

Hellerudgrenda 31C



Velkommen til

Hellerudgrenda 31C



Salgsoppgaven produsert 29. januar 2026

Hellerudtoppen

Attraktiv og innholdsrik toppleilighet o/ to plan | Fjordutsikt | Barnevennlig og rolig | Garasje | Vestvendt balkong

Prisantydning	7 000 000,-
Fellesgjeld	72 000,-
Omkostninger	9 635,-
Totalpris	7 081 635,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 666,-
BRA-i	123 kvm
Totalt BRA	128 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1985

Ansvarlig megler	Dafina Hadergjonaj
Telefon	936 80 786
E-post	d.hadergjonaj@nordvikbolig.no

Megler	Tonje Solheim Helseth
Telefon	413 45 194
E-post	t.helseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Hellerudgrenda 31C | En innholdsrik, velholdt og sjarmerende topp- og endeleilighet over to plan ned fantastisk utsikt over Oslo. Her bor du i et meget barnevennlig område på Hellerudtoppen med flotte turområder, idylliske langrennsløyper og kort vei til buss. Boligen er gjennomgående med gode lys- og solforhold, samt familievennlig planløsning med gode møbleringsmuligheter. Leiligheten har noe moderniseringsbehov.

- Verdt å merke seg:
- Garasjeplass
- Vestvendt balkong med svært gode solforhold
- Lekkert bad fra 2024
- Fantastisk utsikt over Oslo og fjorden
- Tre gode soverom
- Loftsetasje med mulighet for ekstra soverom
- Vinduer fra 2017/2021
- Kort vei til Østmarka, med fine turområder
- Sokner til Trasop skole
- Nærhet til kollektivt

Arealer og innhold

BRA-i:	123 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	128 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré, gang, trapperom, 2 soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

4. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Loft: Stue m/trapp
Total BRA: 45 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.


3,58 m
2,78 m
bad
2,71 m
2,87 m
5,03 m
3,62 m
2,30 m
2,02 m
gang
trapperom
2,00 m
stue/kjøkken
soverom
soverom
3,45 m
2,14 m
3,81 m
2,96 m
3,67 m
Hellerudgrenda 31C
balkong
1,86 m
4,16 m
E
N
S
W





