

Hellerudveien 75



Velkommen til

Hellerudveien 75



Salgsoppgaven produsert 25. juli 2025

Oppsal

2-roms i bygg fra 2015 - Solrik balkong på 9m², heis og garasjeplass - Ákonto varmtvann - Rett ved Østmarka - IN-ordning

Prisantydning	2 750 000,-
Fellesgjeld	1 298 096,-
Omkostninger	10 412,-
Totalpris	4 058 508,-
Fellesutgifter pr. mnd	10 897,-
BRA-i	42 kvm
Totalt BRA	48 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2015

Megler	Anders J. Andersen
Telefon	993 17 361
E-post	anders.andersen@nordvikbolig.no

Megler 2	Marita Husum Nilsen
Telefon	980 18 030
E-post	m.nilsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Hellerudveien 75!

Leiligheten har en fin intern beliggenhet i borettslaget skjermet for innsyn og støy. Her bor du et steinkast fra Østmarka med badevann, stier, skiløyper og et hav av turmuligheter.

Med leiligheten får du en vestvendt balkong på ca. 9kvm med grønt og hyggelig utsyn. Leiligheten har en god planløsning og store vindusflater. Boligen består av en fin entrè med tilgang til innvendig bod, baderom og soverom, samt et innbydende oppholdsrom med stue og kjøkken i åpen løsning. Leiligheten disponerer en sportsbod på ca. 5 kvm og garasjeplass.

- Á-konto varmtvann
- Garasjeplass m/mulighet for lader
- Heis rett fra garasje og rett opp til leiligheten
- Mulighet til å redusere fk. ved in-ordning
- Felles sykkelparkering
- Kort reisevei til sentrum

Arealer og innhold

BRA-i:	42 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	48 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, soverom og innvendig bod
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 9 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.



5. Etasje
Hellerudveien 75

taksator
Lars Erik Haga
Takstingeniør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet













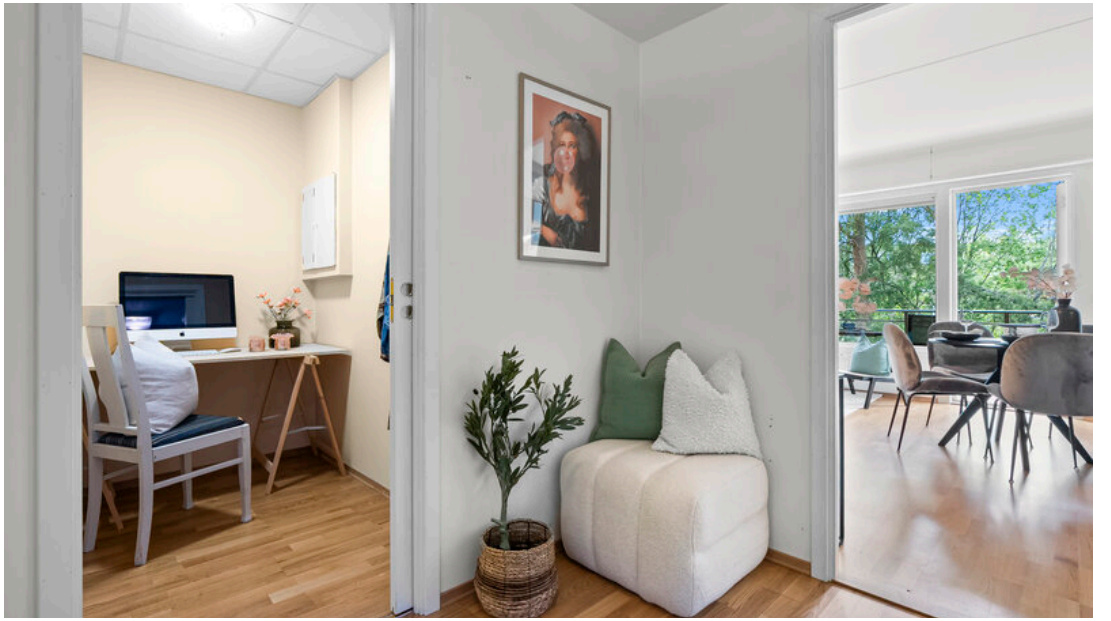


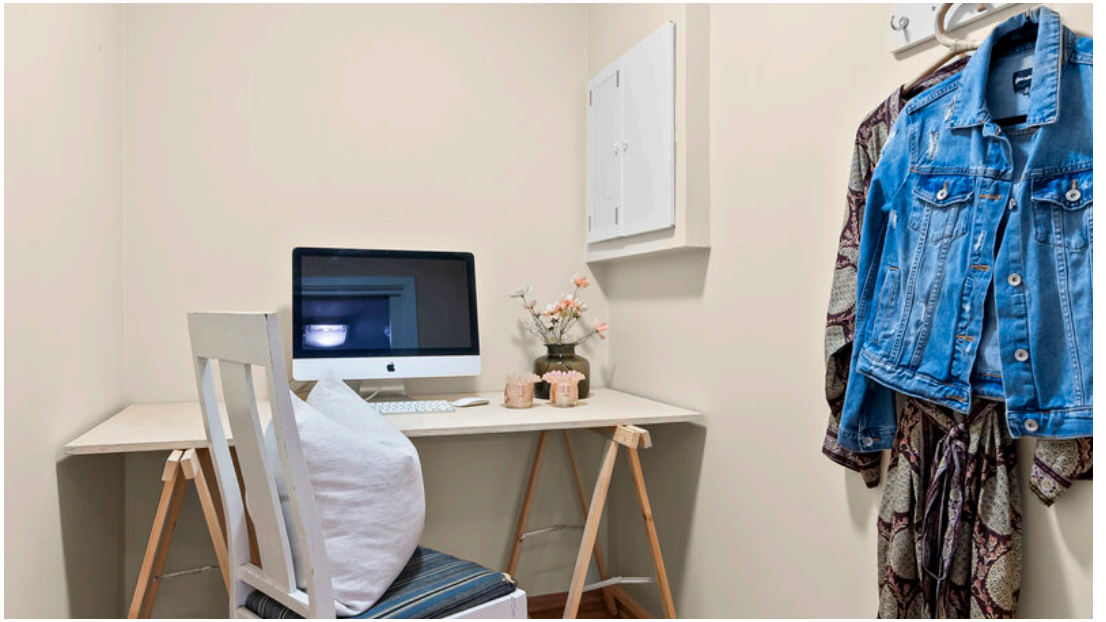








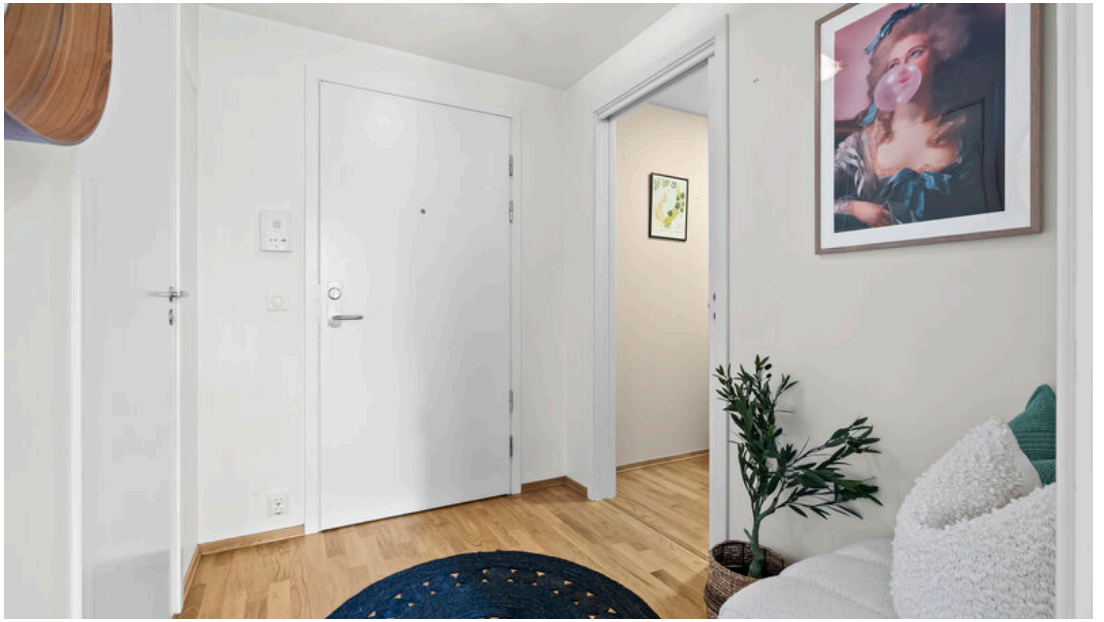







Mini Load







Informasjon

Hellerudveien 75

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0210/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Hellerudveien 75, 0684 OSLO
Gnr 144, bnr 1269 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 57 i Trasoptunet Borettslag, org.nr. 914783593

Selger
Frode Granum Stang

Kjøpesum og omkostninger
2 750 000,- (Prisantydning)
1 298 096,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 048 096,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
850,- (Admin. gebyr garasjeplass)
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
10 412,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 712,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 058 508,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 067 808,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmelding koster 500,- pr person.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2015

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 48 kvm

TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, soverom og innvendig bod
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 9 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Eier har påvist en stk bod i 1.etasje som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen. Boden er målt til ca. 6,1 m².

Solforhold

Selger opplyser at det er sol hele ettermiddagen frem til ca. 20-21 på kvelden.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad, soverom og innvendig bod.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i 1. etasje.

Standard

Entrè
Inngangspartiet er romslig med direkte adkomst til en stor og praktisk bod.

Soverom
Soverommet ligger i tilknytning til stuen og har god plass til dobbeltseng og diverse soveroms møblement. Her er det også to store garderobeskap som medfølger.

Stue:
Balkongen er målt til ca. 9 m².
Selger opplyser at det er sol hele ettermiddagen frem til ca. 20-21 på kvelden. På balkongen er det lite innsyn fra verken forbipasserende eller naboer, og du kan oppleve å være i fred og ro.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte, folierte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning via lysstoffrør under overskap. Glatt, malt veggflate over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til felles balansert anlegg.

Bad:
Bad fra 2015 med opplegg for vaskemaskin og termostatstyrte varmekabler i gulvet. Innredningen består av servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speilskap med lysarmatur på vegg over servant. Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett. Balansert ventilasjon i rommet. Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Innvendig overflater:
Gulv: Flislagt gulv på bad, ellers 3-stavs parkett. Gulvvarme på badet.
Vegger: Flissatte vegger på bad, ellers glatte, malte veggflater.
Himlinger: Pulverlakkerte metallplater på bad. Systemhimling i bod. Ellers glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling). Downlights på bad. Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,59 m.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i garasjekjeller med mulighet for installering av el-bil lader. Det er lagt varmekabler i oppkjørselen til garasjen.
Det vil påløpet et administrasjonsgebyr i forbindelse med eierskifte av garasjeplassen.

Borettslaget har gjesteparkeringsplasser som kan benyttes av gjester til andelseiere i borettslaget.

Modernisering og påkostninger

- Armaturåp badet er skiftet
- Det er gjort forbedring av vanntrykk vann temperering
- Ventilasjonskanaler er kontrollert
- Rørene er fra byggeåret, 2015
- Innstallert ny platetopp i 2025, utført av fagfolk - dokumentasjon finnes.
- El-sjekk og utskiftning av spotter i badet i 2025 og bytte av åtte sikringer i sikringsskapet, utført av fagfolk - dokumentasjon finnes.
- Skiftet termostat og sjekk av varmekabler på badet i 2023, utført av fagfolk - dokumentasjon finnes.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? -"1. september 2017"
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? -"Ja"

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er skiftet dusjarmatur i hele 75-blokka i regi av borettslaget i 2025.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei, jeg går ut ifra at det finnes i boligpermen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ventilasjon er sjekket i regi av borettslaget.

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

Foreligger det en samsvarserklæring? -"Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abildsø elektriske har har skiftet termostat på badet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei, dette kan installerers. Bare å avtale med borettslaget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort arbeid knyttet til vanntrykket for hele borettslaget i regi av borettslaget.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, ikke nødvendig i 5. etg, meg bekjent.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, det er noe innsunket/små sprekker i betongen rundt sluket i dusjen. Har vært der siden jeg kjøpte. Det er også sprekk i en flis på en veggen litt over toalettet. Uten betydning, i følge takstmann.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei, borettslaget har sjekket ventilasjon i hele blokka i 2024 eller 2025.

Offentlige og private forhold

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei, jeg finner ikke tilstandsrapport fra da jeg kjøpte i 2017. Ny tilstandsrapport er bestilt i forbindelse med dette salget.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.
Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert:

- Feilsøking på varmekabler. Utskifting av defekt termostat i bryterpanel, for styring av varmekabel på bad".
- Kjøkken: Har byttet platetopp Bad: Har byttet spotter og lys over speil. Sikringsskap : Har byttet sikring pga. ved trykk av jordfeilknapp det løser ikke ut.", Datert 2025-07-15.
Øvrig anlegg er ikke fremlagt.

Bygningssakkyndig
Lars Erik Haga Kåsin

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 23.07.25.
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Bygning generelt:
Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 2015 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong, utvendig forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning på balkonger.
Flate takkonstruksjoner i armert betong, tekket med papp/shingel.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.
Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Bygningsdeler med TG2:

Våtrom > Bad > Overflater gulv:
I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom). Lokalfall i dusjsonen er noe mindre enn dagens krav fra den ene siden. Det er påvist en del riss i flisfuger rundt sluk.
Tiltak: Det anbefales ytterligere undersøkelser rundt årsak til riss i fuger. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygningsdeler med TG-IU:
Våtrom > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er konstruert som lukket konstruksjoner (prefabrikkert våtromskabin).

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin medfølger ikke
- Speil i gangen medfølger ikke

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

B - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming. Gulvvarmet på badet.

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket for kvartal 1. og 2. utgjorde til sammen 1080,35 kWh.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 10 897,- pr. mnd.

Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 17.05.25 utgjør kr. 10.897,- pr md.

Herav:

- A konto varmtvann: 929,-
- Kapitalkost. lån 1: 7.066,-
- Garasje: 200,-
- Felleskostnader: 2.642,-
- "Lån Infrastruktur lading": 60,-

Fremtidige endringer i kapitalkostnaden fra 01.08.2025:

Lån nr: 9820746593; IN lån 1 - Akonto renter: 5.381,09,-

Lån nr: 9820746593; IN lån 1 - Akonto avdrag: 1.559,91,-

Obos opplyser, pga. rentenedsettelse vil de totale felleskostnadene reduseres til kr. 11.565,- pr 01.08.

Felleskostnadene inkluderer: Á-konto varmtvann, trappevask, vaktmester, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, nedbetaling av gjeld, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Det er mulig å innfri fellesgjelden helt eller delvis, gjennom OBOS IN-ordning. Ved nedbetaling av lånet vil felleskostnadene reduseres.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 023 264,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 093 055,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Velkommen til Trasoptunet borettslag!

- Borettslaget består av 114 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen utføres av OBOS.

Rehabilitering/større vedlikehold:
Ingen planlagte rehabiliteringer pr høsten 2025, styret har avsluttet en relativt omfattende reklamasjonsprosess med utbygger, og det er inngått forlik, som ga borettslaget en utbetaling på 12 millioner kroner.

En del av reklamasjonene er helt eller delvis utbedret, eksempelvis branntetting i fellesarealer, utbedring av teglfasade (delvis), montering av sikringsliner for takarbeid, beslag på tak og fasade (under oppstart), utbedring av brannsikkerhet i ventilasjonsanlegg (under oppstart). Det planlegges også etablering av varmekabler i oppkjøring (dekkes av kontantutbetaling).

Selv om det er gjennomført mange utbedringer gjenstår det fortsatt store og viktige utbedringer, eksempelvis utbedring av varme- og ventilasjonsanlegg, videre utbedring av tegl fasader, utbedring av fasader med Ivarssonpanel og videre undersøkelser og utbedringer av takterrasser.

Etter at forliket ble inngått i 2021 har samarbeidet med ONH vært konstruktiv. I den senere tid virker det imidlertid som om viljen til å finansiere utbedringer er redusert hos ONH. Utbedringsarbeidene har pr. i dag i praksis stoppet opp.

Situasjonen i dag er at det er over 3 år siden forliksavtalen mellom ONH og Trasoptunet blr. ble inngått. Etter 3 år kan brl. krav mot ONH i denne forbindelse bli foreldet. Fram til nå har partene avtalt å utsette foreldelsesfristen i flere omganger. ONH nekter nå å forlenge foreldelsesfristen ytterligere. Dette tvinger borettslaget til å ta rettslige skritt innen midten av juni 2025. Situasjonen vi er i med manglende vilje hos motparten til å gjennomføre utbedringer, medfører at vi igjen er nødt til å be årsmøtet om fullmakt til å saksøke ONH. Styret har derfor igjen varslet søksmål, med sikte på å tvinge ONH til å utbedre konkrete reklamasjoner, eller å utbetale erstatning for å dekke kostnadene til utbedringer.

Det ble under årsmøte 2025 vedtatt følgende:

8. Fullmakt til å inngå avtale eller foreta nødvendige rettslige skritt:
Vedtatt: Styret gis fullmakt til å foreta rettslige disposisjoner på vegne av borettslaget og opptre som partsrepresentant i anledning saken. Fullmakten omfatter også rett for styret i Trasoptunet Borettslag, eller den som utpekes av styret, til å inngå forlik med OBOS NYE HJEM AS.

9. Elektroniske nøkler, OBOS-mobilnøkkel:
Vedtatt: Styret ber om tilbud fra OBOS-nøkkel, som kan gjøres enkelt via styrerommet, og avtaler tid for oppstart. Ved behov kan u.t. (forslagsstiller) bistå i etableringen av systemet.

13. Forbedret internett:
Vedtatt: Styret kontakter Altibox og ber dem kvalitetssikre tilkoblingene til de enkelte leiligheter. Samtidig bes alle som har problemer med oppkoblingen om å melde dette til Altibox.

Øvrig informasjon

Varmtvann:
Borettslaget har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester, dvs. måling og avlesning av forbruk av varmtvann i den enkelte boenhet og fordeling av kostnader til oppvarming og fellesareal. Avtalen går ut på at OBOS fakturerer den enkelte beboer à konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. A-kontobeløpet er et forskuddsbeløp på en forventet strømkostnad.