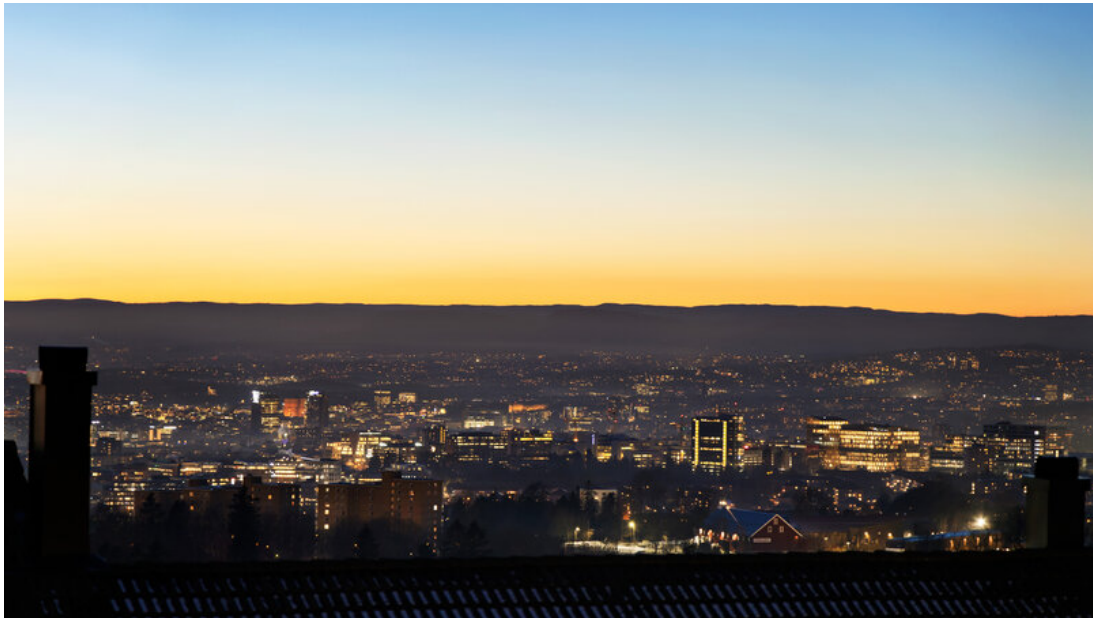































BAUHAUS












DECOR



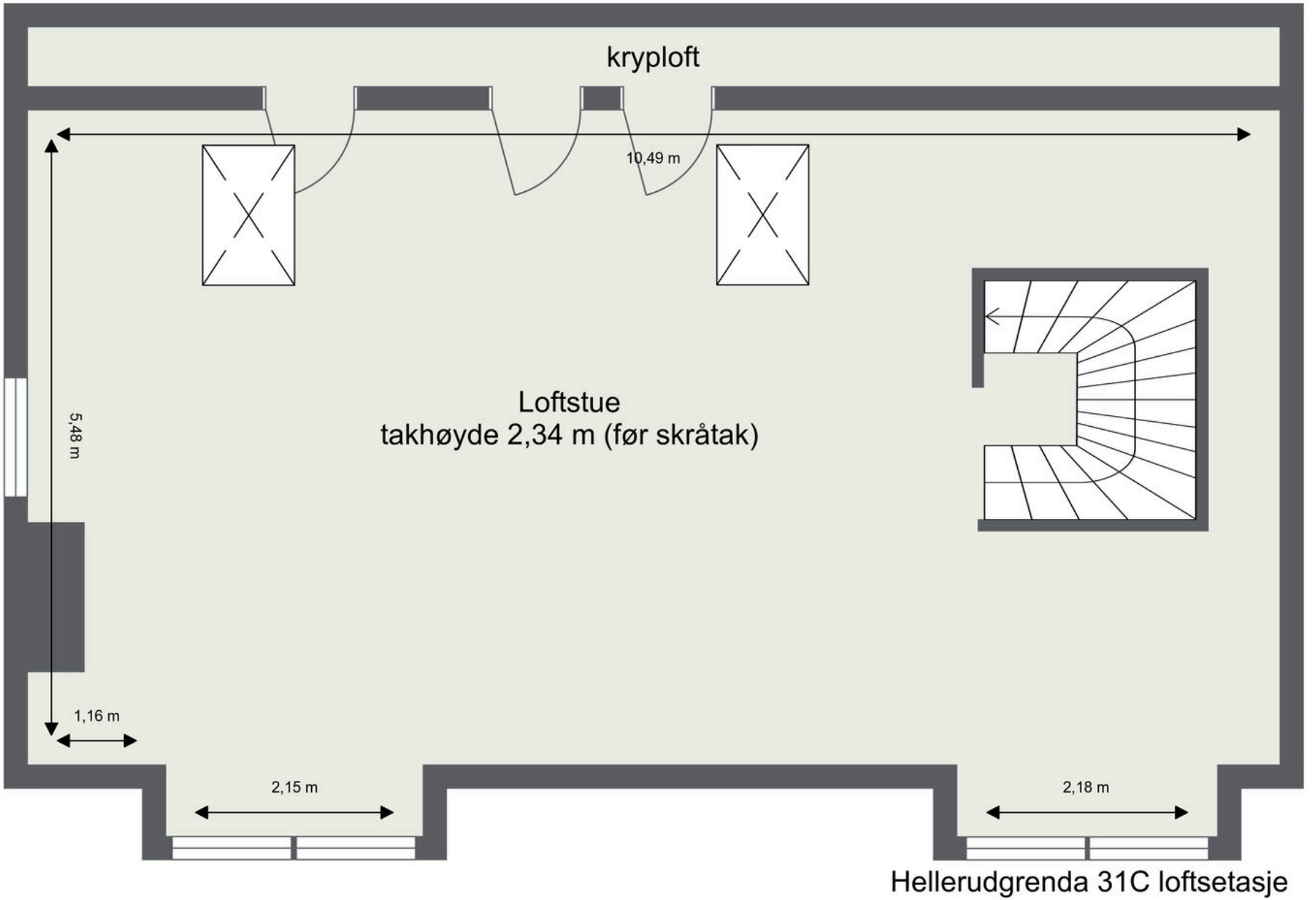











kryploft
10,49 m
5,48 m
Loftstue
takhøyde 2,34 m (før skråtak)
1,16 m
2,15 m
2,18 m
Hellerudgrenda 31C loftsetasje



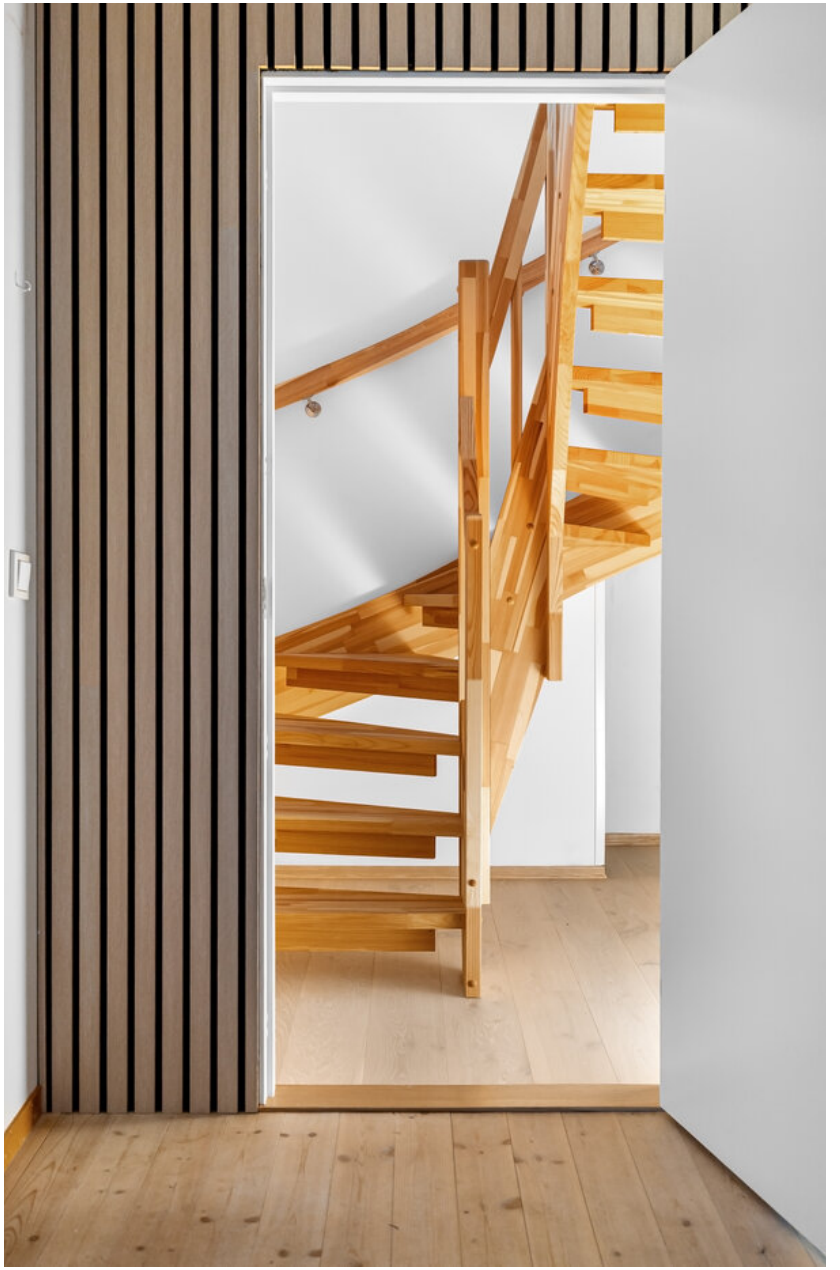

DESIGN
A HOME
WHITE
STYLE












C












TVEITA
SENTER
10-21 (9-19)
Dagligvare 7-23 (8-21)


SALG
REMA 1000
7-23
CRÆZY DÆYS!
Gælder man-ons med
REMA 1000
bisiet.no





Informasjon

Hellerudgrenda 31C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0007/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hellerudgrenda 31C, 0672 OSLO
Gnr 143, bnr 841 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 17 i Hellerudtoppen Borettslag, org.nr. 950295090

Selger
Sigurd Kirkevold Næss

Kjøpesum og omkostninger
7 000 000,- (Prisantydning)
72 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 072 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 635,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 135,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 081 635,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 091 135,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1985

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 123 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 128 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré, gang, trapperom, 2 soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

4. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Loft: Stue m/trapp
Total BRA: 45 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Ikke målbare arealer:
Loft med skråtak, ikke måleverdig areal på loft er 14 m². Utvendig bod er ikke oppmålt pga. manglende tilgang. Areal er hentet fra oppmåling i nabobod.