Techem avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av à konto-beløp skjer årlig og fremkommer på fakturaen for felleskostnader. Om man har betalt for mye på à konto faktura får man tilbakebetalt, og hvis det er betalt for lite må man betale tillegg.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.
Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmelding koster 500,- pr person.

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 298 096,-pr. 17.07.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: OBBK01-98207465933
Type: Annuitetslån, 12 terminer pr år
Restsaldo 99 052 642
Innfrielsesdato: 30.06.2055
Type rente: Flyt , 5,18%

Lånenummer: OBBK02-98207616168
Type: Annuitetslån, 12 terminer pr år
Restsaldo 563 419
Innfrielsesdato: 30.06.2037
Type rente: Flyt , 5,18%

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 298 096,89,-, pr. dags dato.

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207465933
Restsaldo: 1 291 306,00
Kapitalkostnader: 6 932,97

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207616168
Restsaldo: 6 790,89
Kapitalkostnader: 62,82

IN-ORDNING
Borettslaget har IN-ordning på lånet 98207465933, som gir mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Dette kan gjøres to ganger i året: 30.03 og 30.09.

Ved nedbetaling av lånet vil felleskostnadene reduseres med kr. 6.932,97,- og de totale felleskostnadene vil da være på kr. 2.917,-.
Ny andel fellesgjeld vil være på kr. 6.790,89,-, etter dagens lånebetingelser.

Fellesformue
Kr 75 000,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets (2024) regnskap viser et overskudd på kr. 2 973 677,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 206 000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnader.

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.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 85908702

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 900 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og

disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Oppsal/Trasop. Det er nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, og et rikt utvalg fasiliteter og servicetilbud på blant annet Oppsal, Bryn og Tveita senter. Oppsal ligger sydøst i Oslo, nær populære Østmarka og Østensjøvannet.

Tur- og rekreasjonsmuligheter
Boligen ligger i umiddelbar nærhet til Østmarka med flotte friluftsområder, noe som gir gode turmuligheter både sommer og vinter. Nærhet til Ulsrudvann og Nøklevann med fine badeplasser og fritidstilbud. I Østmarka er det unike turmuligheter året rundt, med flere gang- og sykkelstier, turveier og lysløyper. I Østmarka finner du også flere markastuer og eksempelvis Mariholtet og Rustadsaga er naturlige samlingspunkter. Her er det også fantastiske klatremuligheter og gode buldreområder. Østensjøvannet anbefales for både store og små med sine flotte turstier og rike fugleliv, med over 200 forskjellige fuglearter. Oppsal idrettsforening har videre et bredt tilbud og flotte fasiliteter i tilknytning til Oppsal Arena med innendørs idrettshall som drives av Oppsal håndball. Trasop kunstgressbane og friidrettsbane ligger rett utenfor hallen.

Nærområdet byr også på mange aktiviteter og fritidstilbud som bl.a. Nøklevann Ro- & Padleklubb (NRPK), Rustad Idrettslag med tilbud innen fotball, friidrett, langrenn barneidrett og ballidrett, samt Oslo Klatresenter. Dette er ikke bare et tradisjonelt klatresenter, her finnes et stort tilbud på opplevelser til deg som aldri har klatret før, også tilrettelagt for de minste. Det er også kort vei til lekeplass, ballfelt, idrettshall, golfbane (Grønmo golfklubb), ridesenter, tennisanlegg, treningssenter og Bøler Bad med ekstra oppvarmet vann. På Godlia Velhus er Godlia Filmklubb og Godlia Barnefilmklubb samt Oslo Amatørbryggerlaug. Kunstgressbane og idrettshall er par minutters gange fra boligen.

Servicetilbud
Leiligheten har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 Oppsal, Coop Prix Oppsal, Rema 1000 Ulsrud og Meny på Oppsal senter eller Tveita Senter. Tveita Senter ligger like ved og tilbyr et variert utvalg med bl.a. dagligvare, post, bank, apotek, vinmonopol, mote, interiør, blomster, frisør, kafé/restaurant, lege og tannlege etc. Nærhet har man også til Bøler senter og Bryn senter, i tillegg til lokalsenteret på Oppsal. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil, med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Kombinasjonen av god infrastruktur i nærområdet, og nærhet til tur- og rekreasjonsområder gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre. Fin sykkelavstand til Oslo sentrum, og med oppgraderte sykkelveier langs Østensjøveien, Tvetenveien (for sentrum) og Ring 3 (Sagene/Torshov/Majorstuen) går turen raskt og trygt.

Offentlig kommunikasjon

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Nærmeste holdeplasser er Trasop skole og Solbergliveien som ligger kun 2 min gange fra boligen, og herfra går det flere bussforbindelser, f.eks. buss 76, 79 og flybuss. Det er ca. 20 minutter gange til Oppsal T-bane, ellers kan man ta bussen til Tveita, Hellerud eller Helsfyr hvor det også er T-banestasjon.

Skoler og barnehager

Eiendommen sogner til og har kort gangavstand til svært populære Trasop barneskole med AKS. For elever i ungdomstrinnene sogner man til Skøyenåsen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Østmarka Idrettsbarnehage og Fuglemyra barnehage er begge ca. fem minutter unna i gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.01.2016.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-4038. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak i området:
Sykkelfelt fra Stordamveien til Ulsrud vgs.
Saksnr: 202017309

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/144/1269:
19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om kummer o.l.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om nettstasjon
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om kommunale installasjoner
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om avståelse av grunn til veiutvidelse, adkomst m.m.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.2015 - Dokumentnr: 313911 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1133

09.03.1964 - Dokumentnr: 3168 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1132

23.02.1966 - Dokumentnr: 924300 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: GNR 144 BNR 1270

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Styret i borettslaget opplyser i e-post pr. 28.07,
- Det er planlagt å utføre nødvendig vedlikehold av trepanel (maling)
- Det er ikke planlagt nye låneopptak. Da er det også svar på fellesgjeld.
- Økning i felleskostnader må påregnes i tilsvarende takt som økning i KPI, dette som følge av at varer og tjenester øker. Kommunale avgifter, forsikringer mv.
- Styret har engasjert firma i serviceavtale som forebyggende tiltak mot skadedyr og det er husordensregler hvor det ikke skal settes avfall andre steder enn å legge disse i avfallsbrønner.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 2 000,-
Utlegg foto kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 350,-

Samlet skal selger betale kr. 125 118,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. juli 2025

Megler

Anders J. Andersen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99317361

Megler 2

Marita Husum Nilsen, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98018030

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Hellerudveien 75

Hellerudveien 75

Nabolaget Vestre Trasop/Nordre Oppsal - vurdert av 198 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	3 min 0.3 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	10 min 0.9 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	18 min 1.6 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	6 min 2.8 km
Hellerud videregående skole 600 elever	18 min 1.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 2.6 km

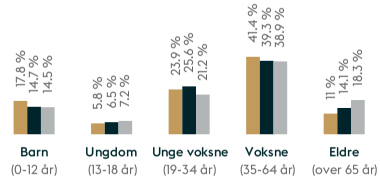
Offentlig transport

Trasop skole Linje NC2, FB10, 58, 76, 79	2 min 0.2 km
Godlia Linje 2, 3	15 min 1.3 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.5 km
Oslo Gardermoen	35 min

Barnehager

Østmarka idrettsbarnehage (0-5... 136 barn	7 min 0.6 km
Fuglemyra barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 0.6 km
Goliaskogen barnehage (1-5 år) 62 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Trasop/Nordre Opps	3 193	1 604
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Trasop idrettspark	6 min
Skøyenåsen ballbane	7 min
Feel24 Oppsal	10 min
Mudo Ulsrud	16 min

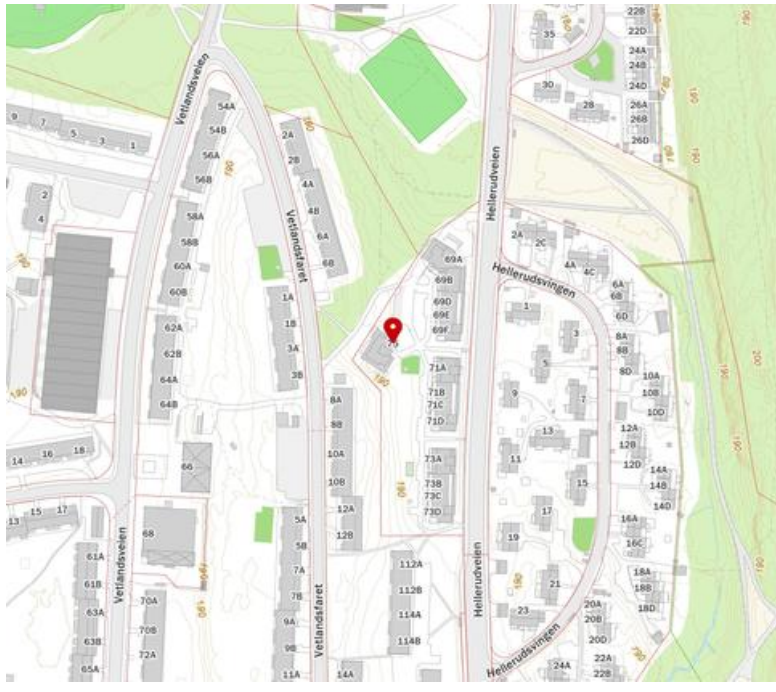
«By og land, hånd i hand»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100



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

Tilstandsrapport

Hellerudveien 75, 0684 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 1269
Andelsnummer 57

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 04.07.2025 **Rapportdato:** 23.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22030-25153 **Referansenummer:** HI7974

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Hellerudveien 75, 0684 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1269
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hellerudveien 75, 0684 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1269
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 5.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Østensjø.

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon.
Oppvarming via panelovner og gulvvarme på bad.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 9 m².
Betongdekke.
Lysarmatur og utvendig stikkontakt er montert.
Skjermvegg mot nabo.
Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromsboks) fra byggeårene.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Glatt, malt veggflate over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer en ekstern bod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

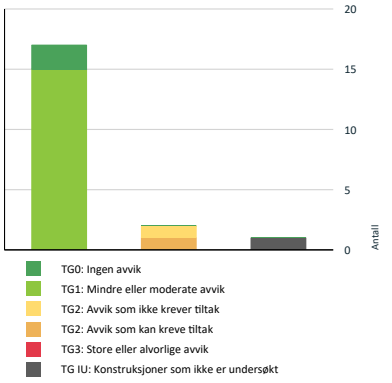
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hellerudveien 75, 0684 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1269
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

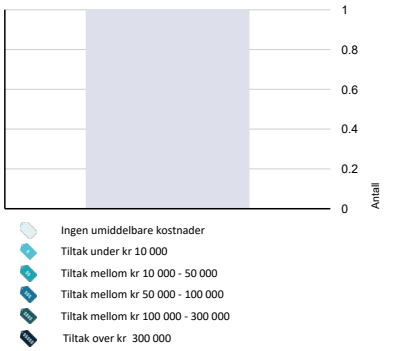
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røroppleggет er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Hellerudveien 75, 0684 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1269
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 5.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
2015

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

——

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

——

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Balkongen er målt til ca 9 m².

Betongdekke.
Lysarmatur og utvendig stikkontakt er montert.
Skjermvegg mot nabo.
Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 2015 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning på balkonger.
Flate takkonstruksjoner i armert betong, tekket med papp/shingel.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 2015 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

Hellerudveien 75, 0684 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1269
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Pulverlakkerte metallplater på bad.
Systemhimling i bod.
Ellers glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,59 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l. Gulv har noe slitasje.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for
målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra
dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.
Skyvedører til soverom.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromsboks) fra byggeårene.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Pulverlakkerte metallplater i himling.

Det påpekes sprekk/avskalling i flis.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Hellerudveien 75, 0684 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1269
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 23/24 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Lokalfall i dusjsonen er noe mindre enn dagens krav fra den ene siden.

Det er påvist en del riss i flisfuger rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser rundt årsak til riss i fuger.
Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt plastsluk, lokalisert i dusjsone.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Ingen avvik registrert utover normal, forventet bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er konstruert som lukket konstruksjoner (prefabrikkert våtromskabin).

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Glatt, malt veggflate over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det bør installeres vannstopper med sensor og magnetventil for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen
indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Hellerudveien 75, 0684 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1269
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til felles balansert anlegg.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen.

Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Tilstandsrapport

Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de
enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i bod.
Automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 A og 8 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut.

Det foreligger/er fremvist kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:
"-Feilsøking på varmekabler.
-Utskifting av defekt termostat i bryterpanel, for styring av varmekabel på bad".

"Kjøkken: Har byttet platetopp Bad: Har byttet spotter og lys over speil. Sikringsskap : Har byttet sikring pga ved trykk av jordfeilknapp det løser ikke ut.", Datert 2025-07-15.

Øvrig anlegg er ikke fremlagt.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

---

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Hellerudveien 75, 0684 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1269
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.



TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Tilstandsrapport

Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Hellerudveien 75, 0684 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1269
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

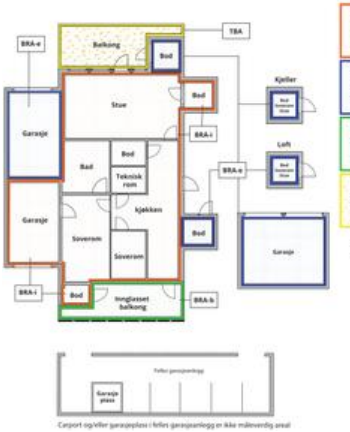
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	42			42	9
1. Etasje		6		6	
SUM	**42**	**6**			**9**
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, Bod, Soverom, Bad, Stue/kjøkken		
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, bod, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 9 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasj

——

Eier har påvist en stk bod i 1.etasje som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Boden er målt til ca 6,1 m².

Boden er merket med nr 5023.

——

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Hellerudveien 75, 0684 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1269
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 5.etasje med balkong:	39	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Frode Granum Stang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1269		0	9900.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Hellerudveien 75

Hjemmelshaver
Trasoptunet Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0503

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TRASOPTUNET BORETTSLAG	914783593			Stang Frode Granum

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
57

Hellerudveien 75, 0684 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1269
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Oppsal/Trasop. Det er nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, og et rikt utvalg fasiliteter og servicetilbud på blant annet Oppsal, Bryn og Tveita senter. Oppsal ligger sydøst i Oslo, nær populære Østmarka og Østensjøvannet.

Boligen ligger i umiddelbar nærhet til Østmarka med flotte friluftsområder, noe som gir gode turmuligheter både sommer og vinter. Nærhet til Ulsrudvann og Nøklevann med fine badeplasser og fritidstilbud. I Østmarka er det unike turmuligheter året rundt, med flere gang- og sykkelstier, turveier og lysløyper

Nærområdet byr også på mange aktiviteter og fritidstilbud som bl.a. Nøklevann Ro- & Padleklubb (NRPK), Rustad Idrettslag med tilbud innen fotball, friidrett, langrenn barneidrett og ballidrett, samt Oslo Klatresenter. Dette er ikke bare et tradisjonelt klatresenter, her finnes et stort tilbud på opplevelser til deg som aldri har klatret før, også tilrettelagt for de minste. Det er også kort vei til lekeplass, ballfelt, idrettshall, golfbane (Grønmo golfklubb), ridesenter, tennisanlegg, treningssenter og Bøler Bad med ekstra oppvarmet vann. På Godlia Velhus er Godlia Filmklubb og Godlia Barnefilmklubb samt Oslo Amatørbryggerlaug. Kunstgressbane og idrettshall er par minutters gange fra boligen.

Leiligheten har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 Oppsal, Coop Prix Oppsal, Rema 1000 Ulsrud og Meny på Oppsal senter eller Tveita Senter. Tveita Senter ligger like ved og tilbyr et variert utvalg med bl.a. dagligvare, post, bank, apotek, vinmonopol, mote, interiør, blomster, frisør, kafé/restaurant, lege og tannlege etc. Nærhet har man også til Bøler senter og Bryn senter, i tillegg til lokalsenteret på Oppsal. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil, med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Nærmeste holdeplasser er Trasop skole og Solbergliveien som ligger kun 2 min gange fra boligen, og herfra går det flere bussforbindelser.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 10 897, - pr. måned (kr. 130 764,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker og trehusbebyggelse.
Bygning oppført i 2015 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning på balkonger.
Flate takkonstruksjoner i armert betong, tekket med papp/shingel.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

——

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	85908702.			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2025	
2	24.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hellerudveien 75, 0684 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1269
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hellerudveien 75, 0684 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1269
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HJ7974

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stang, Frode Granum	9578-5995-4-197915	2025-07-08 12:23:21

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. jul. 2025

Oppdragsnummer
29-0210/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hellerudveien 75, 0684 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Frode Granum Stang

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 85908702
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er skiftet dusjarmatur i hele 75-blokka i regi av borettslaget i 2025.

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

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

Eventuell kommentar: Jeg går ut ifra at det finnes i boligpermen.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ventilasjon er sjekket i regi av borettslaget.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abildsø elekstriske har har skiftet termostat på badet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Dette kan installerers. Bare å avtale med borettslaget.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort arbeid knyttet til vanntrykket for hele borettslaget i regi av borettslaget.

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Ikke nødvendig i 5. etg, meg bekjent.

Feil og mangler

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

Beskriv: Det er noe innsunket/små sprekker i betongen rundt sluket i dusjen. Har vært der siden jeg kjøpte. Det er også sprekk i en flis på en veggen litt over toalettet. Uten betydning, i følge takstmann.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har sjekket ventilasjon i hele blokka i 2024 eller 2025.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg finner ikke tilstandsrapport fra da jeg kjøpte i 2017. Ny tilstandsrapport er bestilt i forbindelse med dette salget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0210/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Stang, Frode Granum	**2025-07-08**

Identifikasjon

bankID Stang, Frode Granum

Signicat

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 685
TRASOPTUNET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TRASOPTUNET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
22. mai 2025 kl. 18:00, Trasop skole (Samlingssalen).