Innhold

Leiligheten går over to plan og inneholder:
3. etasje: Entré, gang, trapperom, 2 soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom.
Loftsetasje: Stue m/trapp.

Bod på ca. 5 m². Utvendig bod er ikke oppmålt pga. manglende tilgang. Areal er hentet fra oppmåling i nabobod.

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- For å rette opp skjevheter krever dette større tiltak og vil medføre vesentlig reduksjon i takhøyde.
- Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Utvendig > Dører:
- Hoveddør er med merker etter tidligere sikkerhetslås som er demontert og noe bruksslitasje i overflater.

Innvendig > Overflater:
- I loftsetasje er det generelt pene overflater men stedvis noe merker etter byggskum og langsgående riss i himlinger. Overflater i hovedetasjen er med en del merker etter tidligere oppheng og falmede overflater. Det heltre furugulvet er med merkbar knirk og høyt preg av bruksslitasje spesielt i området rundt kjøkken.

Konstruksjoner som ikke undersøkt:
Utvendig > Vinduer - 2:
- Takvinduer var på befaringen fryst fast og dekket med snø. Ingen mulighet for utvendig vurdering av beslag og tettinger.

Innvendig > Andre innvendige forhold:
- Kryploft med isolerte pocketdører. Arealet er avstengt med isolasjon og ikke inspisert.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass (nr. 17) i felles anlegg som medfølger. Det betales kostnader for garasjeplass som blir fakturert sammen med felleskostnadene. Det kan påløpe kostnader for eierskifte av garasjeplassen. Pris for elbil lader via borettslaget er p.t. på kr 35 000,-

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært.
- Stor oppussing av badet, med fliser, gulvvarme, ny dusj, skap osv. Tror det skjedde i 2024. Vet ikke hvem som gjorde det.

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.?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Plan og prosjekt arkitekter AS, 2020
- Var tiltaket søknadspliktig? Ja
- Har arbeidet blitt godkjent? Ja

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært.
- Aarseth Boligventilasjon AS Bytte av sentralvifte på loftet for å redusere støy 2025.

Bygningssakkyndig

Per Eddie Ekrem

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Flermannsbolig med matrikkelført byggeår 1985. Oppført i bindingsverk med liggende malt kledning, innredet loftstetasje (2001) med skråtak og arker. Vinduer består hovedsakelig av trevinduer med 2-lags energiglass fra 2017 og 2021, samt takvinduer fra ca. 2001. Yttertak tekket med takstein og det er tilbygde balkonger med trebjelkelag fundamentert til terreng. Felles inngangspart med åpen trappeadkomst til etasjene. Utvendig bodanlegg på bakkeplan.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

E - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner og bad m/varmekabler.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 666,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag på felles lån, TV/Bredbånd, garasjeplass, leietillegg fremtidig vedlikehold, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

TV/Internett/Bredbånd

TV/Bredbånd fra Telenor inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 196 boliger og 4 næringsandeler.
Borettslaget har også et fint Grendehus som beboere og andre kan leie.
Grendehuset huser også barnehage der barn i borettslaget har prioritet.

Styret opplyser om pr. 29.01.2026 at det ikke er planlagt større arbeid eller vedlikehold. Det er planlagt en generell økning av felleskostnadene på 5-10% som må påberegnes.
Se borettslagets nettside som oppdateres jevnlig; www.hellerudtoppen.no

Vaskeriet skal brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere.

Vedlikeholdsplan pr. april 2025:
Maling av husene (innen 6-10 år)
Yttertak (utskifting/vedlikehold/impregnering)
Drenering gar sør (innen 1-5 år)
Lekeplass tun (innen 1-5 år)
Ny trapp ned til Hellerud Terrasse (innen 1-5 år)
Ny trafo tavle gar sør (Strakstiltak)

Det påløper medlemsgebyr på kr 350,- pr. andelseier.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst i forkant av salget, og avklares etter budaksept. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 72 000,-pr. 01.01.2026

Lånenummer: 24266 01, Den Norske Stats Husbank
Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.01.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 19.01.2026: 866 250
Andel av saldo: 0
Første termin: 01.04.2010Første avdrag: 01.10.2011 (siste termin 01.04.2029)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 24266 20, Den Norske Stats Husbank
Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.01.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 19.01.2026: 378 688
Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 01.04.2010 (siste termin 01.04.2029)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 24266 02, Den Norske Stats Husbank
Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.01.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 19.01.2026: 871 556
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 01.04.2010 (siste termin 01.04.2029)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 83987203318, Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.01.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 19.01.2026: 6 243 115
Andel av saldo: 31 215
Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 31.12.2029)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 83987203296, Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.01.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 19.01.2026: 8 062 719
Andel av saldo: 40 313
Første termin: 30.09.2021Første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 31.12.2031)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 34 715,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 2.389.180,-. Les mer om regnskap i borettslagets generalforsamling som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

Husdyr Kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.

Borettslagets forsikring

Protector Forsikring Asa
Polisenr. 1442338

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 46 043 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Oslo kommune. Avtalen løper i 80 fra 02.06.1986 Festeavgift er inkludert i felleskostnadene. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt

Festekontrakt datert: 02.06.1986
Festetid: 2064

Adkomst

Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Herlig beliggenhet i et familie- og barnevennlig område på Hellerudgrenda, i veletablerte omgivelser primært bestående av villa- og småhusbebyggelse. Leiligheten ligger veldig godt til i borettslaget, og er godt avskjermet. Stille og rolig område med minimalt trafikk og lite støy. Hyggelig intern beliggenhet med god plass for lek og sosialt samvær.

Leiligheten har flere skoler og barnehager i området. Trasop og Godlia skole (1-7 klasse) ligger 1.7 km unna leiligheten. Det finnes flere kommunale og private barnehager i nærområdet. Nærmeste barnehage er Hellerudtoppen barnehage som ligger 200 m fra boligen, en koselig Foreldredrevet barnehage. Leiligheten ligger veldig nært naturen, med Østmarka som nærmeste nabo. Det er flere badevann rett rundt hjørnet, og man kan løpe så langt man bare ønsker. Det finnes mange gode og preparerte sykkelstier, og flere markahytter i nærområdet. Det er kort vei til flotte grøntarealer, samt gode frilufts- og rekreasjonsområder i omkringliggende skog og mark med bl.a. skiløyper, lysløyper, naturstier, fiske- og bademuligheter. Du kan besøke Lutvann, Nøklevann, Rundtjern, Mariholtet og Ulsrudvann.

Andre muligheter i nærområdet tilbyr et godt utvalg av fritidsaktiviteter som bl.a. ridesenter, idrettsanlegget Oppsal Arena, Trasopbanen, Hellerud VGS, SATS treningssenter Hellerud, tennisbaner, barneidrett og barnesvømming i regi av Haugerud IF og på Haukåsen skole. Ikke minst er det nærhet til kunstgressbane ved Haugerud skole.

Det er gangavstand til daglige servicetilbud, som Haugerud- og Tveita senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Det er og kort avstand til Alna senter, Bryn senter og IKEA. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig via buss og T-bane. Nærmeste holdeplasser er Hellerud Terrasse og Hellerudgrenda bussholdeplass knappe 150-200 meter fra døra, samt kort vei til Krokstien bussholderplass og Haugerud eller Tveita for T-bane. Buss til Gardermoen stopper i Tvetenveien, ca. 10 minutters gange unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.02.1991. Det foreligger også ferdigattest for ombygging av loft til boligformål datert 16.01.2004.

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 foreligger byggegodkjente tegninger som stemmer overens med dagens bruk. Loft ble ombygget og omgjort til boligformål med ferdigattest 16.01.2004. Arbeidet omfatter nytt tak, løftet møne med takopplett og takvinduer.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/143/841:
25.06.1986 - Dokumentnr: 37980 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 386,400
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER

29.09.2000 - Dokumentnr: 56850 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:943
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:943 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:943 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:943 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:943 Snr:4
Bestemmelse om adkomstrett

Bruksrett til gangatkomst og nødkjøring.
Bestemmelse om garasje/parkering (8 biloppstillingsplasser).
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten.

29.09.2000 - Dokumentnr: 56850 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:943
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:943 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:943 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:943 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:943 Snr:4
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann-og avløpsetaten.

19.06.1986 - Dokumentnr: 36725 - Bestemmelse om veg

25.06.1986 - Dokumentnr: 37980 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 386,400
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER

04.04.1989 - Dokumentnr: 20155 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser

04.04.1989 - Dokumentnr: 20156 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser

04.04.1989 - Dokumentnr: 20157 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser

04.04.1989 - Dokumentnr: 20158 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser

19.06.1986 - Dokumentnr: 36723 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:143 Bnr:143

29.09.2000 - Dokumentnr: 56847 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:143 Bnr:944

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg

med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør

en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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.

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:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 976,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 175 638,- 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 30. januar 2026

Ansvarlig megler

Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Oppdragets megler

Tonje Solheim Helseth, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 41345194

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Hellerudgrenda 31C

Hellerudgrenda 31C

Nabolaget Hellerudtoppen - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Trasop skole (1-7 kl.)	559 elever, 28 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Tveita skole (1-7 kl.)	194 elever, 10 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Godlia skole (1-7 kl.)	473 elever, 20 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Trosterud skole (1-7 kl.)	408 elever, 22 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Haugerud skole (8-10 kl.)	401 elever, 38 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Hellerud videregående skole	600 elever	17 min 🚶 1.5 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	8 min 🚗 4 km

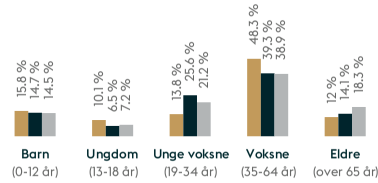
Offentlig transport

Hellerud terrasse	Linje 69	3 min 🚶 0.3 km
Tveita	Linje 2	16 min 🚶 1.4 km
Bryn stasjon	Linje L1	10 min 🚗 3.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 🚗 11.3 km
Oslo Gardermoen		33 min 🚗

Barnehager

Hellerudtoppen barnehage (2-5 ...	15 barn	6 min 🚶 0.4 km
Hellerud barnehage (1-5 år)	44 barn	8 min 🚶 0.7 km
Goliaskogen barnehage (1-5 år)	62 barn	12 min 🚶 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hellerudtoppen	1 197	488
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 82/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Sankt hansfjellet brl. ballpla	1 min 🚗
⚽ Trolldalen balløkke	7 min 🚶
SATS Hellerud	11 min 🚶
Mudo Tveita	13 min 🚶

«Barnevennlig nærhet til Ostmarka»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hellerudgrenda 31C, 0672 OSLO

OSLO kommune

gnr. 143, bnr. 841

Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 22.01.2026 **Rapportdato:** 27.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26020 **Referansenummer:** KW1857

Foretak: Peek Eiendom AS **Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

AREAL BOLIGKONTROLL

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

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Hellerudgrenda 31C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av leilighet med adresse Hellerudgrenda 31C.

Boligen er en leilighet i flermannsbolig oppført i 1985, beliggende i Hellerudgrenda 31C i Oslo. Loftsetasjen ble innredet rundt år 2000.
Planløsningen er funksjonell og består av entré, gang, to soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom i hovedetasjen, samt loftstue i loftsetasjen. Det medfølger ekstern bod, garasjeplass og balkong.

Overflater i boligen fremstår gjennomgående brukte, med heltre furugulv og parkett, malte veggflater og tak. Det er registrert normal slitasje.
Furugulv har tydelig bruksslitasje og knirk, særlig i kjøkkenområdet, og det må påregnes overflateoppgraderinger ved eierskifte.

Vinduer består hovedsakelig av trevinduer med 2-lags energiglass fra 2017 og 2021, samt takvinduer fra ca. 2001. Dører fremstår funksjonelle, men hoveddør har kosmetiske merker etter tidligere lås.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer, og vurderes som funksjonelt med normal slitasje. Oppvarming skjer via elektriske panelovner og varmekabler på bad.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i kjøkkeninnredning.

Badet ble ifølge egenerklæring oppusset i 2024 og har flislagte overflater, varmekabler og tilfredsstillende fallforhold.