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av honorar i forbindelse med reklamasjonssaker
8. Fullmakt til å inngå avtale eller foreta nødvendige rettslige skritt
9. Elektroniske nøkler, OBOS-mobilnøkkel
10. Navnforandring på vårt borettslag til Oppsaltunet
11. Male oppganger innvending
12. Pipe og ildsted i leiligheter
13. Forbedret internett
14. Kommunikasjon og fellesskap
15. Velferdskomite /miljøkomite
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i TRASOPTUNET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jarle Drogseth er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 01 0685 Trasoptunet Borettslag.pdf
2. 02 0685 Årsregnskap TRASOPTUNET BORETTSLAG.pdf
3. 03 Styrets arbeid.pdf
4. 04 0685 Solgte boliger 2017-2024.pdf
5. 05 0685 Trasoptunet Borettslag husordensregler.pdf
6. 06 0685 Trasoptunet borettslag Vedtekter.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr. 205 000 for å sikre kontinuitet i forbindelse med reklamasjonssakene, gjenspeile saksmengde, arbeid og ansvar til styret, nærme seg nivå til borettslag av samme størrelse og gjenspeile økning i konsumprisindeks. Til orientering innberettes og beskattes utbetalt honorar.

Forslag til vedtak

Styret godtgjøres for perioden 2024/2025 iht. budsjett 2025 for ordinært styrearbeid, kr. 205 000.

Sak 7

Fastsettelse av honorar i forbindelse med reklamasjonssaker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets arbeid med reklamasjonssakene fra august 2015 har hatt et betydelig omfang og en enstemmig generalforsamling vedtok fra 14. mai 2018 at de styremedlemmer som arbeidet med reklamasjonssakene skulle honoreres for arbeidet. Dette har dreid seg om arbeid både i fritiden og arbeidstiden.

I 2021 ble det gjennomført omfattende forberedelser til og gjennomføring av rettsmekling over flere dager. Selv om forliket ble inngått i 2021, så må borettslaget påregne fortsatt betydelig løpende arbeid til å følge opp at reklamasjonsprosessen og utbedringene holder nødvendig framdrift. Oppfølgingsarbeidet foregår nå primært innen ordinær arbeidstid mot profesjonelle parter. Dette betyr at de styremedlemmer som er involvert i oppfølging av reklamasjonssakene i realiteten må ta seg fri fra eget arbeid. Arbeidet består av møter og heldagsbefaringer. Borettslaget må forvente at oppfølging av reklamasjonsarbeider vil pågå over flere år.

Styret anser at det er både kostnadsbesparende og nødvendig at styremedlemmene som kjenner saken deltar i dette omfattende og viktige arbeidet for borettslaget. Hensikten er at styret skal ivareta andelseiernes interesser på best mulig måte.

Alternativet til at styremedlemmer gjør dette er å engasjere sakkyndige som tar opptil fire ganger så høy timespris. Dessverre er det også slik at prosessen mot ONH går tregt og vi har igjen vært nødt til å engasjere advokat for å forsøke å få fortgang i saken. Videre er det også avdekket nye skjulte mangler som kan medføre nye rettslige prosesser. Vi viser her til redegjørelse under styrets arbeid.

Styrets innstilling

Styrets forslag er at det vedtas samme prinsipp som tidligere justert til kr. 875 pr. time for styremedlemmers arbeid med reklamasjoner. Årsaken til justeringen er bl.a. dette arbeidet for det meste foregår på dagtid og beløpet må dekke tapt arbeidsfortjeneste.

Det trekkes skatt av beløpet på vanlig måte. Slike honorar gir heller ikke rett til feriepenger, pensjon eller sykepenger. Det legges fram en orientering vedr. dette i forbindelse med styrets arbeid hvert år.

Forslag til vedtak

Styrets forslag er at det vedtas samme prinsipp som tidligere, justert til kr. 875 pr time.

Sak 8

Fullmakt til å inngå avtale eller foreta nødvendige rettslige skritt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forliket mellom Trasoptunet borettslag og OBOS Nye Hjem AS ble enkelte reklamasjonspunkter forutsatt løst ved utbedring. Dette gjaldt blant annet vedlikeholdsfrie fasadeplater av Ivarssonpanel, samt vedlikeholdsfrie betongprodukter. Partene ble enige om at foreldelsesfristen for disse kravene skulle forlenges frem til 2025. Videre er det nå slik at prosessen blant annet med utbedring av varme- og ventilasjonsanlegget går så tregt at det kan bli nødvendig å ta nye rettslige skritt for å få fortgang i dette. Det er også avdekket nye skjulte mangler som ONH ikke vil ta ansvaret for, og som det også kan bli nødvendig å ta rettslige skritt for å få utbedret for ONH's regning.

Situasjonen i dag er at ONH nekter å forlenge foreldelsesfristen, som er 3 år etter at forliket ble inngått. Dette tvinger borettslaget til å ta rettslige skritt innen midten av juni 2025.

Styrets innstilling

Det er tvingende nødvendig å inngå en avtale eller gå til rettslige skritt for å fremtvinge en løsning i form av forlik og/eller rettslig avgjørelse. Det er av stor betydning at dette blir tatt tak i for å unngå at kostnaden blir belastet den enkelte andelseier. Dersom dette ikke gjøres, vil betydelige utbedringskostnader falle på andelseierne, som igjen vil gjøre det nødvendig med store låneopptak og økte felleskostnader.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å foreta rettslige disposisjoner på vegne av borettslaget og opptre som partsrepresentant i anledning saken. Fullmakten omfatter også rett for styret i Trasoptunet Borettslag, eller den som utpekes av styret, til å inngå forlik med OBOS NYE HJEM AS.

Sak 9

Elektroniske nøkler, OBOS-mobilnøkkel

Forslag fremmet av:
Line S. Bråten, leilighet 4005

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har tidligere vært foreslått å bytte ut nøkkelsystem med elektroniske magnetåpnere. Dette forslaget har vært avslått tidligere.

Det foreslås derfor å utvide låsesystemet med systemet OBOS har for elektroniske nøkler, kalt OBOS-nøkkel eller mobilnøkkel.

OBOS har de siste årene hatt et samarbeid med Unloc, som leverer elektroniske nøkler. Dette systemet gjør at alle eiere kan få tilgang til elektronisk nøkkel på mobil via appen «Unloc». Systemet kan også utvides slik at man kan installere elektronisk dørlås på privat dør.

Med mobilnøkkel kan styret enkelt se alle digitale nøkler og hvem som har tilgang hvor, inkludert delte nøkler. Det er også mulig å fjerne tilganger enkelt. Borettslaget og den enkelte beober vil på sikt også spare kostnader til bestilling av fysiske nøkler og utskifting av slitte nøkkelsylindere. Det blir også færre tapte nøkler i omløp på sikt.

Mobilnøkkel kan brukes også i større grad av godkjente tjenesteleverandører for varelevering, postpakker og hjemmetjenester.

Installasjonen av systemet vil ikke gå på bekostning av dagens lås. Det er fortsatt fullt mulig å bruke den tradisjonelle nøkkelen eller den gamle ringeklokka. Dette er altså et valgfritt supplement til dagens løsning. Mobilnøkkel fungerer på alt fra garasjeporter, oppganger og til leilighetsdører. Det kan enkelt kobles til dersom dørene er koblet til strøm, for eksempel med et calling-anlegg, eller vanlige dørpumper med bryter (som ved dørene inn til garasjen).

Systemet OBOS-nøkkel driftes av OBOS som gjør arbeidet rundt dette enklere for styret. Utskiftning av eiere osv. går automatisk via OBOS sitt system. Driftskostnaden er kr. 12,80 (eks mva) per boenhet i mnd. (dvs. underkant av 200kr årlig per boenhet).

Styrets innstilling

På et eller annet tidspunkt vurderer styret at det uansett må etableres et tidsrikitig låsesystem. Styret vil ta initiativ til å hente inn priser og legge det ut på Vibbo.

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Styret ber om tilbud fra OBOS-nøkkel, som kan gjøres enkelt via styrerommet, og avtaler tid for oppstart. Ved behov kan u.t. (forslagsstiller) bistå i etableringen av systemet.

Sak 10

Navnforandring på vårt borettslag til Oppsaltunet

Forslag fremmet av:
Tor Raymond Bakke, Leilighet 4001.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Navnforandring på vårt borettslag til Oppsaltunet da vi ikke bor på Trasop.

Styrets innstilling

Styret viser til at borettslaget er solgt inn med Trasoptunet som navn på borettslaget. Dette er et navn som er registrert i Brønnøysundregistrene. Styret mener det vil medføre unødvendige kostnader med å eventuelt omregistrere et innarbeidet navn i offentlige registre.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Navnforandring på vårt borettslag til Oppsaltunet da vi ikke bor på Trasop.

Sak 11

Male oppganger innvending

Forslag fremmet av:
Tor Raymond Bakke, leilighet 4001

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Male oppgangene innvendig, da mange mangler maling pga. Flytting til og fra osv

Styrets innstilling

Styret har startet prosessen med å male alt utvendig treverk og ønsker å prioritere ferdigstilling av dette først. Videre tar reklamasjonssakene mye ressurser.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Male oppgangene innvendig

Sak 12

Pipe og ildsted i leiligheter

Forslag fremmet av:
Kirsti og Frode Staxrud, leil 6016, Hellerudveien 73a, 0684 Oslo Ingrid og Stein Thelle leil, 6010, Hellerudveien 71a, 0684 Oslo

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi vil gjerne fremme et forslag som har vært oppe til diskusjon på tidligere generalforsamling.

De leilighetene som ligger slik til at det er mulig å installere pipe for å kunne ha et ildsted, bør kunne ha tillatelse til å gjøre det.

I dag er det snakk om alternative energikilder og energiberedskap. Hvis de som har mulighet til det kan bruke vedfyring som alternativ, ville det være et bidrag i så måte. Det er tidligere påpekt at allergiproblemer knyttet til vedfyring bør veie tungt, men vi vet at alle gamle leiligheter rundt oss på Trasop/Oppsal har pipe og mulighet for å fyre med ved.

Styrets innstilling

Et tilsvarende forslag som krevde vedtektsendring og 2/3-flertall ble stemt ned av et flertall på generalforsamlingen som ble avholdt 22. mai 2023. Forslaget forutsetter vedtektsendring for avklaring av grensene mellom borettslaget og andelseiers vedlikeholdsplikt. Styret kan ikke se at forslaget inneholder slik

vedtektsendring. Styret kan heller ikke se at det har kommet fram vesentlig ny informasjon i forslaget som nå er fremmet igjen.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Leiligheter i Trasoptunet borettslag som ligger slik til at det er mulig å gjennomføre det, gis tillatelse til å installere godkjente piper og ildsteder for vedfyring. Kostnader dekkes av andelseier/borettshaver.

Sak 13

Forbedret internett

Forslag fremmet av:
Bjørnar Allgot og Lise Haugen, Hellerudveien 73 a, leilighet 5057

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange av oss bruker internett til tv, hjemmekontor og mange andre funksjoner. Vi opplever at internettet i borettslaget ikke er optimalt. Vi ber derfor kommende styre å undersøke muligheten for- og iverksette forbedring av borettslagets internett.

Styrets innstilling

Fra 2018 foreligger det et vedtak fra årsmøtet om et ønske om ny avtale som ikke påtvinger beboere å betale for TV tjenester. Styret ønsket videre å se an markedsituasjonen og innhente nye tilbud fra flere aktører. Avtalen som ble inngått var et direkte svar på dette vedtaket.

Viken Fiber ble valgt som bredbåndsleverandør fra 1. juni 2021. Avtalen er økonomisk gunstig for borettslaget. Før avtalen ble inngått var styret i en prosess hvor vi har hentet inn tilbud fra flere leverandører. Alle tilbydere har ulike tilnærminger og det er ikke helt enkelt å sammenligne de mot hverandre.

Viken Fiber har allerede knyttet seg opp til borettslaget med egen infrastruktur fra overtakelse i 2015. Eventuelle nye tilbydere må ta en investering for å etablere seg, noe som fører til at det kan medføre etableringskostnader.

Styret hentet inn 5 ulike tilbud i denne prosessen. Tilbudene ble innhentet fra:

- Telenor
- Telia
- Homenet
- Obos Opennet
- Viken/Altibox

Viken/Altibox ble vurdert som best og ble følgelig valgt.

Kort oppsummert om avtalen med Altibox:

- felles høyhastighets bredbåndsavtale uten TV pakke (Din hastighet er 1000 Megabit).

- bredbåndet dekkes som del av felleskostnadene (199 kr per mnd for bredbånd).
- avtalen legger opp til at du som beboer selv bestemmer hvordan du vil ha TV tjenester levert; enten via strømming av ditt foretrukne innhold eller via en individuell TV avtale du inngår med Altibox.
- Borettslaget har også signert en leieavtale der Viken betaler oss årlig for leie av noderommet (rommet som leverer bredbånd til alle enhetene i borettslaget) samt at de dekker strømkostnader for noderommet med tilbakevirkende kraft fra 2018.

Styret gjør oppmerksom på at du ikke kan forvente at den trådløse hastigheten blir 1000 Megabit selv om dette leveres inn i leiligheten. Her viser styret også til at hjemmesentralene ble skiftet ut i mars 2025.

Hvis man opplever utfordringer med nett, så kan dette skyldes plassering av WIFI. Det er sterkt anbefalt å koble Wifi-punktet via punktet i veggen, og ikke la det stå i boden da dette ofte begrenser ytelsen på trådløst nett. Det er innenfor andelseiers ansvar å vurdere behov for eventuelt eget mesh-nettverk mv.

Ved behov for kundeservice fra Viken fiber, så ber styret at disse kontaktes via chat på Facebook, eller ringe Viken Fiber på telefon 21 45 45 00. Du kan også velge å sende Viken fiber en melding via nettsiden vikenfiber.no og bruke deres kontaktskjema.

Styret har etter en avklaring med forslagsstillerne kommet fram til følgende omforente forslag til vedtak. Både forslagsstillerne og styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Styret kontakter Altibox og ber dem kvalitetssikre tilkoblingene til de enkelte leiligheter. Samtidig bes alle som har problemer med oppkoblingen om å melde dette til Altibox.

Sak 14

Kommunikasjon og fellesskap

Forslag fremmet av:
Bjørnar Allgot og Lise Haugen, Hellerudveien 73 a, leilighet 5057

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi opplever at styret informere godt til beboerne. Men informasjon er ikke nok. Det er for lite kommunikasjon mellom beboerne og styret og beboerne mellom.

For å være et godt borettslag er kommunikasjon viktig. Vi ber derfor det kommende styret om å styrke kommunikasjonen mellom beboerne og styret, gjennom bla annet å ha beboermøter, dialogmøter og ha flere åpne kanaler.

Styrets innstilling

Som vist til i innkallingen holder styret beboerne fortløpende informert via Vibbo om aktuelle saker. Styret ser helst at styres kontaktes på vibbo, men har en e-postadresse som beboerne kan kontakte oss på (trasoptunet@gmail.com).

Vi mottar tidvis svært mange henvendelser fra beboere om stort og smått, og opplever at det er vanskelig å svare tidsnok på alle henvendelsene samtidig som vi skal ivareta reklamasjonsprosesser og annet løpende

arbeid. Håpet er at vi gjennom å informere om diverse saker via Vibbo kan redusere behovet for at den enkelte beboer må kontakte styret direkte om saker som berører mange av beboerne.

Samtidig kommer det nye beboere til og det kan være enkelte utfordringer med å dekke informasjonsbehov. Her vises det til at informasjon som har betydning for andelseiers vedlikeholdsansvar er beskrevet i boligpermen.no. Videre har styret supplert tema sider på Vibbo for å vise til informasjon som tidligere er informert.

For viktige saker har borettslaget gjennomført egne møter. Her vises det til at i slutten av juni 2020 avholdt styret et ekstraordinært årsmøte om den pågående reklamasjonsprosessen mot OBOS NYE HJEM AS. Styret inviterte også til beboermøte 14. mars 2022 hvor det ble orientert om reklamasjonsprosessen. Slike møter krever en del ressurser til forberedelser fra styret.

Siden borettslaget ikke selv disponerer egnede lokaler for å gjennomføre beboermøter, så har praksis i borettslaget vært å gjennomføre beboermøter i etterkant av at årlige årsmøter er gjennomført. Utgangspunktet for beboermøtene har vært at det erfaringsmessig kan komme opp en del spørsmål som ikke direkte vedrører det som er med i dagsorden for generalforsamlingen. Her har det blitt tatt opp spørsmål som vedrører borettslaget.

Styret hadde tidligere en egen telefon med ringetid en dag i uken. Denne ble fort avviklet på grunn av lite bruk.

Samtidig er styret enig i at kommunikasjon er viktig og at det er positivt å vurdere nye løsninger for dette, både beboerne seg imellom og mellom styret og beboerne.

Styret har etter en avklaring med forslagsstillerne kommet fram til følgende omforente forslag til vedtak. Både forslagsstillerne og styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak: Styret bes vurdere alternative tiltak og plattformer for kommunikasjon beboerne seg imellom og mellom beboerne og styret.

Forslag til vedtak

Styret bes vurdere alternative tiltak og plattformer for kommunikasjon beboerne seg imellom og mellom beboerne og styret.

Sak 15

Velferdskomite /miljøkomite

Forslag fremmet av:
Bjørnar Allgot og Lise Haugen, Hellerudveien 73 a, leilighet 5057

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi bor i en leilighet hver for oss. Men vi er et borettslag og et felleskap. Det er hyggelig og nyttig å ha mulighet til flere felles arenaer. V foreslår at det opprettes et velferdsutvalg som kan arrangere alt fra skirenn, sommerleker, sommerhygge og andre fellesarenaer. Dette er selvsagt for de som ønsker det og vil kunne skape fellesskap og identitet for hele borettslaget.

Styrets innstilling

Styret har i alle år bestilt juletre og sørget for julegrantenning. Her har det blitt servert gløgg og pepperkaker, samt korsang. Dette er et tiltak som ble etterspurt allerede på ekstraordinær generalforsamling i 2015.

I tillegg blir det gjennomført dugnad med oppmøte fra store og små. Det har også blitt servert forfriskninger.

Etter initiativ fra og i regi av enkelt beboere har det blitt arrangert barnas dag som borettslaget har gitt tilskudd til. Det har også blitt arrangert sommerfester.

Dette er møteplasser hvor man kan videreutvikle bomiljøet. Slike tiltak forutsetter at enkelte tar initiativ og har lyst til å bidra. Videre forutsetter det at eventuelle utvalg som ønsker å bidra for bomiljøet fastsetter en konkret plan for arbeidet hvis det skulle være behov for penger til velferdstiltak.

Styret har etter en avklaring med forslagsstillerne kommet fram til følgende omforente forslag til vedtak. Både forslagsstillerne og styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Styret søker å etablere utvalg som kan bistå med velferdstiltak, utvikling av uteområder o.l.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år, et styremedlem for 1 år og tre varamedlemmer for 1 år.

I tillegg skal det velges valgkomite.

Roller og kandidater

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

- Jarle Drogseth
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Bjørnar Allgot
  Valgkomiteens innstilling.
- John Tore Iversen
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Aslak Skorpen
  Valgkomiteens innstilling.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eivind Mangnus Pailsen
  Valgkomiteens innstilling.
- Johnny Celius-Ewald
  Valgkomiteens innstilling.
- Line Skute Bråte
  Valgkomiteens innstilling.

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bente Elisabeth Thomassen
  Valgkomiteens innstilling.
- Davis Eira Solbakken
  Valgkomiteens innstilling.
- Eivind Magnus Paulsen
  Valgkomiteens innstilling.

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Jarle Drogseth
  Valgkomiteens innstilling.

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

- John Tore Iversen
  Valgkomiteens innstilling.

Til generalforsamlingen i Trasoptunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 2. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**12 038 592**	**11 834 404**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 973 677	7 235 446
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 318 193	-1 631 262
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-2 709 086	-5 396 280
Innsk. øremerk. bankkto		-6 644	-3 716
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 060 246**	**204 188**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 978 347**	**12 038 592**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		11 727 186	13 757 176
Kortsiktig gjeld		-748 840	-1 718 584
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 978 346**	**12 038 592**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		6 937 825	6 514 626	6 727 512	6 866 556
Innkrevde felleskostnader	2	4 993 478	5 105 201	5 970 488	5 059 444
Ladeinntekter EL-bil		88 000	43 800	25 000	25 000
Andre inntekter	3	414 834	158 832	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 434 137**	**11 822 459**	**12 823 000**	**12 051 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 342	-73 357	-48 000	-48 000
Styrehonorar	5	-200 000	-190 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-13 913	-10 500	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-100 300	-229 150	-150 000	-150 000
Forretningsførerhonorar		-157 675	-149 740	-159 000	-167 000
Konsulenthonorar	7	-287 481	-252 737	-500 000	-500 000
Kontingenter		-22 800	-22 800	-23 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-2 903 211	-1 371 107	-1 500 000	-1 517 000
Forsikringer		-336 606	-309 439	-340 000	-408 000
Kommunale avgifter	9	-1 361 432	-1 216 545	-1 315 000	-1 488 000
El-bil strøm	10	-135 150	-105 847	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-288 756	-279 396	-298 000	-310 000
Andre driftskostnader	11	-1 070 553	-1 152 902	-1 159 000	-1 200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 920 219**	**-5 363 519**	**-5 904 000**	**-6 223 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**5 513 918**	**6 458 940**	**6 919 000**	**5 828 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 709 086	5 396 280	0	0
DRIFTSRESULTAT		**8 223 004**	**11 855 220**	**6 919 000**	**5 828 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	435 136	324 632	0	0
Finanskostnader	13	-5 684 463	-4 944 406	-5 640 000	-5 622 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 249 327**	**-4 619 774**	**-5 640 000**	**-5 622 000**
ÅRSRESULTAT		**2 973 677**	**7 235 446**	**1 279 000**	**206 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 973 677	0		
Til annen egenkapital		0	7 235 446		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	399 104 000	399 104 000
Tomt		35 796 000	35 796 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		206 370	175 433
SUM ANLEGGSMIDLER		**435 106 371**	**435 075 434**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	22 035
Forskuddsbetalte kostnader		2 726	8 549
Andre kortsiktige fordringer	16	33 132	87 111
Driftskonto OBOS-banken		816 388	2 732 648
Driftskonto OBOS-banken II		23 860	5 143
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	37 816
Sparekonto OBOS-banken		10 851 081	10 863 874
SUM OMLØPSMIDLER		**11 727 186**	**13 757 176**
SUM EIENDELER		**446 833 558**	**448 832 610**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 114 * 5 000		570 000	570 000
Opptjent egenkapital	17	168 681 380	165 707 702
SUM EGENKAPITAL		**169 251 380**	**166 277 702**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	102 677 940	106 705 219
Borettsinnskudd	19	173 960 000	173 960 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	195 398	171 105
SUM LANGSIKTIG GJELD		**276 833 338**	**280 836 324**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		252 410	545 746
Skyldige offentlige avgifter		0	57 062
Påløpte renter		30 017	496 328
Påløpte avdrag		0	117 693
Energiavregning	21	313 630	489 260
Annen kortsiktig gjeld	22	152 783	12 495
SUM KORTSIKTIG GJELD		**748 840**	**1 718 584**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**446 833 558**	**448 832 610**

Pantstillelse	23	438 100 000	438 100 000
Garantiansvar		0	0

Oslo,07.04.2025
Styret i Trasoptunet Borettslag

Jarle Drogseth /s/ John Tore Iversen /s/ Lars Eirik Rønning /s/ Johnny Ewald /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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	4 471 212
Garasje	284 880
Strøm elbil	240 370
Parkering	60 480
Eiendomsskatt	38 404
Strømuttak	960
Avregning EL-bil forbruk	-102 828
Kapitalkostnader på IN-lån	6 918 600
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	19 225
Overført til kapitalkostnader	-6 937 825
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 993 478**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie av parkeingsplass	15 000
Utleie av lokaler til OBOS Nye Hjem	155 553
Viderefakturerte fakturaer til OBOS Nye Hjem - Renhold	90 505
Tilbakeføring av tidligere avsetninger	153 776
SUM ANDRE INNTEKTER	**414 834**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 342
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 342**

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 2023/2024, og er på kr 200 000.
Det er utbetalt kr 100 300 i honorar i forbindelse med reklamasjonsaken.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 913.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-135 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 006
Andre konsulenthonorarer	-132 475
SUM KONSULENTHONORAR	**-287 481**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-793 095
Drift/vedlikehold VVS	-207 190
Drift/vedlikehold elektro	-482 539
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-172 050
Drift/vedlikehold heisanlegg	-242 879
Drift/vedlikehold brannsikring	-541 729
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-243 914
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-56 705
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-134 817
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-23 191
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 944
Kostnader dugnader	-1 158
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 903 211**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-38 433
Vann- og avløpsavgift	-863 343
Renovasjonsavgift	-459 655
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 361 432**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Strøm el-bil	-135 150
SUM ENERGI / FYRING	**-135 150**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 318
Container	-23 235
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 937
Diverse leiekostnader/leasing	-12 000
Driftsmateriell	-449
Vaktmestertjenester	-418 289
Vakthold	-207 498
Renhold ved firmaer	-255 380
Snørydding	-74 989
Andre fremmede tjenester	-29 807
Trykksaker	-5 220
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 000
Andre kontorkostnader	-13 363
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 969
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 070 553**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 344
Renter av sparekonto i OBOS-banken	393 851
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 941
SUM FINANSINNTEKTER	**435 136**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-5 651 301
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-33 036
Renter på leverandørgjeld	-126
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 684 463**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2015	399 104 000
SUM BYGNINGER	**399 104 000**

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
VARIGE DRIFTSMIDLER

Datautstyr		
Tilgang 2017	28 789	
Avskrevet tidligere	-28 788	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto - IN-lån	28 025
Viderefakturerte fakturaer - Renhold	5 107
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**33 132**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	32 356 418
Egenkapital fra IN tidligere år	146 490 679
Egenkapital fra IN 2024	2 709 086
Reduksjon EK fra IN	-12 874 803
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**168 681 380**

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.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2017	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	588 295	
Nedbetalt i år	31 669	
		-580 036
OBOSBoligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2015	-260 940 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 355 807	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 286 524	
Nedbetalt tidligere, IN	146 490 679	
Nedbetalt i år, IN	2 709 086	
		-102 097 904
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-102 677 940**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2015	-173 960 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-173 960 000**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-195 398
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-195 398**

NOTE: 21
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 182 348
SUM INNTEKTER	**-1 182 348**
KOSTNADER	
Techem	74 842
Strøm	793 875
SUM KOSTNADER	**868 718**
SUM ENERGIAVREGNING	**-313 630**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts 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 enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt felleskostnader ved eierskifte	-11 294
Annen påløpte kostnader	-141 489
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-152 783**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	173 960 000
Pantelån	102 677 940
Beregnede IN-forpliktelser	136 324 962
TOTALT	**412 962 902**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	399 104 000
Tomt	35 796 000
TOTALT	**434 900 000**

Styrets arbeid

I 2024 har styret bl.a. jobbet med:

- reklamasjoner overfor Obos Nye Hjem AS
- løpende drift og vedlikehold, herunder snørydding, strøing, vask av garasje og sykkelbod, gressklipping, vakthold, parkeringskontroll, serviceavtaler heis og brannsikring
- arbeid med økonomi, budsjett, fakturabehandling og kontraktsforvaltning
- godkjenning av nye eiere og søknader om bruksoverlating
- arbeid med helse, miljø og sikkerhet (HMS)
- Startet arbeidet med å kartlegge bygningsmassen mht. energiøkonomisering.
- informasjon til beboere og oppfølging av henvendelser fra beboere
- forberedelser til generalforsamling
- ytterligere tiltak ifm. problemene med varmt tappevann i leilighetene.
- etablert varmekabler i oppkjørsel fra Hellerudveien

Styret har 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.

Styret har jevnlig styremøter, men store deler at styrearbeidet foregår løpende utenom styremøtene. I tillegg har de styremedlemmene som arbeider med reklamasjonssaker overfor OBOS Nye Hjem AS deltatt på en rekke arbeidsmøter og befaringer.

Styrets arbeid for 2025 forventes å omfatte løpende drift og vedlikehold og omfattende arbeid med oppfølging av reklamasjoner overfor OBOS Nye Hjem AS.

Informasjon til beboere og oppfølging av henvendelser fra beboere

Styret holder beboerne fortløpende informert via Vibbo om aktuelle saker. Styret ser helst at styres kontaktes på vibbo, men har en e-postadresse som beboerne kan kontakte oss på (trasoptunet@gmail.com).

Vi mottar tidvis svært mange henvendelser fra beboere om stort og smått, og opplever at det er vanskelig å svare tidsnok på alle henvendelsene samtidig som vi skal ivareta reklamasjonsprosesser og annet løpende arbeid. Håpet er at vi gjennom å informere om diverse saker via Vibbo kan redusere behovet for at den enkelte beboer må kontakte styret direkte om saker som berører mange av beboerne.

Budsjett for 2025

Budsjettforslaget er i hovedsak basert på regnskapsførte tall for inneværende år. De store faste utgiftene er knyttet til kommunale avgifter, forsikringer og fiber. Videre er kostnadene knyttet til serviceavtaler for drifts og vedlikehold og ivaretakelse av helse, miljø og sikkerhet og vaktmester og renhold.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet generelt vedlikehold, samt planlegging av gjennomføring av tiltak knyttet til reklamasjoner som borettslaget har overtatt ansvar for.

På budsjettidspunktet er det usikkerhet knyttet til når tiltakene vil bli utført, omfanget av tiltakene og beløpsnivå. Deler av tiltakene dekkes opp av forliksbeløpet borettslaget har fått utbetalt.

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 gjelder blant annet skifte av slitasjedeler i heisene for å forebygge driftsforstyrrelser, nødvendig utskiftning av batteri i nødlys hvert femte år, maling av trepanel på yttervegger på balkonger, svalganger, skillevegger samt innvendige trappeløp mv. Videre kan det være behov for jevnlig rens av ventilasjonskanaler. Andre tiltak er nytt låssystem, eller avstillingsknapper for brannalarm i hver etasje eller leilighet. Dette er vedlikeholdskostnader som vil overgå årlige beløp til drift og vedlikehold.

Styret har budsjettert med kostnader til konsulenthonorar til juridisk og sakkyndig bistand. Styret har budsjettert slik, for å ha nødvendig handlingsrom for oppfølging av forliksavtalen mellom Trasoptunet borettslag og Obos Nye Hjem AS. Det er således ikke avklart om det budsjetterte beløpet er tilstrekkelig eller kommer til anvendelse i sin helhet. Det vises for øvrig til punktet om reklamasjoner under styrets arbeid.

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 2025.

Driften i 2024 forutsatte en forsiktig nedgang i borettslagets disponible midler ut fra hvilke tiltak som er nødvendig å iverksette ut fra borettslagets ansvar for drift og vedlikehold, samt tiltak som borettslaget finner nødvendig å gjennomføre. Det må forventes at felleskostnader framover må økes som følge av generell prisutvikling på kjøp av varer og tjenester, samt at det må settes av midler til fremtidig vedlikehold. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.07.25**.**

Ønske om endringer og nyinvesteringer

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. Noen mindre tiltak er imidlertid gjennomført, slik som omgjøring av en liten lekeplass til blomsterbed, noe som var nødvendig av sikkerhetshensyn for lekende barn, og anskafelse av flere utebenker.

Oppgradert styrerom

ONH hadde behov for tilgang til wc og spiserom i forbindelse med utbedring av reklamasjoner. Borettslaget har derfor oppgradert styrerommet. Borettslaget får leieinntekter, som dekker store deler av av investeringen. I tillegg kan borettslaget nå tilby disse fasilitetene til nødvendig vedlikeholdsarbeid som utføres i regi av

borettslaget.

Dugnad

Det ble gjennomført en dugnad med svært godt oppmøte og efektivt utført innsats. Det ble også satt ut container slik at beboerne fikk muligheten til å kvitte seg med blandet avfall.

Det ble gjennomført garasjevasken og vask og rydding av sykkelboden. Sykler som ikke ble hentet av beboerne har blitt gitt bort eller kastet.

Generalforsamling

I mai avholdt styret ordinær generalforsamling/årsmøte. Både lovpålagte saker og forslag fra andelseiere ble behandlet.

Valg av bredbåndsleverandør

Viken Fiber er valgt som bredbåndsleverandør fra 1. juni 2021. Avtalen er økonomisk gunstig for borettslaget.

Lading av elbil

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. Mulighet for ladeplasser i oppvarmet garasje gjør leilighetene i Trasoptunet mer attraktive i markedet, fordi man da også vil rette seg mot nåværende og potensielle elbileiere. Lademulighet vil være et fortrinn ved salg og dermed øke verdien på leilighetene.

HMS

Styret anskafet i starten av 2020 en helautomatisk hjertestarter som ble montert i garasjen. Denne befinner seg ca. 50 meter inn på venstre side, ved oppgangen til

Hellerudveien 73A. Hjertestarteren er registrert i hjertestarterregisteret (https://www.113.no/hjertestarterregisteret/) og nødetatene har informasjon om hvor den befinner seg og hvilken modell det er, og de kan dermed gi veiledning i bruk av denne ved behov.

Styret gjennomførte en brannøvelse i 2021. Det gjennomføres årlig kontroll av brannslukkere i fellesareal. Etter fem år hadde vi en omfattende kontroll av brannslukkerne i 2020 og fikk gjennomgått ca. 100 brannslukkere fordelt på leiligheter og fellesområder. De som ikke ble godkjent er erstattet med nye.

Styret minner om at alle beboere har ansvar for å ivareta felles brannvern. Vi har gjennomført vernerunder i trapperom og på svalganger for å påse at rømningsveier ikke hindres, samt kontrollere at brannvern ivaretas i garasjen og bodene. Vernerunder viser at det oppbevares mange/større gjenstander i

oppgangene. Vi har observerer gjentatte ganger at en del beboere lagrer gjenstander i bodene høyere enn sprinkelhodene, slik at sprinkleranlegget ikke vil fungere etter hensikten ved en ev. brann. Selv om styret varsler om at vernerunder vil bli gjennomført, så erfarer styret at informasjon ikke hindrer beboere om å lagre gjenstandene lavere enn sprinkelhodene.

På bakgrunn fra klager fra beboere på at det er en del unødvendig tomgangskjøring på gjesteparkeringen, så har styret satt opp to skilt som oppfordrer til å skru av motoren når man står på parkeringen.

Frosting av balkongglass

Via Vibbo har vi kunngjort muligheten for å bestille frosting av balkongglass og vi fikk ca. 10 bestillinger. Arbeidet ble utført våren 2021. Det er også foretatt etterbestillinger ut over dette.

Behov for vedlikehold av trepanel

Styret er i ferd med å hente inn anbud på overflatebehandling av alle fasader med trepanel. Det ble planlagt at dette ble utført i 2022, men på grunn av støvete arbeid fra utbedring av tegl og mørtel måtte arbeidet utgå inntil videre. Styret følger opp saken.

Nøkler/skilt

Andelseier kan rekvirere nøkler og portåpner ved henvendelse til styret på e-post til 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.

Reklamasjoner (situasjonen pr. april 2025)

Etter forliket som ble inngått i 2021 og som ga borettslaget en utbetaling på 12 millioner kroner, har det også blitt gjennomført en del utbedringer for Obos Nye Hjems (ONH) regning:

- Det er montert sikringsliner for arbeid på tak.
- Det er montert ny kjøreport til fellesgarasje.
- Tiltak for forbedret trykk og temperatur på varmtvann (det er mulig det trengs ytterligere tiltak
- Montering av snøfangere (ikke ferdigstilt)
- Utbedring av beslag på tak og fasader (ikke ferdigstilt)
- Tilkobling av brannalarm til 110
- Brannsikringstiltak er delvis gjennomgått, men en del utbedringer gjenstår.

- Teglfasader er delvis utbedret, men det er uavklart hva som er nødvendig av videre tiltak.
- Fasadene med Ivarssonpanel (imitert trepanel) har betydelige mangler, belegget flasser av og delamineres. ONH har ikke svart på om de tar ansvar for dette.
- Det er avdekket lekkasjeproblematikk ved balkongdører på takterraser, dette har ONH tatt ansvaret for, men bare delvis utbedret. Imidlertid er det også avdekket problemer med gjennomspikring av membraner og overganger mellom membran og fasade m.v. på takterrassene. Dette har ONH foreløpig ikke vært villig til å ta ansvar for.
- Varme- og ventilasjonsanlegget er gjennomgått av en komite av sakkyndige hvor både brl. og ONH har hatt representanter. Det er skissert ulike løsninger som vurderes, men p.t. er det ikke tatt avgjørelser om konkrete utbedringstiltak. Dette medfører også at vi ikke kommer videre med å vurdere alternative miljøvennlige energitiltak slik årsmøtet har ønsket.
- I tillegg forpliktet ONH seg til å utbedre en rekke feil og mangler for deres regning. I denne forbindelse bæres også kostnadene til rådgivere av ONH. Det er også gjennomført en del mindre utbedringer.
- Tregheten i prosessen skyldes bl.a. at ONH og utførende entreprenør ikke kommer til enighet. Styret mener situasjonen ikke er akseptabel og har via advokat varslet nye rettslige skritt for å komme videre.