Det mest vesentlige avviket gjelder målte skjevheter i etasjeskiller/gulv med tilstandsgrad 3, som indikerer setningsrelaterte forhold. Avviket vurderes ikke som akutt, men bør følges opp over tid.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

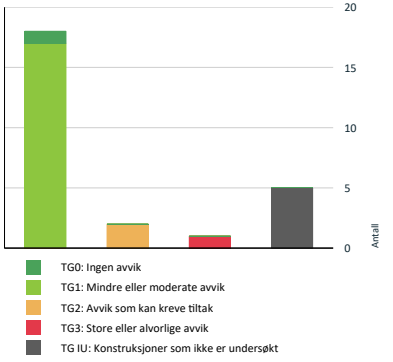
Det er satt opp delevegg mot loftstrapp i entre.

Hellerudgrenda 31C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

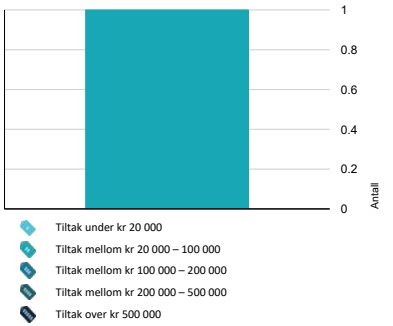
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Bygning, generelt** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Oppvarming** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Bytte av sentralvifte på loftet for å redusere støy
2024	Modernisering	Det er opplyst i egenerklæring at badet er oppusset i 2024.
2000	Påbygg	Heving av møne/ innredning av loftstetasje

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flermannsbolig med matrikkelført byggeår 1985.
Oppført i bindingsverk med liggende malt kledning, innredet loftstetasje (2001) med skråtak og arker. Yttertak tekket med takstein og det er tilbygde balkonger med trebjelkelag fundamentert til terreng. Felles inngangspart med åpen trappeadkomst til etasjene. Utvendig bodanlegg på bakkeplan.

TG 1 Vinduer

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2017 og 2021.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

TG IU Vinduer - 2

Velux takvinduer fra ca. 2001 med 2-lags glass og lakkert innvendig overflate.
Takvinduer var på befaringen fryst fast og dekket med snø. Ingen mulighet for utvendig vurdering av beslag og tettinger.

TG 2 Dører

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2008.
Entredør type som er brann- og lydklassifisert.

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hoveddør er med merker etter tidligere sikkerhetslås som er demontert og noe bruksslitasje i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bruksfunksjon er ivaretatt og avviket er av kosmetisk art.

Hellerudgrenda 31C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stue og vidstrakt utsikt.
Oppført på trebjelkelag med terrassebord og rekkverk med liggende malt kledning.
Det er målt høydeforskjell fra gulv/dekke til terreng på ca. 5,3 m
Rekkverkshøyde er målt til 0,92 m.
TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i boligen består av;
Gulv: heltre furugulv og parkett
Vegger: malte striebelagte plater, spileplater og malte slette flater
Tak/himling: tak-ess og malte slette flater

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med andre avvik enn det som er beskrevet. På generelt grunnlag må det ved et eierskifte påregnes behov for enkelte oppgraderinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I loftsetasje er det generelt pene overflater men stedvis noe merker etter byggskum og langsgående riss i himlinger.
Overflater i hovedetasjen er med en del merker etter tidligere oppheng og falmede overflater. Det heltre furugulvet er med merkbar knirk og høyt preg av bruksslitasje spesielt i området rundt kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandlinger ved et eierskifte.
Furugulv krever mye avstand mot vegger relatert til krymping og svelling, avhengig av årstid og fukt på inneklima og dette kan ha en medvirkende årsak til knirk. Det anbefales å fjerne fotlister og kontrollere avstand mot vegg og evnt. utbedre dette i henhold til monteringsveiledning.

Tilstandsrapport






TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillets konstruksjon er ikke dokumentert. Det kan derfor ikke med sikkerhet fastslås om etasjeskillet er utført i armert betong, lettbetong eller som trebjelkelag. Forholdet anses som usikkert.
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

3.etg:
I stue/kjøkken er det målt ca. 50 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 20 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I stort soverom er det målt ca. 32 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.22 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

Loftsetasje:
I loftstue er det målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Basert på målinger fremkommer det at skjevheter i begge etasjer har samme helning. Det laveste punktet er mot det sydvestre hjørnet og i hovedetasje er differansen 52 mm målt fra hjørne på kjøkken til hjørne på soverom -diagonalmåling.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det kan ikke konkluderes med hva som er årsak til skjevhetene men det er sannsynlig at bygget har hatt setninger og skjevhetene er et resultat av dette. Hvorvidt avviket har oppstått ved bygging eller senere kan ikke fastslås men det anbefales å følge med på avviket for å se om dette utvikler seg videre eller har stoppet.
For å rette opp skjevheter krever dette større tiltak og vil medføre vesentlig reduksjon i takhøyde.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har 3-løps elementpipe uten montert ildsted.

Hellerudgrenda 31C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport




TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med åpne trinn.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører og glassdør fra byggeåret og nyere dører til bad og trapperom.

TG IU Andre innvendige forhold

Kryploft med isolerte pocketdører. Arealet er avstengt med isolasjon og ikke inspisert.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon mottatt.
Det er opplyst i egenerklæringen at badet er oppusset i ca. 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring




3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger, spileplater og nedsenket malt himling med downlights.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, med nedsenket dusjsone og med varmekabler.
Det er målt høydeforskjell for kontroll av fall- uten avvik.

Preaksepterte ytelser TEK 17

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring





3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant i skuffeskrog, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Veggskap montert på spilevegg med finerte fronter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørbladet..

Hellerudgrenda 31C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

0

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring





KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og glassfronter. Benkeplaten er av laminat med enkel stålkum.
Fliser over kjøkkenbenk. Det er integrert kjøleskap i benkeskap, platetopp og stekeovn.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad og kobberledning til kjøkken.
Det er besiktiget i rørskap på bad og i benkeskap på kjøkken.
Det er plassert trådløs waterguard i kasse på bad - denne er umontert.

TG 1 Avløpsrør

Anlegget er i hovedsak fra byggeåret med soilrør i plast og avløp fra servanter og kummer i plast.
Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.
Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, klaffventiler i yttervegg og mekanisk avtrekk til luftekanal fra bad/wc og kjøkken. Tilluft under dørblad til bad/wc.
Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig som nødvendig luftutskifting. Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin i boligen.

Hellerudgrenda 31C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i benkeskap på kjøkken.

TG IU Andre installasjoner

Digital løsning for TV-signaler og internetttilkobling som f.eks fiber eller tilsvarende. Det er ikke tatt stilling til borettslagets leverandør og anlegget er ikke testet.

TG IU Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner og bad m/varmekabler.
Elektriske ovner/varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i trapperom med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 32 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1985 Leiligheten er et bo og det foreligger ikke kjennskap til eller opplysninger om EL-arbeider for objektet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei







Hellerudgrenda 31C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 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.



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 brannelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. etasje	78			78	8		78
Loftsetasje	45			45		14	59
Bod		5		5			5
SUM	**123**	**5**			**8**	**14**	**142**
SUM BRA	**128**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, gang, trapperom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom		
Loftsetasje	Stue m/trapp		
Bod		Bod	

Kommentar

Utvendig bod er ikke oppmålt pga. manglende tilgang. Areal er hentet fra oppmåling i nabobod. Det tas forbehold om at areal kan ha mindre avvik ift. opplyst areal.
Det medfølger plass i fellesgarasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er satt opp delevegg mot loftstrapp i entre.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Hellerudgrenda 31C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	143	841	379	0	46023.7 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Hellerudgrenda 31C	17.10.1984		17.10.2064

Hjemmelshaver
Hellerudtoppen Borettslag

Kommentar
Tomten er festet. Bortfester er Oslo kommune.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
17/Oslo Kommune	958935420	17	USBL	Sigurd Kirkevold Næss

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
17	197 000	34 715 *31.12.2024*	107 171 *31.12.2024*

Kommentar
Opplyst av forr.fører

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslag beliggende på Hellerudtoppen med flott utsikt over Oslo og mot fjorden.
Attraktivt område med flotte turområder, langrennsløyper, badevann og kort vei til buss
Området består primært av småhusbebyggelse og flermannsboliger.

Adkomstvei
Offentlig vei

Tilknytning vann
Offentlig vann/avløp

Tilknytning avløp
Offentlig vann/avløp

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector AS	1442338			

Kommentar
Fellespolise. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Festekontrakt	25.06.1986		Gjennomgått		Nei
Arealoversikt			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	27.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hellerudgrenda 31C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var umøblert og ubebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.

Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig
beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen.
Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Hellerudgrenda 31C, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Forutsetninger

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
28. jan. 2026

Oppdragsnummer
18-0007/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hellerudgrenda 31C, 0672 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Sigurd Kirkevold Næss

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. januar 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Petter Andreas Næss

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: 1442338
Forsikret i: Protector Forsikring Asa

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stor oppussing av badet, med fliser, gulvvarme, ny dusj, skap osv. Tror det skjedde i 2024. Vet ikke hvem som gjorde det.

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

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?
Nei

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

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

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Plan og prosjekt arkitekter AS, 2020

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aarseth Boligventilasjon AS Bytte av sentralvifte på loftet for å redusere støy 2025

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

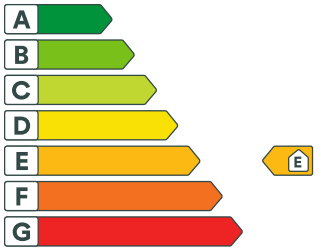
Oppdragsnummer: 18-0007/26

enova

Energiattest

E

Adresse	
Hellerudgrenda 31C, 0672 OSLO	
Dato for energimerking **29.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-252543**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80986483**
Gårdsnummer **143**	Bruksnummer **841**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **123,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **123,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **235,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **235,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 992 kWh**

A
G
E

Hellerudgrenda 31C, 0672 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Boligopplysninger:

Hellerudtoppen Borettslag
Hellerudgrenda 31 C
0672 OSLO

Vår ref.: 91/17
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Petter Andreas Næss

Fødselsdato eier: 09.07.1951

Organisasjonsnr: 950 295 090
Andelsnr: 17

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 666**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	477
	Renter felleslån 3	139
	Felleskostnader	3 764
	Leietillegg fremtidig vedlikehold	415
	Renter felleslån	182
	Avdrag felleslån 3	587
Objekt:	Mnd. felleskostnader garasjeplass 17 (107 - 17)	102

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	71 527	Gjeld siste årsoppg.:	107 171
Klient ajourf. lån:	17 156 812,26	Klient gj. s. årsoppg.:	24 155 925

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 24266 01, Den Norske Stats Husbank
Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.01.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 19.01.2026: 866 250
Andel av saldo: 0
Første termin: 01.04.2010Første avdrag: 01.10.2011 (siste termin 01.04.2029)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 24266 20, Den Norske Stats Husbank
Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.01.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 19.01.2026: 378 688
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 01.04.2010 (siste termin 01.04.2029)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 24266 02, Den Norske Stats Husbank
Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.01.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 19.01.2026: 871 556
Andel av saldo: 0

Boligopplysninger:

Hellerudtoppen Borettslag
Hellerudgrenda 31 C
0672 OSLO

Vår ref.: 91/17
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Petter Andreas Næss

Fødselsdato eier: 09.07.1951

Organisasjonsnr: 950 295 090

3: Fellesgjeld

Første termin/første avdrag: 01.04.2010 (siste termin 01.04.2029)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 83987203318, Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.01.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 19.01.2026: 6 243 115
Andel av saldo: 31 215
Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 31.12.2029)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 83987203296, Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.01.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 19.01.2026: 8 062 719
Andel av saldo: 40 313
Første termin: 30.09.2021Første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 31.12.2031)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Torstein H. Samstad
Adresse: Hellerudgrenda 51
Postnr/-sted: 0672 OSLO
Telefon: Mob.: 92667469
E-post: Hellerudtoppen@mittusbl.no
Webside: www.hellerudtoppen.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	107 171	Andre inntekter:	871
Annen formue:	34 715	Utgifter:	5 477		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	197 000
Andelsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	17

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1985		
Gårds/bruksnr:	143/841		
Bygningstype:	Småhus		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	46000
Årlig festeavgift:	469 640,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1442338

Boligopplysninger:

Hellerudtoppen Borettslag
Hellerudgrenda 31 C
0672 OSLO

Vår ref.: 91/17
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Petter Andreas Næss

Fødselsdato eier: 09.07.1951

Organisasjonsnr: 950 295 090

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1986
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, T		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Parkering: 196 oppstilligsplasser/garasjer. Ledige plasser fordeles etter søknad til styret. Bilplasser følger alle leilighetene og det betales et månedlig beløp for disse.