En del av reklamasjonene er helt eller delvis utbedret, eksempelvis branntetting i fellesarealer, utbedring av teglfasade (delvis), montering av sikringsliner for takarbeid, beslag på tak og fasade (under oppstart), utbedring av brannsikkerhet i ventilasjonsanlegg (under oppstart). Det planlegges også etablering av varmekabler i oppkjøring (dekkes av kontantutbetaling).

Selv om det er gjennomført mange utbedringer gjenstår det fortsatt store og viktige utbedringer, eksempelvis utbedring av varme- og ventilasjonsanlegg, videre utbedring av tegl fasader, utbedring av fasader med Ivarssonpanel og videre undersøkelser og utbedringer av takterrasser.

Etter at forliket ble inngått i 2021 har samarbeidet med ONH vært konstruktiv. I den senere tid virker det imidlertid som om viljen til å finansiere utbedringer er redusert hos ONH. Utbedringsarbeidene har pr. i dag i praksis stoppet opp.

Situasjonen i dag er at det er over 3 år siden forliksavtalen mellom ONH og Trasoptunet blr. ble inngått. Etter 3 år kan brl. krav mot ONH i denne forbindelse bli foreldet. Fram til nå har partene avtalt å utsette foreldelsesfristen i flere omganger. ONH nekter nå å forlenge foreldelsesfristen ytterligere. Dette tvinger borettslaget til å ta rettslige skritt innen midten av juni 2025. Situasjonen vi er i med manglende vilje hos motparten til å gjennomføre utbedringer, medfører at vi igjen er nødt til å be årsmøtet om fullmakt til å saksøke ONH. Styret har derfor igjen varslet søksmål, med sikte på å tvinge ONH til å utbedre konkrete reklamasjoner, eller å utbetale erstatning for å dekke kostnadene til utbedringer. Se egen sak.

For øvrig vises til redegjørelse fra tidligere år:

Opprinnelige kjøpere av boliger i Trasoptunet ble forespeilet av OBOS Nye Hjem AS (ONH) at leilighetene skulle få gjennomgående god standard, balansert ventilasjon og at en ny bolig i et OBOS tilknyttet borettslag er et trygt kjøp. Leilighetene ble solgt inn som familieboliger og mellom byggene i borettslaget ville det bli anlagt et rolig og skjermet indre tun med uteplass for store og små.

Innflytting i borettslaget skjedde i perioden 19. mai til 15. juni 2015 og i ekstraordinær generalforsamling 18. august 2015 ble et beboerstyre valgt. Allerede på dette tidspunkt var flere reklamasjoner avdekket, blant annet ventilasjon og lekkasjer fra rør for vann fra taket og ned gjennom garasjen. I tillegg var gjesteparkeringen plassert inne på tunet i strid med det som var solgt inn. Ved første snøfall ble det klart at oppkjøringen til garasje og gjesteparkering ikke fungerte. Videre har det vist seg problemer med støyskjermer, vinduer, kuldebroer, varmtvann mv.

Styret har hatt et svært omfattende arbeid med å registrere og fremme reklamasjoner på fellesarealer og fellesanlegg overfor ONH. Det har vært viktig å få registrert mangler og fremmet disse som reklamasjoner innenfor de frister som gjelder. Det ble framsatt over 90 reklamasjoner overfor ONH.

Omfang og kompleksitet av reklamasjoner har gjort det nødvendig å kjøpe inn juridisk og sakkyndig bistand for å dokumentere fremsatte mangler. Dette har også avdekket flere alvorlige mangler i forhold til kontrakt, tekniske forskrifter og god håndverksmessig utførelse.

Kostprisen for borettslaget var 439 millioner kroner, og det ble avdekket utbedringsbehov for betydelige beløp. Det var av stor betydning at dette ble tatt tak i for å unngå at kostnaden for utbedring blir belastet den enkelte andelseier.

I slutten av juni 2020 avholdt styret en ekstraordinær generalforsamling om den pågående reklamasjonsprosessen mot OBOS NYE HJEM AS. Formålet med møtet var å informere beboerne om prosessen, samt å svare på spørsmål fra beboerne. I møtet var også advokat Ketil Krohn Venås og takstingeniør Magnus Hem til stede for å redegjøre for sakene og svare på spørsmål. En enstemmig generalforsamling ga styret fullmakt til å foreta rettslige disposisjoner på vegne av borettslaget og opptre som partsrepresentant i anledning saken, samt rett for styret, eller den som utpekes av styret, til å inngå forlik med OBOS NYE HJEM AS.

Reklamasjoner som ble fremsatt i mai 2015 ville normalt vært foreldet i mai 2018, men ONH hadde akseptert å utsette foreldelse av alle fremsatte krav til 31. desember 2020. Vi hadde, med få unntak, ikke kommet til enighet om løsning for reklamasjonene og heller ikke mottatt tilbud om retting, prisavslag eller erstatning for skadebegrensende tiltak som har vært nødvendig å gjennomføre. Det var begrenset hvor lenge vi kunne utsette foreldelse og vi var i en situasjon hvor rettslige skritt var nødvendig.

Borettslaget forventet at ONH tok stilling til sakkyndig rapporter som ble oversendt. Etter gjentatte purringer over tid kom et tilsvar som ble vurdert til ikke å være tilfredsstillende, selv etter at det ble sendt varsel om stevning. Det var for flere vesentlige mangler ikke kjent hvilke forhold ONH ville akseptere som mangler eller bestride. Borettslaget tok ut stevning før årsslutt i 2020. Når det er tatt ut stevning må ONH komme med et tilsvar.

Etter at ONH har kommet med et tilsvar, legger retten en plan for videre behandling i drøfting med partene. Hvis partene ikke kommer til enighet ved å inngå forlik gjennom rettsmekling går saken videre til hovedforhandling (rettssak) hvor retten avgir en dom.

Styret har formidlet informasjon om reklamasjoner i eget skriv, slik at andelseierne kan få en forståelse for den ekstraordinære situasjonen borettslaget var i.

Borettslaget kom til forlik med OBOS Nye Hjem AS

Den varslede rettsmekling i forbindelse med reklamasjoner fremsatt overfor OBOS Nye Hjem AS (ONH) ble gjennomført 21. til 23. juni 2021 iht. vedtak på tidligere generalforsamling.

De styremedlemmer som har jobbet med reklamasjonsprosessen har lagt ned en omfattende planlegging i forkant sammen med juridisk og sakkyndig bistand. Selve meklingsprosessen varte i 40 timer, og forliket ble signert 23. juni 2021. Dette er tid styremedlemmene har tatt seg fri til på dagtid og avsatt egen fritid på kveldstid. Dette har vært en svært kostnadskrevende prosess for borettslaget.

Borettslaget har blant annet fått gjennomslag for:

- Videre konsulentutgifter betales av ONH. Valg av evt. nye konsulenter skal skje etter enighet mellom partene.
- ONH bekoster prosjektleder til å følge opp utbedringsarbeider som skal utføres.
- Prosjektleder rapporterer hver 14 dag til ONH og borettslagets styreleder.
- Brannsikring, branntetting, sprinkleranlegg (slukkeanlegg) m.v. skal kontrolleres på nytt og utbedringer bekostes av ONH.
- Teglfasader skal kontrolleres i sin helhet og utbedringer bekostes av ONH. Her var dronefotograferingen en viktig faktor. Resten av fasadene skal også kontrolleres for å fastslå omfang av feil og mangler.
- Beslag på tak og fasader skal utbedres av ONH.
- Varme og ventilasjon skal gjennomgås og nødvendige utbedringer bekostes av ONH. Det vil løpe en ny 5 års garanti fra utbedringene av anlegget er utført.
- Permanent fallsikringssystem for arbeid på tak, dvs. vaiersystem for feste av sikkerhetsliner bekostes av ONH.
- Sikring mot rasfarlig snø fra beslag i underkant toppetasjene bekostes av ONH.
- I tillegg er det en del mindre punkter ONH skal utbedre.

Når det skal utføres utbedringer , så er det også svært viktig at byggherrefunksjonen blir håndtert på en forsvarlig måte, slik som avtalt mht. prosjektledelse.

Det var en rekke forhold borettslaget ikke fikk gjennomslag for når det gjelder utbedringer. Den største saken her er flytting av gjesteparkering og omlegging av oppkjøring. Denne saken har også spesielle utfordringer mht. at det berører naboeiendommene, regulering av området, kommunens planer for nabotomt m.v.

Her har borettslaget jobbet for å klarlegge hvilke muligheter som finnes. I etterkant har kommunen anlagt en tursti, noe som har redusert mulighetene betraktelig til å erverve tilleggsareal.

Når det gjelder forhold som ikke blir utbedret av ONH, ble det forhandlet fram en økonomisk kompensasjon, hvor Obos nye Hjem AS betaler 12 millioner kroner til Trasoptunet borettslag. I dette beløpet får borettslaget også dekket sine saksomkostninger.

Styret fikk klare råd fra advokat og sakkyndig om å gå for forliket slik det ble. Styret er av den formening at dette var det beste resultat som kunne oppnås uten en betydelig risiko, både for resultat og økonomisk belastning, ved en eventuelt videre rettslig prosess.

Prosessen er på ingen måte over da det er mye som skal utbedres for ONH sin regning og som krever en betydelig oppfølging fra styret. Styret håper likevel at arbeidsmengden i fortsettelsen blir både håndterlig og av redusert omfang.

Det er også slik at selv om selve rettsmeklingen var en krevende prosess, så førte den til oppklaring av en rekke misforståelser mellom partene, noe som dannet grunnlag for et tillitsforhold og godt samarbeidsklima framover. Dette er viktig da det var i borettslagets interesse å få til et konstruktivt samarbeid med ONH i fortsettelsen. Nå som forliket er på plass er det i alle parters interesse at den praktiske gjennomføringen løser problemene på en permanent måte.

Styret inviterte til beboermøte 14. mars 2022 hvor det ble orientert om reklamasjonsprosessen. Dette møtet ble utsatt til det var mulig å avholde et fysisk møte siden det da er lettere å forklare detaljer muntlig enn skriftlig og ikke minst kunne få en dialog med beboerne. På dette møtet orienterte advokat og takstingeniør om reklamasjonsprosessen, samt at prosjektleder orienterte om status og framdrift.

Her ble det vist til et mål om å lukke enklere saker i løpet av 2022. For enkelte saker er ikke omfang av utbedringer avklart og dette gjelder for eksempel saker som beslagsløsninger, teglfasader, Ivarssonpanel og kvalitet på betong på svalganger.

Reklamasjoner og energiavregning

Det har vært en del henvendelser til styret om høye og varierende strømkostnader i energiavregningen. Kostnader til oppvarming varierer fra år til år fordi strømforbruket

varierer med temperatur, og i tillegg varierer strømprisen. Vi har også et komplisert teknisk utstyr med varmepumpe og el-kjele som skal varme opp tappevann og ventilasjonsluft.

Som kjent har det vært problemer med lav temperatur på varmtvann, og el-kjelen har overtatt for varmepumpa når den har vært ute av drift. Problemet er sammensatt, anlegget har dårlig kapasitet, styringssystemet fungerer dårlig og dette fører til følgefeil som gjør at komponenter i perioder har sluttet å fungere. Dette har medført økt strømforbruk.

Strømforbruket er lavest når utetemperaturen er høyest, og forbruket er høyest når temperaturen er lavest. Det er oppvarming av uteluft gjennom ventilasjonssystemet som er den store driveren til varierende energikostnader fra år til år.

Arbeidet med reklamasjoner har avdekket alvorlige mangler ved varmeanlegget, blant annet at kapasiteten på anlegget både når det gjelder oppvarming av ventilasjonsluft og varmtvann til leilighetene. Videre er ikke kravet på 40 % fornybar energi innfridd og luft som dras inn gjennom rister i garasjeporten varmes opp av uisolerte kanaler i garasjen og en avtrekksvifte i enden av garasjen drar den varme lufta ut av garasjen uten at energien blir gjenvunnet og kommer bygget til nytte. Dette gir et stort energitap som gir økte strømkostnader i hele byggets levetid. Energiavregning er en del av mange reklamasjoner som er fremsatt.

I løpet av 2021 ble tidligere energiavregninger gjort opp. Dette gjaldt energiavregninger for 2018, 2019 og 2020. I tillegg har à konto-beløpene for forskuddsbetaling av kostnader til varmtvann og oppvarming fra starten vært for lav sammenlignet med faktiske strømkostnader. For å kunne dekke de løpende strømkostnadene til borettslaget har det vært nødvendig å øke à konto-beløpene slik at de tilsvarer årlige kostnader til strøm. Nye à konto-beløp tilsvarer den enkeltes kostnader til faktisk forbruk av varmtvann og kostnader til oppvarming og fellesareal ut fra den enkelte andels eierbrøk.

Bakgrunnen for at disse først kom i 2021 har sammenheng med reklamasjonene hvor den teoretiske beregningen fastsatt av byggestyret ga for høye enhetspriser per kubikk forbrukt varmtvann som følge av høyere faktisk strømforbruk enn det som var fastsatt i den teoretiske beregningen. Den teoretiske beregningen la til grunn et prosjektert energibehov til bygget hvor 313 000 kWh skulle gå til varmtvann og 110 000 kWh til ventilasjon.

De totale strømkostnadene ble fordelt med 74 % til oppvarming av varmtvann og 26 % til oppvarming av forvarmet luft til ventilasjon. Det faktiske strømforbruket har gjennomsnittlig vært 795 824 kWh også i den perioden Norsk Teknisk Installasjon AS (NTI) hadde ansvar for avtalt service av det tekniske anlegget. ONH hadde før et beboerstyre ble valgt inngått en serviceavtale med NTI for perioden 13.05.2015-

13.05.2018. NTI hadde ansvar for å utføre avtalt service på et teknisk anlegg som de også hadde prosjektert og utført.

Problemet med byggestyret sin teoretiske beregning var at det ikke var mulig å skille ut strømforbruket til oppvarming av varmtvann og at andelen av de totale strømkostnadene til oppvarming av varmtvann ble for høy, noe som ga stadig høyere enhetspriser. Dette var en modell som var satt i produksjon før et beboerstyre ble valgt og beboerstyret fikk ikke informasjon om grunnlaget for fordelingen av strømkostnadene.

Dette er et av reklamasjonspunktene hvor ONH ikke har tatt ansvar for å rydde opp og en hovedårsak til at avregningene ikke kom på plass før. Borettslaget har også hatt betydelige utfordringer med å få ut målerdata for forbruk i de enkelte leiligheter, men har nå løst dette med hjelp av Techem. Borettslagets totale årlige forbruk av varmtvann er gjennomsnittlig 4 185 m3, mens det er stor innbyrdes variasjon i forbruk mellom de forskjellige andelseierne.

Modell for fordeling av strømkostnader

Varmtvann

Borettslaget har nå fastsatt en modell hvor prisen per kubikk varmtvann fastsettes ut fra hvor mye kWh som forbrukes for å varme opp en kubikk varmtvann, samt årskostnad per kWh. Dette gir en lavere pris per kubikk varmtvann enn ONHs teoretiske beregning. Totalt forbruk av varmtvann utgjør årlig omlag 4 185 m3. Forbruk av varmt tappevann er gjennomsnittlig 38 m3 og det er stor innbyrdes variasjon i forbruk mellom de forskjellige andelseierne. Faktisk forbruk i hver leilighet belastes den enkelte andelseier.

Varme

Borettslaget har også strømutgifter til fellesanlegg: forvarmet luft til 114 leiligheter (8 867 kvm), forvarmet luft til rom på kjellerplan og uisolerte kanaler i garasje som gir energitap (3 400 kvm), 4 ventilasjonsaggregat, el-kjel og varmepumpe. Samt kostnader til fellesareal som belysning, 7 heiser, garasjeport, 8 panelovner, fiberrom, vifter mv. Strømkostnader som ikke er forbruksrelaterte som varmtvann, fordeles etter eierbrøken. Eierbrøk vil si at halvparten av de resterende kostnadene til strøm fordeles etter boligens størrelse og den andre halvparten likt på hver bolig. På Techem sin avregning er fordeling av disse kostnadene kategorisert som «varme».

Borettslaget har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester, dvs. måling og avlesning av forbruk av varmtvann i den enkelte boenhet og fordeling av kostnader til oppvarming og fellesareal. Avtalen går ut på at OBOS fakturerer den enkelte beboer à konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. A kontobeløpet er et forskuddsbeløp på en forventet strømkostnad.

Techem avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av à konto-beløp skjer årlig og fremkommer på fakturaen for felleskostnader.

Om man har betalt for mye på à konto faktura får man tilbakebetalt, og hvis det er betalt for lite må man betale tillegg.

Styret vil i samråd med forretningsfører justere månedlig à konto slik at den kommer nærmest mulig reell kostnad på løpende strømutgifter. A konto-beløp vil bli justert ut fra borettslaget sitt gjennomsnittlige strømforbruk og strømpris. Det vil fortsatt være en utfordring å få innkrevd à konto til å samsvare med de faktiske strømutgifter. Årsaken er at à konto fastsettes opptil ett år før de reelle kostnadene er kjent, og at utetemperatur og strømpris i tillegg varierer.

På Techem sin beboerportal blir avregningen med oversikt over forbruket gjort tilgjengelig for beboer. *Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS*.

Honorar i forbindelse med reklamasjonsprosessen

Bakteppet for tvisten med Obos Nye Hjem og styrets arbeid med dette er reklamasjoner som er nødvendig for å ivareta store verdier før fremsatte reklamasjoner ble foreldet og dermed tapt for borettslaget. Det var av stor betydning at dette har blitt tatt tak i, for å unngå at kostnadene til slutt blir påført den enkelte andelseier.

Styrets arbeid med reklamasjoner har fra første ordinære generalforsamling som ble avholdt 25. mai 2016 blitt beskrevet i de faste punktene styrets arbeid, kommentarer til årets regnskap, kommentarer til kommende års budsjett og gått fram av de årlige regnskap og budsjett.

I beskrivelsen av styrets arbeid for 2015 ble det gitt en orientering over flere sider om reklamasjoner på bygninger og tekniske installasjoner. Allerede i kommentarer til budsjettet for 2016 orienterte styret generalforsamlingen om nødvendigheten av å budsjettere med et konsulenthonorar på kr. 470 000 for gjennomgang av bygningsmassen.

Det ble på generalforsamlingen naturligvis stilt spørsmål fra andelseiere om bakgrunnen, noe som ble forklart av styret.

Frem til 2018 hadde styremedlemmer hatt et betydelig arbeid med reklamasjoner som har skjedd i egen fritid i tillegg til at en betydelig del foregår i ordinær arbeidstid uten at arbeidet ble godtgjort. På grunn av omfanget anså styret arbeidet å være utenfor ordinært styrearbeid, og ba om at de aktuelle styremedlemmene godtgjøres for tiden de brukte på dette.

En enstemmig generalforsamling godkjente 14. mai 2018 at styret ble honorert for arbeider knyttet til reklamasjoner. Styrets forslag på kr 500,- pr time ble godkjent som prinsipp av generalforsamlingen. Vedtaket forutsatte at styret gir en redegjørelse for disse arbeidene ved neste ordinære generalforsamlingen. Vedtaket har blitt gjentatt hvert år siden.

Styret viser til at det for hvert år i budsjettet går fram et beløp for andre honorar. Det har gått med et betydelig antall timer til oppfølging av reklamasjonsprosessen.

Styremedlemmene deltar ikke i styrebehandlingen når styret behandler timelistene og utbetalinger til styremedlemmer inntas i styrets protokoll. Utbetalinger til styremedlemmer behandles og godkjennes av to andre styremedlemmer. Dette følger av retningslinjer for styrearbeid. Forretningsfører påser i tillegg at det foreligger dokumentasjon for dette før et beløp kan utbetales. I tillegg ber revisor om å få utlevert alle protokoller fra det enkelte år som del av den lovpålagte revisjonen.

Et alternativ til timeføring var å avsette et fast årlig beløp til styremedlemmer, men da ville styrets kontrollmuligheter med utført arbeid blitt redusert eller at det ble utbetalt et beløp uten at arbeidet nødvendigvis hadde blitt utført. Et annet alternativ var å engasjere konsulenter eller advokater til også å utføre at de nødvendige delene som styremedlemmene kan bidra med i arbeidet med reklamasjoner. Det ville påført borettslaget ytterligere kostnader når timeprisen er tre- og firedobbel så høy før merverdiavgift.

Styret vil også minne om den ekstraordinære generalforsamlingen som ble avholdt 23. juni 2020. Her holdt styreleder en femten minutters innledning om styrets reklamasjonsarbeid, takstingeniør holdt en 45 minutters presentasjon om reklamasjonssaken og advokaten holdt en 20 minutters orientering om de juridiske sidene. Advokat og takstingeniør svarte også på spørsmål fra andelseiere. En enstemmig generalforsamling ga styret fullmakt til å foreta rettslige disposisjoner på vegne av borettslaget og opptre som partsrepresentant i anledning saken, samt rett for styret, eller den som utpekes av styret, til å inngå forlik med OBOS NYE HJEM AS.

En hovedårsak til at styrets merarbeid med reklamasjonssaker er at ONH i denne del av prosessen kun ga et minimumssvar hvor det for flere vesentlige mangler ikke var kjent hvilke forhold ONH ville akseptere som mangler eller bestride. Dette har ført til at reklamasjonssaken har dratt ut i tid og ført til høyere kostnader enn nødvendig. Frem til stevningen beløp reklamasjonskostnadene seg til kr. 3 241 000. Av dette ble det utbetalt kr. 327 000 til styremedlemmer. Reklamasjonskostnadene knytter seg hovedsakelig til sakkyndig vurderinger og omfanget er i gjennomsnitt om lag 1 700 timer. En hovedårsak er mangelfull dokumentasjon for prosjektering og utførelse, slik at det har vært nødvendig å utføre et stort antall befaringer. I stevningen varslet advokaten at kostnadene til styremedlemmenes timebruk ville kreves dekket som følge av at arbeidsomfanget i betydelig grad oversteg det som kan forventes av et styreverv.

For øvrig sendte styret ut eget infoskriv i 2021 som gir oversikt over informasjon som er formidlet fra styret fra august 2015 og fram til rettsmeklingen om reklamasjoner.

Solgte leiligheter i perioden 2017-2024 (Gjennomsnitt)						
Antall solgte	Rom	kvm	År	Kontraktssum	Totalpris m fellesgjeld	Gj.snitt kvm pris
1	2,0	42,0	2017	1 800 000	3 211 000	76 452
5	3,0	68,2	2017	2 560 000	4 250 400	62 323
3	4,0	77,3	2017	4 266 667	5 084 000	65 741
3	2,0	49,0	2018	1 923 333	3 320 000	67 755
1	3,0	67,0	2018	2 100 000	4 180 000	62 388
5	4,0	82,0	2018	4 500 000	4 978 000	60 707
3	2,0	54,3	2019	1 783 333	3 403 333	62 676
3	3,0	71,0	2019	2 916 667	4 376 667	61 643
4	4,0	85,5	2019	4 683 333	5 493 333	64 250
1	2,0	53,0	2020	2 700 000	3 333 000	62 887
4	3,0	67,0	2020	2 737 000	4 326 250	64 571
4	4,0	91,8	2020	5 307 500	5 877 000	64 020
2	2,0	57,0	2021	2 800 000	3 557 000	62 404
2	3,0	72,0	2021	3 240 000	5 349 500	74 299
3	4,0	79,7	2021	4 966 667	5 771 667	72 417
3	2,0	42,0	2022	3 083 333	3 756 333	85 681
1	3,0	72,0	2022	5 440 000	5 449 000	75 681
4	4,0	81,7	2022	5 506 250	6 839 500	76 723
2	2,0	46,0	2023	3 187 500	3 597 541	78 207
2	3,0	69,5	2023	5 380 000	5 387 456	77 517
1	4,0	84,0	2023	6 750 000	6 757 533	80 447
3	2,0	50,0	2024	3 450 000	4 309 544	86 930
3	3,0	69,0	2024	4 373 333	5 640 867	81 812
3	4,0	100,7	2024	9 216 667	9 219 084	89 121
1	5,0	123,0	2024	10 020 000	10 027 254	81 522

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 garasjeplass 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 karmer, 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 karmer, 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: ……..

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, 23.05.2022.

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 èn 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 èn 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) Nekter 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 èn 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 husstandsfellesskap 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 slektning 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. Borett 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 handikapplass.
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 handikapplass 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 offentliges 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 èn 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 utskiftning 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 karmer.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning 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 èn 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 besluttes 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme.

Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til 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 TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
(Rettes opp løpende iht. faktiske forhold. Sist rettet opp 26.04.2019)

Leil.nr.	Andels-nummer.	Bruksrett til bodnummer	Bruksrett til garasjeplass nummer	Merknad
1003	1	A15	30	
1004	2	A6	31	EL(31)
1005	3	A40	33	
1006	4	A33	34	EL(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	EL(58)
1014	69	B3	106	HC(106) + EL(106)
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	59	
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	EL(20)
3007	21	A39	12	EL(12)
3008	22	A13	61B	EL(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	El(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	EL (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)

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25
Selskapsnummer: 685 **Selskapsnavn:** TRASOPTUNET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for TRASOPTUNET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 914783593
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Trasop skole (Samlingssalen).

Antall stemmeberettigede som deltok: 35
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Jarle Drogseth er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble Jan Olav Karlsen foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr. 205 000 for å sikre kontinuitet i forbindelse med reklamasjonssakene, gjenspeile saksmengde, arbeid og ansvar til styret, nærme seg nivå til borettslag av samme størrelse og gjenspeile økning i konsumprisindeks. Til orientering innberettes og beskattes utbetalt honorar.

Forslag til vedtak:
Styret godtgjøres for perioden 2024/2025 iht. budsjett 2025 for ordinært styrearbeid, kr. 205 000.
✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar i forbindelse med reklamasjonssaker

Styrets arbeid med reklamasjonssakene fra august 2015 har hatt et betydelig omfang og en enstemmig generalforsamling vedtok fra 14. mai 2018 at de styremedlemmer som arbeidet med reklamasjonssakene skulle honoreres for arbeidet. Dette har dreid seg om arbeid både i fritiden og arbeidstiden.

I 2021 ble det gjennomført omfattende forberedelser til og gjennomføring av rettsmekling over flere dager. Selv om forliket ble inngått i 2021, så må borettslaget påregne fortsatt betydelig løpende arbeid til å følge opp at reklamasjonsprosessen og utbedringene holder nødvendig framdrift. Oppfølgingsarbeidet foregår nå primært innen ordinær arbeidstid mot profesjonelle parter. Dette betyr at de styremedlemmer som er involvert i oppfølging av reklamasjonssakene i realiteten må ta seg fri fra eget arbeid. Arbeidet består av møter og heldagsbefaringer. Borettslaget må forvente at oppfølging av reklamasjonsarbeider vil pågå over flere år.

Styret anser at det er både kostnadsbesparende og nødvendig at styremedlemmene som kjenner saken deltar i dette omfattende og viktige arbeidet for borettslaget. Hensikten er at styret skal ivareta andelseiernes interesser på best mulig måte.

Alternativet til at styremedlemmer gjør dette er å engasjere sakkyndige som tar opptil fire ganger så høy timespris. Dessverre er det også slik at prosessen mot ONH går tregt og vi har igjen vært nødt til å engasjere advokat for å forsøke å få fortgang i saken. Videre er det også avdekket nye skjulte mangler som kan medføre nye rettslige prosesser. Vi viser her til redegjørelse under styrets arbeid.

Styrets innstilling
Styrets forslag er at det vedtas samme prinsipp som tidligere justert til kr. 875 pr. time for styremedlemmers arbeid med reklamasjoner. Årsaken til justeringen er bl.a. dette arbeidet for det meste foregår på dagtid og beløpet må dekke tapt arbeidsfortjeneste.

Det trekkes skatt av beløpet på vanlig måte. Slike honorar gir heller ikke rett til feriepenger, pensjon eller sykepenger. Det legges fram en orientering vedr. dette i forbindelse med styrets arbeid hvert år.

Forslag til vedtak:
Styrets forslag er at det vedtas samme prinsipp som tidligere, justert til kr. 875 pr time.

✓ **Vedtatt.**

8. Fullmakt til å inngå avtale eller foreta nødvendige rettslige skritt

I forliket mellom Trasoptunet borettslag og OBOS Nye Hjem AS ble enkelte reklamasjonspunkter forutsatt løst ved utbedring. Dette gjaldt blant annet vedlikeholdsfrie fasadeplater av Ivarssonpanel, samt vedlikeholdsfrie betongprodukter. Partene ble enige om at foreldelsesfristen for disse kravene skulle forlenges frem til 2025. Videre er det nå slik at prosessen blant annet med utbedring av varme- og ventilasjonsanlegget går så tregt at det kan bli nødvendig å ta nye rettslige skritt for å få fortgang i dette. Det er også avdekket nye skjulte mangler som ONH ikke vil ta ansvaret for, og som det også kan bli nødvendig å ta rettslige skritt for å få utbedret for ONH's regning.

Situasjonen i dag er at ONH nekter å forlenge foreldelsesfristen, som er 3 år etter at forliket ble inngått. Dette tvinger borettslaget til å ta rettslige skritt innen midten av juni 2025.

Styrets innstilling
Det er tvingende nødvendig å inngå en avtale eller gå til rettslige skritt for å fremtvinge en løsning i form av forlik og/eller rettslig avgjørelse. Det er av stor betydning at dette blir tatt tak i for å unngå at kostnaden blir belastet den enkelte andelseier. Dersom dette ikke gjøres, vil betydelige utbedringskostnader falle på andelseierne, som igjen vil gjøre det nødvendig med store låneopptak og økte felleskostnader.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å foreta rettslige disposisjoner på vegne av borettslaget og opptre som partsrepresentant i anledning saken. Fullmakten omfatter også rett for styret i Trasoptunet Borettslag, eller den som utpekes av styret, til å inngå forlik med OBOS NYE HJEM AS.

✓ **Vedtatt.**

9. Elektroniske nøkler, OBOS-mobilnøkkel

Fremmet av: Line S. Bråten, leilighet 4005

Det har tidligere vært foreslått å bytte ut nøkkelsystem med elektroniske magnetåpnere. Dette forslaget har vært avslått tidligere.

Det foreslås derfor å utvide låsesystemet med systemet OBOS har for elektroniske nøkler, kalt OBOS-nøkkel eller mobilnøkkel.

OBOS har de siste årene hatt et samarbeid med Unloc, som leverer elektroniske nøkler. Dette systemet gjør at alle eiere kan få tilgang til elektronisk nøkkel på mobil via appen «Unloc». Systemet kan også utvides slik at man kan installere elektronisk dørlås på privat dør.

Med mobilnøkkel kan styret enkelt se alle digitale nøkler og hvem som har tilgang hvor, inkludert delte nøkler. Det er også mulig å fjerne tilganger enkelt. Borettslaget og den enkelte beober vil på sikt også spare kostnader til bestilling av fysiske nøkler og utskifting av slitte nøkkelsylindere. Det blir også færre tapte nøkler i omløp på sikt.

Mobilnøkkel kan brukes også i større grad av godkjente tjenesteleverandører for varelevering, postpakker og hjemmetjenester.

Installasjonen av systemet vil ikke gå på bekostning av dagens lås. Det er fortsatt fullt mulig å bruke den tradisjonelle nøkkelen eller den gamle ringeklokka. Dette er altså et valgfritt supplement til dagens løsning.

Mobilnøkkel fungerer på alt fra garasjeporter, oppganger og til leilighetsdører. Det kan enkelt kobles til dersom dørene er koblet til strøm, for eksempel med et calling-anlegg, eller vanlige dørpumper med bryter (som ved dørene inn til garasjen).

Systemet OBOS-nøkkel driftes av OBOS som gjør arbeidet rundt dette enklere for styret. Utskiftning av eiere osv. går automatisk via OBOS sitt system. Driftskostnaden er kr. 12,80 (eks mva) per boenhet i mnd. (dvs. underkant av 200kr årlig per boenhet).

Styrets innstilling
På et eller annet tidspunkt vurderer styret at det uansett må etableres et tidsrikitig låsesystem. Styret vil ta initiativ til å hente inn priser og legge det ut på Vibbo.

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak:
Styret ber om tilbud fra OBOS-nøkkel, som kan gjøres enkelt via styrerommet, og avtaler tid for oppstart. Ved behov kan u.t. (forslagsstiller) bistå i etableringen av systemet.

✓ **Vedtatt.**

10. Navnforandring på vårt borettslag til Oppsaltunet

Fremmet av: Tor Raymond Bakke, Leilighet 4001.

Navnforandring på vårt borettslag til Oppsaltunet da vi ikke bor på Trasop.

Styrets innstilling
Styret viser til at borettslaget er solgt inn med Trasoptunet som navn på borettslaget. Dette er et navn som er registrert i Brønnøysundregistrene. Styret mener det vil medføre unødvendige kostnader med å eventuelt omregistrere et innarbeidet navn i offentlige registre.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

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

11. Male oppganger innvending

Fremmet av: Tor Raymond Bakke, leilighet 4001

Male oppgangene innvendig, da mange mangler maling pga. Flytting til og fra osv

Styrets innstilling
Styret har startet prosessen med å male alt utvendig treverk og ønsker å prioritere ferdigstilling av dette først. Videre tar reklamasjonssakene mye ressurser.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

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

12. Pipe og ildsted i leiligheter

Fremmet av: Kirsti og Frode Staxrud, leil 6016, Hellerudveien 73a, 0684 Oslo Ingrid og Stein Thelle leil, 6010, Hellerudveien 71a, 0684 Oslo

Vi vil gjerne fremme et forslag som har vært oppe til diskusjon på tidligere generalforsamling.

De leilighetene som ligger slik til at det er mulig å installere pipe for å kunne ha et ildsted, bør kunne ha tillatelse til å gjøre det.

I dag er det snakk om alternative energikilder og energiberedskap. Hvis de som har mulighet til det kan bruke vedfyring som alternativ, ville det være et bidrag i så måte. Det er tidligere påpekt at allergiproblemer knyttet til vedfyring bør veie tungt, men vi vet at alle gamle leiligheter rundt oss på Trasop/Oppsal har pipe og mulighet for å fyre med ved.

Styrets innstilling
Et tilsvarende forslag som krevde vedtektsendring og 2/3-flertall ble stemt ned av et flertall på generalforsamlingen som ble avholdt 22. mai 2023. Forslaget forutsetter vedtektsendring for avklaring av grensene mellom borettslaget og andelseiers vedlikeholdsplikt. Styret kan ikke se at forslaget inneholder slik vedtektsendring. Styret kan heller ikke se at det har kommet fram vesentlig ny informasjon i forslaget som nå er fremmet igjen.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:
Forslagsstiller trakk forslaget.

13. Forbedret internett

Fremmet av: Bjørnar Allgot og Lise Haugen, Hellerudveien 73 a, leilighet 5057

Mange av oss bruker internett til tv, hjemmekontor og mange andre funksjoner. Vi opplever at internettet i borettslaget ikke er optimalt. Vi ber derfor kommende styre å undersøke muligheten for- og iverksette forbedring av borettslagets internett.

Styrets innstilling
Fra 2018 foreligger det et vedtak fra årsmøtet om et ønske om ny avtale som ikke påtvinger beboere å betale for TV tjenester. Styret ønsket videre å se an markedsituasjonen og innhente nye tilbud fra flere aktører. Avtalen som ble inngått var et direkte svar på dette vedtaket.

Viken Fiber ble valgt som bredbåndsleverandør fra 1. juni 2021. Avtalen er økonomisk gunstig for borettslaget. Før avtalen ble inngått var styret i en prosess hvor vi har hentet inn tilbud fra flere leverandører. Alle tilbydere har ulike tilnærminger og det er ikke helt enkelt å sammenligne de mot hverandre.

Viken Fiber har allerede knyttet seg opp til borettslaget med egen infrastruktur fra overtakelse i 2015. Eventuelle nye tilbydere må ta en investering for å etablere seg, noe som fører til at det kan medføre etableringskostnader.

Styret hentet inn 5 ulike tilbud i denne prosessen. Tilbudene ble innhentet fra:

- Telenor
- Telia
- Homenet
- Obos Opennet
- Viken/Altibox

Viken/Altibox ble vurdert som best og ble følgelig valgt.