TV/Bredbånd fra Telenor inkludert i felleskostnadene

Oppvarming: Elektrisk. Felleskostnadene inkluderer ikke fyring og varmtvann.

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

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

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

Hellerudtoppen Borettslag

Til borettshaverne

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hellerudtoppen Borettslag

Tid: Torsdag 22. mai 2025 kl. 19:00

Sted: Grendehuset

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av to medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2. Godkjenning av årsoppgjøret

- 2.1 Godkjenning av årsregnskapet

3. Årsmelding fra Styret

4. Godtgjørelse til styret og revisor

5. Andre saker

6. Valg

Oslo, 2. mai 2025
Hellerudtoppen Borettslag

Styret

For registrering, se siste side.

1.

Hellerudtoppen Borettslag

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling torsdag 22. mai 2025

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret

2.1 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2024 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2024, som viser et overskudd på kr 2.389.180,- anbefales godkjent.

Sak 3: Årsmelding

3.1. Årsmelding følger vedlagt og foreslås tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse til styret for det forløpne år fremkommer i budsjett for 2025.

Sak 5: Andre saker

Ingen saker

2.

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 6: Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

6.1. Valg av styreleder og ett medlem til styret
6.2. Valg av minst to varamedlemmer
6.3. Valg av to medlemmer til valgkomiteen
6.4. Valg av to medlemmer til Grendehuskomite

Hellerudtoppen Borettslag

ÅRSMELDING 2024/2025

Styrets har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Faste medlemmer:
Torstein H. Samstad, leder
Viggo Normann, nestleder
Gro Huvestad, forsikringskontakt
Ane-Guro Sandhalla, HMS-ansvarlig/styremedlem
Tone-Elisabeth Næss, HMS-ansvarlig/styremedlem

Varamedlemmer:
Bjørnar Myrvoll
Johan Reinertsen

Virksomhetens art
Hellerudtoppen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hellerudtoppen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950295090 Hellerudtoppen Borettslag består av 196 boliger og 1 næringslokale.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Forsikring
Hellerudtoppen Borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring ASA, avtalenr 1442338. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll
Hellerudtoppen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.
HMS-informasjon til beboerne ble distribuert i januar/februar 2025.

Firesafe AS gjennomfører lovpålagte kontroller når det gjelder brannutstyr.
En røykvarsler i hver leilighet er seriekoblet med resten av leilighetene i husrekka. Alt dette utstyret er borettslagets eiendom og må ikke fjernes fra leiligheten.

Økonomi
Årets årsregnskap viser et overskudd på kr 2.389.180,-.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 5.915.113,-. For øvrig vises det til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandlingen på generalforsamlingen.

Husleierestansene er fortsatt lave, og det er ikke bokført tap på husleieinntektene i 2024.

Det har i driftsåret vært avholdt 16 styremøter.

Informasjonssiden på Facebook vil bli avviklet, da den ikke når alle andelseiere. Styret vil bruke e-post o.l. som er tilgjengelig i Bonabo.
I tillegg oppdateres lagets nettside www.hellerudtoppen.no med relevant informasjon.
Det anbefales at beboerne gjør seg kjent med siden.

Utvendig vedlikehold
I 2024 har vi byttet ut belysning i garasjene med LED og bevegelsessensorer.
I forbindelse med pågående arbeid med ny trafo ved garasje sør, er det i 2024 betalt et anleggsbidrag til ELVIA.
I tillegg er det utført mindre løpende vedlikehold.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Energispartingstiltak i borettslaget
Kanalrens ble gjennomført i mai 2024 og vi følger opp fortløpende meldte avvik.
Vi har engasjert USBL Prosjekt AS for utredning om eventuelle solceller.

Ytterdører
Beboerne dekker selv kostnadene til bytte av ytterdør. Ta kontakt med styret for nærmere informasjon.

Lading av El-biler
Alle plassene i garasjene er klargjort for lading av el-bil.
Av 123 monterte ladebokser er 111 i dag i bruk.
Problemene vi hadde i garasje nord i februar/mars 2025 er nå utbedret og anlegget fungerer som det skal.
På vegne av leverandør beklager styret belastningen for den enkelte.

Ikke utbygde loft
Ved årsskiftet var 105 av 110 loft innredet og tatt i bruk.

Balkonger
Pr i dag har 93 av 121 beboere bygd nye utvidede balkonger.

Parkeringskontroll
Utføres av P-Service AS og fungerer etter styrets oppfatning etter hensikten.

Nettside
Nettsiden er en informasjonsside. Den oppdateres jevnlig. Styret tar gjerne imot tips, bilder o.l.
Andelseierne oppfordres til å bruke sidene og hente informasjon som ligger der.

Vaktmestertjeneste
Styret kjøper nå tjenester for å dekke vaktmesters tidligere oppgaver.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
Selskapet har inngått avtale om IN med banken og Usbl. Såfremt det er flytende rente på lånet, er det anledning til å innfri fellesgjelden to ganger i året; 15. mars og 15. september. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Omsetning av leiligheter
Det ble i 2024 omsatt 10 andeler/leiligheter.
Styret vil benytte anledningen til å ønske nye beboere velkommen til Hellerudtoppen.

Bruksoverlating (fremleie)
Pr 31.12.2024 var to leiligheter bruksoverlatt.

Juridiske andelseiere
Selskapet har pr 31.12.2024 en juridisk andelseier som eier to leiligheter. Oslo kommune hefter for disse to andelene i borettslaget.

Arbeidsmiljø
Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforhold som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven. Det har ikke vært registrert noen personskade i året som har gått.

Fellesarrangement
Grendafest og julegrantenning ble gjennomført i 2024. En ekstra takk til de som bidrar til slike arrangementer.

Forestående oppgaver
Det har våren 2025 vært jobbet med bytte av trafo og ny tavle/sikringsskap i garasje sør.

Multimur
I Styrenytt i januar 2021 ble det orientert om forholdene rundt grunnmur/Multimur.

Mycoteam AS har foretatt stikkprøvekontroller i noen leiligheter. Resultatene varierer.

De foreslår i utgangspunktet to typer tiltak:

Utvendig etterisolering og kontroll av drenering:
Dette er tiltak som er veldig kostbare og vanskelig å få utført. Hele husrekker må tas samtidig og dette inkluderer riving av boder, svalganger, terrasser, gjerder og inngangspartier.
Innvendig:
Ny innervegg er mindre kostnadsdrivende og gjennomførbart. Anbefales gjort når rommene mot ytterveggen likevel skal renoveres. Borettslaget vil dekke denne kostnaden.