Kort oppsummert om avtalen med Altibox:

- felles høyhastighets bredbåndsavtale uten TV pakke (Din hastighet er 1000 Megabit).
- bredbåndet dekkes som del av felleskostnadene (199 kr per mnd for bredbånd).
- avtalen legger opp til at du som beboer selv bestemmer hvordan du vil ha TV tjenester levert; enten via strømming av ditt foretrukne innhold eller via en individuell TV avtale du inngår med Altibox.
- Borettslaget har også signert en leieavtale der Viken betaler oss årlig for leie av noderommet (rommet som leverer bredbånd til alle enhetene i borettslaget) samt at de dekker strømkostnader for noderommet med tilbakevirkende kraft fra 2018.

Styret gjør oppmerksom på at du ikke kan forvente at den trådløse hastigheten blir 1000 Megabit selv om dette leveres inn i leiligheten. Her viser styret også til at hjemmesentralene ble skiftet ut i mars 2025.

Hvis man opplever utfordringer med nett, så kan dette skyldes plassering av WIFI. Det er sterkt anbefalt å koble Wifi-punktet via punktet i veggen, og ikke la det stå i boden da dette ofte begrenser ytelsen på trådløst nett. Det er innenfor andelseiers ansvar å vurdere behov for eventuelt eget mesh-nettverk mv.

Ved behov for kundeservice fra Viken fiber, så ber styret at disse kontaktes via chat på Facebook, eller ringe Viken Fiber på telefon 21 45 45 00. Du kan også velge å sende Viken fiber en melding via nettsiden vikenfiber.no og bruke deres kontaktskjema.

Styret har etter en avklaring med forslagsstillerne kommet fram til følgende omforente forslag til vedtak. Både forslagsstillerne og styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak:
Styret kontakter Altibox og ber dem kvalitetssikre tilkoblingene til de enkelte leiligheter. Samtidig bes alle som har problemer med oppkoblingen om å melde dette til Altibox.
Vedtatt.

14. Kommunikasjon og fellesskap

Fremmet av: Bjørnar Allgot og Lise Haugen, Hellerudveien 73 a, leilighet 5057

Vi opplever at styret informere godt til beboerne. Men informasjon er ikke nok. Det er for lite kommunikasjon mellom beboerne og styret og beboerne mellom.

For å være et godt borettslag er kommunikasjon viktig. Vi ber derfor det kommende styret om å styrke kommunikasjonen mellom beboerne og styret, gjennom bla annet å ha beboermøter, dialogmøter og ha flere åpne kanaler.

Styrets innstilling
Som vist til i innkallingen holder styret beboerne fortløpende informert via Vibbo om aktuelle saker. Styret ser helst at styres kontaktes på vibbo, men har en e-postadresse som beboerne kan kontakte oss på (trasoptunet@gmail.com).

Vi mottar tidvis svært mange henvendelser fra beboere om stort og smått, og opplever at det er vanskelig å svare tidsnok på alle henvendelsene samtidig som vi skal ivareta reklamasjonsprosesser og annet løpende arbeid. Håpet er at vi gjennom å informere om diverse saker via Vibbo kan redusere behovet for at den enkelte beboer må kontakte styret direkte om saker som berører mange av beboerne.

Samtidig kommer det nye beboere til og det kan være enkelte utfordringer med å dekke informasjonsbehov. Her vises det til at informasjon som har betydning for andelseiers vedlikeholdsansvar er beskrevet i boligpermen.no. Videre har styret supplert tema sider på Vibbo for å vise til informasjon som tidligere er informert.

For viktige saker har borettslaget gjennomført egne møter. Her vises det til at i slutten av juni 2020 avholdt styret et ekstraordinært årsmøte om den pågående reklamasjonsprosessen mot OBOS NYE HJEM AS. Styret inviterte også til beboermøte 14. mars 2022 hvor det ble orientert om reklamasjonsprosessen. Slike møter krever en del ressurser til forberedelser fra styret.

Siden borettslaget ikke selv disponerer egnede lokaler for å gjennomføre beboermøter, så har praksis i borettslaget vært å gjennomføre beboermøter i etterkant av at årlige årsmøter er gjennomført. Utgangspunktet for beboermøtene har vært at det erfaringsmessig kan komme opp en del spørsmål som ikke direkte vedrører det som er med i dagsorden for generalforsamlingen. Her har det blitt tatt opp spørsmål som vedrører borettslaget.

Styret hadde tidligere en egen telefon med ringetid en dag i uken. Denne ble fort avviklet på grunn av lite bruk.

Samtidig er styret enig i at kommunikasjon er viktig og at det er positivt å vurdere nye løsninger for dette, både beboerne seg imellom og mellom styret og beboerne.

Styret har etter en avklaring med forslagsstillerne kommet fram til følgende omforente forslag til vedtak. Både forslagsstillerne og styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak: Styret bes vurdere alternative tiltak og plattformer for kommunikasjon beboerne seg imellom og mellom beboerne og styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes vurdere alternative tiltak og plattformer for kommunikasjon beboerne seg imellom og mellom beboerne og styret.
> ✓ **Vedtatt.**

15. Velferdskomite /miljøkomite

Fremmet av: Bjørnar Allgot og Lise Haugen, Hellerudveien 73 a, leilighet 5057

Vi bor i en leilighet hver for oss. Men vi er et borettslag og et felleskap. Det er hyggelig og nyttig å ha mulighet til flere felles arenaer. V foreslår at det opprettes et velferdsutvalg som kan arrangere alt fra skirenn, sommerleker, sommerhygge og andre fellesarenaer. Dette er selvsagt for de som ønsker det og vil kunne skape fellesskap og identitet for hele borettslaget.

Styrets innstilling
Styret har i alle år bestilt juletre og sørget for julegrantenning. Her har det blitt servert gløgg og pepperkaker, samt korsang. Dette er et tiltak som ble etterspurt allerede på ekstraordinær generalforsamling i 2015.

I tillegg blir det gjennomført dugnad med oppmøte fra store og små. Det har også blitt servert forfriskninger.

Etter initiativ fra og i regi av enkelt beboere har det blitt arrangert barnas dag som borettslaget har gitt tilskudd til. Det har også blitt arrangert sommerfester.

Dette er møteplasser hvor man kan videreutvikle bomiljøet. Slike tiltak forutsetter at enkelte tar initiativ og har lyst til å bidra. Videre forutsetter det at eventuelle utvalg som ønsker å bidra for bomiljøet fastsetter en konkret plan for arbeidet hvis det skulle være behov for penger til velferdstiltak.

Styret har etter en avklaring med forslagsstillerne kommet fram til følgende omforente forslag til vedtak. Både forslagsstillerne og styret anbefaler å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret søker å etablere utvalg som kan bistå med velferdstiltak, utvikling av uteområder o.l.
> ✓ **Vedtatt.**

16. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år, et styremedlem for 1 år og tre varamedlemmer for 1 år.

I tillegg skal det velges valgkomite.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Jarle Drogseth

Følgende stilte til valg:
Jarle Drogseth

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Bjørnar Allgot
John Tore Iversen

Følgende stilte til valg:
Bjørnar Allgot
John Tore Iversen

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Aslak Skorpen

Følgende stilte til valg:
Aslak Skorpen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Line Skute Bråte
Johnny Celius-Ewald
Eivind Magnus Paulsen

Følgende stilte til valg:

Line Skute Bråte
Johnny Celius-Ewald
Eivind Magnus Paulsen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Eivind Magnus Paulsen
David Eira Solbakken
Bente Elisabeth Thomassen

Følgende stilte til valg:
Eivind Magnus Paulsen
David Eira Solbakken
Bente Elisabeth Thomassen

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jarle Drogseth

Følgende stilte til valg:
Jarle Drogseth

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
John Tore Iversen

Følgende stilte til valg:
John Tore Iversen

Protokollen er signert av

Jarle Drogseth /s/
Møteleder

Jan Olav Karlsen /s/
Protokollvitne

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Adresse Postboks 6668 St. Olavsplass, 0129
Telefon

Utskriftsdato: 17.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

WI60120130	Protokollutskrift ekstraordinært årsmøte/gf	Kilde: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 0301 **Gårdsnr.:** 144 **Bruksnr.:** 1269
Adresse: Hellerudveien 75, 0684 OSLO
Referanse: 29-0210/25

Melding

Vi finner ingen informasjon om dette produktet i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

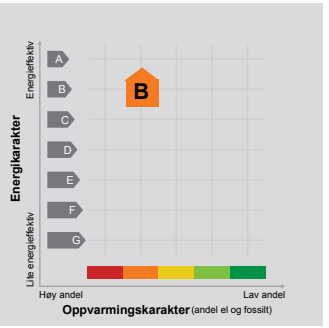
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ENERGIATTEST

Adresse	Helleruдveien 75
Postnummer	0684
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1269
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300343184
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-146652
Dato	17.07.2025
Innmeldt av	Moe PolyPlan AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hellerudveien 75	300343184	H0503	0	0	57

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2013

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	44 m²
Totalt BRA	44 m²
Oppvarmet luftvolum	102 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	212,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	78 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	78 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,29 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,46
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,45
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,83
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,17
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,34
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.3.2016

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Moe PolyPlan AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 514 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	101,91 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 614 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	101,91 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 514 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 514 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 514 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	76,1 %

Deres ref.: 8640353 Vår ref.: 0685-1-5023 Dato: 17.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Trasoptunet Borettslag
Organisasjonsnr:	914783593
Andelseier:	Stang, Frode Granum
Medeier:	
Leilighetsnummer:	5023
Adresse:	Hellerudveien 75, 0684 OSLO
Andelsnummer:	57
Gnr.	144
Bnr.	1269

Borettsinnskudd: Kr. 940 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 85908702.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: GBF
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Techem Avtale med Techem-avregning varme og varmtvann. Avtalen er under reforhandling 12.06.2025
Endring av felleskostnader: Styret kan endre felleskostnadene med 1 mnd skriftlig varsel. IN-ordning. Mulighet for innbetaling 30.03 og 30.09. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. Rehabilitering/større vedlikehold: Ingen planlagte rehabiliteringer pr høsten 2025, styret har avsluttet en relativt omfattende reklamasjonsprosess med utbygger, og det er inngått forlik. Energiavregning: Det blir gjort avregninger av Techem. (01.11.20.) Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Garasje/parkering: Alle boenheter disponerer/har eksklusiv bruksrett til 1 angitt parkeringsplass. Parkeringsanlegget er fellesområde, og biler og motorsykler må fjernes to ganger i året ved garasjevask. Det er 1 andel som disponerer to plasser. I tillegg til dette er det 4 plasser som er omsettelige internt i borettslaget. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet til ulike plassene, denne er vedlagt vedtektene. Viser ellers til vedtektenes punkt 4.1 (4)-(9). Garasje-/parkeringsleie og administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Bod følger leiligheten: Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Viser ellers til vedtektenes punkt 4.1 (10) Boligselskapets hjemmeside: www.trasoptunet.no Boligselskapets e-postadresse: trasoptunet@gmail.com (styret ønsker at denne e-postadressen skal benyttes i kommunikasjon med styret) Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er: Styret Rådgiver Siv Heim godkjenner nye andelseiere, mail sendes siv.heim@obos.no ved melding om fravær send til oef@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207465933
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,18%
Restsaldo	99 052 642,00
Innfrielsesdato:	30.06.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207616168
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,18%
Restsaldo	563 419,00
Innfrielsesdato:	30.06.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 10 897,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto varmtvann	929,00	
Lån nr: 9820746593; IN lån 1 - Akonto renter		5 381,09 fra 01.08.2025
Lån nr: 9820746593; IN lån 1 - Akonto avdrag		1 559,91 fra 01.08.2025
Kapitalkost. lån 1	7 066,00	
Garasje	200,00	
Felleskostnader	2 642,00	
"Lån Infrastruktur lading"	60,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	2 938,-
Fradragsberettigede kostnader:	71 383,-
Annen formue:	75 000,-
Gjeld:	1 306 930,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207465933
Restsaldo:	1 291 306,00
Kapitalkostnader:	6 932,97

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207616168
Restsaldo:	6 790,89
Kapitalkostnader:	62,82

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 298 096,89,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jarle Drogseth, e-post: jarle.drogseth@gmail.com

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

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 garasjeplass 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 karmer, 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 karmer, 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: ……..

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, 23.05.2022.

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 èn 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 èn 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) Nekter 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 èn 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 husstandsfellesskap 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 slektning 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. Borett 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 handikapplass.
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 handikapplass 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 offentliges 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 èn 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 utskiftning 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 karmer.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning 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 èn 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 besluttes 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme.

Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til 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

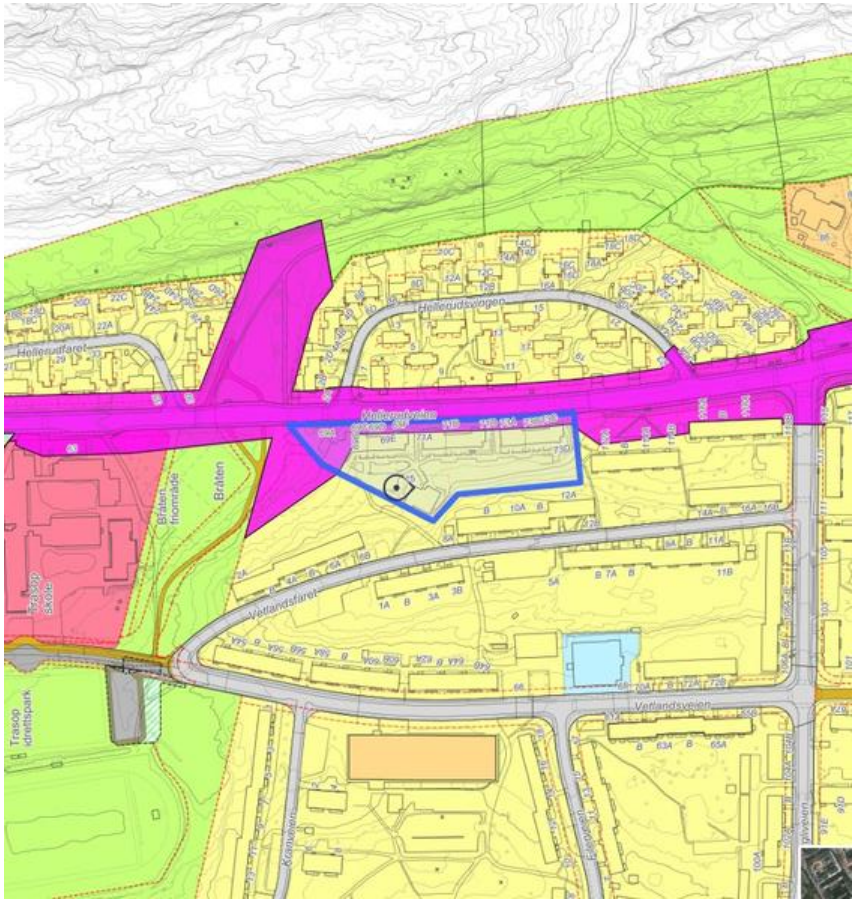
OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
(Rettes opp løpende iht. faktiske forhold. Sist rettet opp 26.04.2019)

Leil.nr.	Andels-nummer.	Bruksrett til bodnummer	Bruksrett til garasjeplass nummer	Merknad
1003	1	A15	30	
1004	2	A6	31	EL(31)
1005	3	A40	33	
1006	4	A33	34	EL(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	EL(58)
1014	69	B3	106	HC(106) + EL(106)
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	59	
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	EL(20)
3007	21	A39	12	EL(12)
3008	22	A13	61B	EL(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	El(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	EL (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)


Hellesutfaret
Helleguddvegen
Hellesutvegen
Bråten
Bråten fritområde
Vetlandsfaret
Vetlandsveien
Trasop idrettspark

Oslo

S-4038

HELLERUDVEIEN 69 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmesler for gnr.144 bnr.1269.

Vedtaksdato: 11.02.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200205688

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200205688

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HELLERUDVEIEN 69, GNR. 144, BNR. 1269

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ØIP 2003 - 06, datert 17.02.2003 og revidert 15.07.2003.

§ 2. Formål
Området reguleres til byggeområde: bolig.

§ 3. Utnyttelse
Maksimal tillatt T-BRA = 11.000 m².
For beregning av T-BRA skal følgende bestemmelser gjelde for areal helt eller delvis under terreng:
- **100 % for plan som har himling mer enn 1,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå.**
- **50 % for plan som har himling mellom 0,5 m og 1,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå**
- **0 % for plan som har himling mindre enn 0,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå.**

§ 4. Plassering
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
Det vil kunne vurderes en dispensasjon i forhold til en mindre justering av byggegrensen mellom feltene A3b og A4 i forbindelse med søknad om rammetillatelse dersom dette gir en bedre arkitektonisk løsning.
Hovedfasade mot Hellerudveien skal ligge i samme avstand fra veien i feltene A1, A2 og A3.
Inntrukket overetasje kan utføres med maksimum 75 % av arealet av underliggende etasje. Nødvendige tekniske installasjoner og trappeoppbygg/heis kan tillates ut over regulerte maksimale gesims- og mønehøyder og byggegrense for inntrukket toppetasje.
Balkonger og karnapper kan krages ut over byggegrensen med inntil 2,0 meter.

§ 5. Høyder
Felt A1:
I Felt A1a skal hovedgesims ikke overstige cote + 199.0.
Øverste etasje skal være inntrukket minimum 3m fra veggliv mot Hellerudveien og ha en maksimal gesims-/mønehøyde på cote + 201,5.

I Felt A1b skal hovedgesims ikke overstige cote + 204,5.
Øverste etasje skal være inntrukket minimum 2m fra veggliv mot Hellerudveien og ha en maksimal gesims-/mønehøyde på cote + 207,5.

Felt A2:
I Felt A2a skal hovedgesims ikke overstige cote + 199.0.
Øverste etasje skal være inntrukket minimum 3m fra veggliv mot Hellerudveien og ha en maksimal gesims-/mønehøyde på cote + 201,5.

I Felt A2b skal hovedgesims ikke overstige cote + 204,5.
Øverste etasje skal være inntrukket minimum 2m fra veggliv mot Hellerudveien og ha en maksimal gesims-/mønehøyde på cote + 207,5.

Felt A3:
I Felt A3a skal hovedgesims ikke overstige cote + 199.0.
Øverste etasje skal være inntrukket minimum 2m fra veggliv mot Hellerudveien og ha en maksimal gesims-/mønehøyde på cote + 201,5.

Felt A3b:
I Felt A3b skal hovedgesims ikke overstige cote + 204,5.
Øverste etasje skal være inntrukket minimum 2m fra veggliv mot Hellerudveien og ha en maksimal gesims-/mønehøyde på cote + 207,5.

Felt A4:
I Felt A4 skal hovedgesims ikke overstige cote + 210,5.
Øverste etasje skal være inntrukket minimum 2m fra hovedgesims mot Hellerudveien og mot nord og ha en

maksimal gesims-/mønehøyde på cote + 213.

Felt A5:
I Felt A5 skal hovedgesims ikke overstige cote + 207,5.
Øverste etasje skal være inntrukket minimum 2m fra hovedgesims og ha en maksimal gesims-/mønehøyde på cote + 210,5.

§ 6. Utforming

6.1 Bebyggelsen:
Felt A4 skal gjøres gjennomkjørbart med en åpning som skal ha en høyde på minimum 4,2m og en bredde på minimum 3,5m.
Det tillates ikke leiligheter som er ensidig belyst fra nord eller øst.

6.2 Leilighetsfordeling
Leilighetsfordelingen skal tilfredsstille følgende krav:
- **Maksimum 35 % 2-roms**
- **Minimum 15 % 4-roms eller større**
- **Resten skal være 3-roms**

Min. 10 % av leilighetene skal tilrettelegges for livsløpsstandard.

6.3 Utearealer
Ubebygget areal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer, parkering og gangarealer skal opparbeides parkmessig. De opparbeidede arealer skal ha en klar og presis avslutning. Alle gangarealer skal være tydelig markert med eget belegg. Eventuelle støyskjermer mot Hellerudveien mellom felt A1 og A2 og mellom felt A2 og A3, skal så langt som mulig formes av terrenget og ellers i utforming og materialbruk harmonere med øvrig utomhusanlegg og bebyggelse.
Utearealene skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.
Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 40 m^2 pr. boenhet.
Gjesteparkeringsplassene på terreng skal omkranses av beplantning.
Området mellom ny bebyggelse og Hellerudveien skal gis et grønt preg med innslag av trær.

§ 7. Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsel fra regulert vei nord for planområdet mellom Vetlandsveien og Hellerudveien via regulert felles avkjørsel mellom planområdet og denne veien iht. S-3857.

§ 8. Parkering
Parkeringsplasser skal opparbeides i underjordisk parkeringsanlegg i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Inntil 12 gjesteparkeringsplasser kan anlegges på terreng langs intern atkomstvei sentralt i planområdet.
Min. 5 % av plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

I tillegg skal 130 av parkeringsplassene som bortfaller ved riving av eksisterende parkeringshus erstattes i underjordisk parkeringsanlegg.

Sportsboder kan innpasses i parkeringskjeller.

§ 9. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500 for den ubebygde del av tomta (jfr. plan- og bygningslovens § 69).

Det skal foreligge godkjent utomhusplan før det gis rammetillatelse for tiltaket.
Utomhusarealene skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

§ 10. Støy / Forurensning
Krav til skjerming mot støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk skal tilfredsstille de laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette skriv. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier for trafikkstøy i forhold til bygninger og oppholdsarealer overskrides, må støyskjermende tiltak iverksettes.
Plan for støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være

ferdige før midlertidig brukstillatelse gis.

Luftforholdene i ny bebyggelse skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne rapport.

Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport "Anbefalte faglige normer for inneklima" (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne rapport.

§ 11. Rekkefølgebestemmelse
Eksisterende avkjørsel fra Hellerudveien til planområdet beholdes midlertidig som avkjørsel inntil regulert ny offentlig vei mellom Hellerudveien og Vetlandsveien blir etablert. Avkjørselen fra Hellerudveien 69 omlegges da i henhold til vedtatt regulering, S-3857.

§ 12. Tekniske krav
Eksisterende nedstigningshus til kommunaltekniske installasjoner i nordøstre del av tomten, skal erstattes dersom dette må rives ved oppføring av ny bebyggelse. Nyetablering av tilsvarende tilkomst skal avklares med Vann- og avløpsetaten.

Kartverket

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
V/THEA SMEDHEIM LUNDE
VOGTS GATE 47
0477 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 29-0210/25
Vår referanse: 3791029/26746897
Bestilling: C3 2025-07-08 (4) 80

Dato
08.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1106528	200	19.12.2013	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM GJERDE BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	10	754	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

[redacted]

'2013/1106528/200 opprinnelig tinglyst med

27.MAI 87 03275

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

BYSKRIVEREN I OSLO

I medhold av prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdrag og skjøter Oslo kommune herved til:

A/S OBOS-FORRETNINGSBYGG

den grunn som inngår i

gnr.208	bnr 435	kjøpesum		1.680.000
gnr.208	bnr 279	kjøpesum		1.780.000
gnr.224	bnr 367	kjøpesum		3.510.000
gnr. 10	bnr 754	kjøpesum		673.000
gnr. 10	bnr 781	kjøpesum		57.000
gnr 31	bnr 295	kjøpesum		1.240.000
gnr 31	bnr 334	kjøpesum		880.000
gnr 31	bnr 335	kjøpesum		1.460.000
gnr 31	bnr 337	kjøpesum		1.780.000
gnr 28	bnr 1060	kjøpesum		270.000
gnr 237	bnr 4	kjøpesum		900.000
gnr 79	bnr 33	kjøpesum		450.000
gnr 79	bnr 40	kjøpesum		130.000
gnr 138	bnr 49	kjøpesum		550.000
gnr 122	bnr 183	kjøpesum		1.030.000
gnr 138	bnr 59	kjøpesum		230.000
gnr 122	bnr 177	kjøpesum		4.060.000
gnr 85	bnr 179	kjøpesum		780.000
gnr 50	bnr 297	kjøpesum		330.000
gnr 50	bnr 305	kjøpesum		480.000
gnr 85	bnr 181	kjøpesum		880.000
gnr 138	bnr 67	kjøpesum		340.000
gnr 237	bnr 14	kjøpesum		790.000
gnr 91	bnr 46	kjøpesum		150.000
gnr 93	bnr 237	kjøpesum		610.000
gnr 93	bnr 234	kjøpesum		400.000
gnr 91	bnr 55	kjøpesum		800.000
gnr 95	bnr 108	kjøpesum		830.000
gnr 95	bnr 80	kjøpesum		710.000
gnr 93	bnr 20	kjøpesum		1.200.000
gnr 103	bnr 28	kjøpesum		2.320.000
gnr 103	bnr 29	kjøpesum		190.000
gnr 95	bnr 91	kjøpesum		1.210.000
gnr 107	bnr 852	kjøpesum		1.420.000
gnr 96	bnr 72	kjøpesum		100.000
gnr 97	bnr 158	kjøpesum		110.000
gnr 96	bnr 69	kjøpesum		140.000
gnr 96	bnr 78	kjøpesum		150.000
gnr 96	bnr 101	kjøpesum		140.000

gnr 112	bnr 67	kjøpesum	360.000
gnr 106	bnr 249	kjøpesum	530.000
gnr 103	bnr 39	kjøpesum	190.000
gnr 108	bnr 32	kjøpesum	460.000
gnr 109	bnr 52	kjøpesum	1.800.000
gnr 109	bnr 53	kjøpesum	560.000
gnr 148	bnr 251	kjøpesum	230.000
gnr 146	bnr 61	kjøpesum	10.000
gnr 146	bnr 310	kjøpesum	3.040.000
gnr 146	bnr 279	kjøpesum	240.000
gnr 144	bnr 1067	kjøpesum	550.000
gnr 163	bnr 62	kjøpesum	240.000
gnr 144	bnr 1134	kjøpesum	430.000
gnr 144	bnr 1161	kjøpesum	290.000
gnr 148	bnr 344	kjøpesum	1.180.000
gnr 148	bnr 350	kjøpesum	500.000
gnr 148	bnr 351	kjøpesum	1.360.000
gnr 148	bnr 342	kjøpesum	1.900.000
gnr 163	bnr 88	kjøpesum	2.050.000
gnr 148	bnr 311	kjøpesum	440.000
gnr 167	bnr 31	kjøpesum	500.000
gnr 144	bnr 1269	kjøpesum	1.900.000
gnr 144	bnr 1268	kjøpesum	1.150.000
gnr 163	bnr 85	kjøpesum	1.060.000
gnr 163	bnr 66	kjøpesum	1.100.000
gnr 140	bnr 59	kjøpesum	6.430.000
gnr 148	bnr 299	kjøpesum	1.200.000
gnr 140	bnr 33	kjøpesum	540.000
gnr 167	bnr 23	kjøpesum	1.450.000
gnr 140	bnr 40	kjøpesum	360.000
gnr 141	bnr 296	kjøpesum	900.000
gnr 160	bnr 1019	kjøpesum	565.000
gnr 160	bnr 1258	kjøpesum	275.000
gnr 142	bnr 35	kjøpesum	3.150.000
gnr 144	bnr 1309	kjøpesum	990.000
gnr 146	bnr 333	kjøpesum	810.000
gnr 151	bnr 143	kjøpesum	525.000
gnr 151	bnr 149	kjøpesum	525.000
gnr 159	bnr 126	kjøpesum	390.000
gnr 159	bnr 185	kjøpesum	1.250.000
gnr 159	bnr 186	kjøpesum	1.380.000
gnr 159	bnr 187	kjøpesum	250.000
gnr 159	bnr 243	kjøpesum	2.500.000
gnr 159	bnr 244	kjøpesum	1.620.000
gnr 159	bnr 209	kjøpesum	690.000
gnr 159	bnr 224	kjøpesum	3.170.000
gnr 159	bnr 203	kjøpesum	2.500.000
gnr 159	bnr 230	kjøpesum	1.090.000
gnr 159	bnr 219	kjøpesum	330.000
gnr 159	bnr 227	kjøpesum	3.770.000
gnr 185	bnr 66	kjøpesum	1.990.000
gnr 185	bnr 49	kjøpesum	500.000
gnr 157	bnr 629	kjøpesum	340.000
gnr 185	bnr 63	kjøpesum	620.000
gnr 191	bnr 125	kjøpesum	810.000
gnr 185	bnr 71	kjøpesum	520.000
gnr 185	bnr 72	kjøpesum	150.000
gnr 159	bnr 273	kjøpesum	430.000
gnr 185	bnr 70	kjøpesum	6.150.000

Den samlede kjøpesum er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr.105 millioner. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysingsgebyr, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som fremgår av grunnbøkene eller han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei, og omfatter ikke festegrunn som (i eldre målebrev) måtte være målt til midten av offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for A/S OBOS-Forretningsbyggs regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller festeavtalen.

Kjøper er klar over at prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsvarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale saneringS- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks.

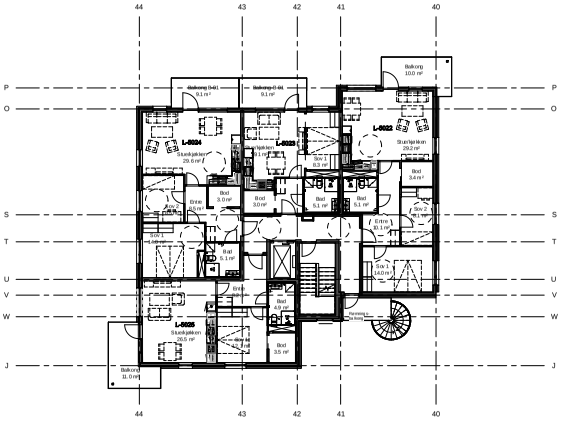
vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Kjøper er innforstått med at salg er konsesjonspliktig for boligtomter over 5 da, og for tomter som nyttes til forretninger, kontorer mv. over 15 da, og at det derfor kan ta noen tid før skjøtet kan tinglyses. Selger har ikke ansvar for de ulemper som dette kan volde kjøper.

Oslo, 17/5-87

Oslo kommune

A/S OBOS FORRETNINGSBYGG



VEDLEGG E 34

REV.	DATO	BESKRIVELSE	VISK. ANSV.

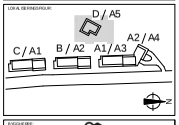
TEGN.NR.
A-D 11.3 05
REV.

PROSJEKTNAVN/-BESTED
Hellerudveien 69
Hellerudveien 69, Oslo

GNR: 144 BNR: 1269

TEGNINGENS NAVN
As built

LOYAL GEOMAGRAFI AS



BYGGHERRE
OBOS NYE HJEM AS
Hammersborg gate 6 Pb. 6 888 St. Olavsplass 0131 Oslo
Tlf: 23 11 78 00 - FAX: 22 71 78 60
E-post: ar.no@obos.no

OBOS
Nye Hjem

ARKITEKTER/RÅDGIVERE
PEAB

ARCASA arkitekter AS
ARCASA
Grensen 13 C 13
0159 Oslo
Tlf: 22 71 78 70 - FAX: 22 71 78 60
E-post: arkitekt@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL
_Bygg D PLAN 5

BOLIG

PROSJ.NR.	DATO	MÅLESTOKK	FORMAT
968	21.0.0'15	Chedvar	1 : 100

TEGN.NR.
A-D 11.3 05
REV.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 28.01.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201109055-80 Saksbeh.: Anatole Ouédraogo Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HELLERUDVEIEN 69	Eiendom:	144/1269
Tiltakshaver:	OBOS NYE HJEM AS	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs plass co OBOS, 0129 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring av fire boligblokker

Ferdigattest - Hellerudveien 69

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 26.11.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201109055			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan 1_500	Unummerert	27.11.2012	30/3
Avkjørselsplan 1_1000	Unummerert	27.12.2012	30/4
Situasjonsplan	D-01	06.05.2013	36/2
Landskapsplan	101-D	19.11.2015	79/9
Plan kjeller oversikt	A 11.2 K01	21.10.2015	79/10
Plan kjeller del 1	A 11.3 K01	21.10.2015	79/11
Plan kjeller del 2	A 11.3 K02	21.10.2015	79/12
Plan kjeller del 3	A 11.3 K03	21.10.2015	79/13
Plan kjeller del 4	A 11.3 K04	21.10.2015	79/14
Plan 1 etasje bygg A	A-A-11.3 01	21.10.2015	79/15
Plan 2 etasje bygg A	A-A-11.3 02	21.10.2015	79/16
Plan 3 etasje bygg A	A-A-11.3 03	21.10.2015	79/17
Plan 4 etasje bygg A	A-A-11.3 04	21.10.2015	79/18
Plan 5 etasje bygg A	A-A-11.3 05	21.10.2015	79/19
Plan 6 etasje bygg A	A-A-11.3 06	21.10.2015	79/20
Plan 7 etasje bygg A	A-A-11.3 07	21.10.2015	79/21
Plan 8 etasje bygg A	A-A-11.3 08	21.10.2015	79/22

Takplan	A-A-11.3 09	21.10.2015	79/23
Plan 1 etasje bygg B	A-B-11.3 01	21.10.2015	79/24
Plan 2 etasje bygg B	A-B-11.3 02	21.10.2015	79/25
Plan 3 etasje bygg B	A-B-11.3 03	21.10.2015	79/26
Plan 4 etasje bygg B	A-B-11.3 04	21.10.2015	79/27
Plan 5 etasje bygg B	A-B-11.3 05	21.10.2015	79/28
Plan 6 etasje bygg B	A-B-11.3 06	21.10.2015	79/29
Takplan bygg B	A-B-11.3 07	21.10.2015	79/30
Plan 1 etasje bygg C	A-C-11.3 01	21.10.2015	79/31
Plan 2 etasje bygg C	A-C-11.3 02	21.10.2015	79/32
Plan 3 etasje bygg C	A-C-11.3 03	21.10.2015	79/33
Plan 4 etasje bygg C	A-C-11.3 04	21.10.2015	79/34
Plan 5 etasje bygg C	A-C-11.3 05	21.10.2015	79/35
Plan 6 etasje bygg C	A-C-11.3 06	21.10.2015	79/36
Takplan bygg C	A-C-11.3 07	21.10.2015	79/37
Plan 1 etasje bygg D	A-D-11.3 01	21.10.2015	79/38
Plan 2 etasje bygg D	A-D-11.3 02	21.10.2015	79/39
Plan 3 etasje bygg D	A-D-11.3 03	21.10.2015	79/40
Plan 4 etasje bygg D	A-D-11.3 04	21.10.2015	79/41
Plan 5 etasje bygg D	A-D-11.3 05	21.10.2015	79/42
Plan 6 etasje bygg D	A-D-11.3 06	21.10.2015	79/43
Plan 7 etasje bygg D	A-D-11.3 07	21.10.2015	79/44
Takplan bygg D	A-D-11.3 08	21.10.2015	79/45
Snitt E-E, F-F og G-G bygg A	A-A-14.3 01	21.10.2015	79/46
Snitt H-H og I-I bygg A	A-A-14.3 02	21.10.2015	79/47
Snitt A-A, B-B og D-D bygg A	A-A-14.3 03	21.10.2015	79/48
Snitt M-M, N-N, O-O og P-P, Bygg B	A-B-14.3 01	21.10.2015	79/49
Snitt Q-Q, R-R, S-S og T-T, Bygg C	A-C-14.3 01	21.10.2015	79/50
Snitt J-J og K-K, Bygg D	A-D-14.3 01	21.10.2015	79/51
Fasade vest bygg A	A-A-15-0-11	21.10.2015	79/52
Fasade øst bygg A	A-A-15-0-12	21.10.2015	79/53
Fasade nordvest, nordøst og syd bygg A	A-A-15-0-13	21.10.2015	79/54
Fasade nord og syd bygg B	A-B-15-0-21	21.10.2015	79/55
Fasade vest bygg B	A-B-15-0-22	21.10.2015	79/56
Fasade øst bygg B	A-B-15-0-23	21.10.2015	79/57
Fasade nord og syd bygg C	A-C-15-0-31	21.10.2015	79/58
Fasade vest bygg C	A-C-15-0-32	21.10.2015	79/59
Fasade øst bygg C	A-C-15-0-33	21.10.2015	79/60

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Fasade vest og øst bygg D	A-D-15-0-51	21.10.2015	79/61
Fasade nord og syd bygg D	A-D-15-0-52	21.10.2015	79/62

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.01.2016 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til:
OBOS NYE HJEM AS, Postboks 6666 St Olavs plass co OBOS, 0129 OSLO,
haakon.gronnass@obos.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0210/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hellerudveien 75 0684 OSLO

Betegnelse: Gnr 144, bnr 1269 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no