Som dere skjønner, er ikke dette noen enkel sak og vil trolig måtte løses over tid.

Det som likevel er viktig at det ved salg av slike leiligheter opplyses om disse forholdene både til megler og kjøper.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**6 416 095**	**7 198 741**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 389 180	1 975 082
Tilbakeføring av avskrivning	325 984	332 972
Tilb. resultatført gevinst / tap ved salg	2 379	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-116 250	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 892 587	-2 983 338
Endringer i andre langsiktige poster	-209 688	-107 362
B. Årets endring disponible midler	**-500 982**	**-782 646**
C. Disponible midler	**5 915 113**	**6 416 095**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 786 158	7 101 696
Kortsiktig gjeld	-1 871 044	-685 601
C. Disponible midler	**5 915 113**	**6 416 095**

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

Resultatregnskap 2024 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	14 102 145	13 381 146	13 841 501	14 673 507
Leie forretningslokaler	1	53 292	53 292	56 000	56 000
Sum leieinntekt		**14 155 437**	**13 434 438**	**13 897 501**	**14 729 507**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	101 455	91 463	67 000	86 940
Sum annen inntekt		**101 455**	**91 463**	**67 000**	**86 940**
Sum inntekt		**14 256 892**	**13 525 901**	**13 964 501**	**14 816 447**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	88 210	138 573	213 900	229 433
Styrehonorar	3	300 000	275 000	300 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	325 984	332 972	333 000	333 000
Driftskostnad					
Energikostnad		542 380	730 961	601 200	601 200
Kostnad eiendom/lokale	5	667 930	531 523	505 000	625 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 485 314	2 111 527	2 470 000	2 899 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 088	11 875	12 000	12 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	13 010	137 878	49 500	48 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 545 719	2 475 960	1 120 001	1 915 000
Revisjonshonorar		14 019	13 390	13 500	15 000
Forretningsførerhonorar		326 058	309 353	326 000	340 000
Andre honorar	9	184 548	313 758	188 000	196 000
Kontorkostnad		20 539	27 329	26 000	22 000
TV/bredbånd		1 498 861	1 384 356	1 500 000	1 560 000
Kostnad trans.mid/arb.mask/utstyr		148 144	79 800	50 000	40 000
Kontingent og gaver		67 115	62 754	63 000	63 000
Forsikring		1 225 174	1 130 870	1 188 000	1 406 800
Eiendomsskatt		32 399	112 208	0	30 000
Andre kostnader	10	523 085	513 593	525 000	525 000
Tap	11	2 379	0	0	0
Sum kostnad		**11 017 957**	**10 693 679**	**9 484 101**	**11 160 433**
Driftsresultat før IN		**3 238 935**	**2 832 222**	**4 480 400**	**3 656 014**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		209 688	201 862	0	0
Driftsresultat etter IN		**3 448 623**	**3 034 084**	**4 480 400**	**3 656 014**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		174 157	56 822	100 000	100 000
Rentekostnad		1 233 600	1 115 824	1 103 271	1 072 850
Netto finansposter		**1 059 443**	**1 059 001**	**1 003 271**	**972 850**
Årsresultat		**2 389 180**	**1 975 082**	**3 477 129**	**2 683 164**
Overført til/fra annen egenkapital		2 389 180	1 975 082	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 389 180**	**1 975 082**	**0**	**0**

Balanse 2024 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	102 445 738	102 445 738
Påkostninger	4	1 863 150	1 863 150
Andre fellesanlegg	4	27 990 000	27 990 000
Andre driftsmidler	4	809 384	1 021 497
Sum anleggsmidler		**133 108 271**	**133 320 385**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		19 710	23 455
Andre kortsiktige fordringer		5 149	5 629
Forskuddsbetalte kostnader		1 780 013	327 116
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		5 981 286	6 745 496
Sum omløpsmidler		**7 786 158**	**7 101 696**
SUM EIENDELER		**140 894 429**	**140 422 081**

Balanse 2024 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 600	19 600
Sum innskutt egenkapital		**19 600**	**19 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		77 479 086	75 089 907
Sum opptjent egenkapital		**77 479 086**	**75 089 907**
Sum egenkapital	12	**77 498 686**	**75 109 507**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	19 459 525	22 352 112
Borettsinnskudd		41 121 000	41 121 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	944 173	1 153 862
Sum langsiktig gjeld		**61 524 698**	**64 626 974**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		23 875	12 644
Leverandørgjeld		1 573 876	326 653
Skyldig off. myndigheter		3 016	1 085
Påløpne renter		37 737	37 153
Annen kortsiktig gjeld		232 541	308 066
Sum kortsiktig gjeld		**1 871 044**	**685 601**
Sum gjeld		**63 395 743**	**65 312 575**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**140 894 429**	**140 422 081**
Pantstillelser	14	61 524 698	64 626 974

Sted:_____ Dato:_____

Torstein H. Samstad Styreleder	Tone - Elisabeth Næss Styremedlem	Viggo Normann Styremedlem
Gro Huvestad Styremedlem	Ane-Guro Sandhalla Styremedlem	

Hellerudtoppen Borettslag

BUDSJETT 2025

Budsjettet for 2024 står i høyre tallkolonne på første side i driftsoversikten. Det er satt opp ut fra kjente endringer av avgifter og kapitalkostnader samt styrets vurdering av vedlikehold- og driftskostnader. Budsjettet vil gi et overskudd på 2,7 mill. kroner. Disponible midler er budsjettert redusert med 0,4 mill. kroner.

Husleieinntekter
Innbetaling til felleskostnadene er budsjettert med en økning på 10% fra 01.01.2025. Kapitalkostnadene er budsjettert iht. gjeldende nedbetalingsplaner.

Andre driftsinntekter
Postene er budsjettert med utgangspunkt i kjente forhold og justeringer på budsjettidspunktet.

Personalkostnader
Posten dekker lønnsutgifter til innleid hjelp, sommervikar, vaskehjelp m.m. Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av utbetalt lønn og styrehonorar.

Styrehonorar
Honoraret er budsjettert til samlet kr 300.000,-.

Avskrivninger
Avskrivninger gjøres i tråd med Regnskapslovens bestemmelser. Normalt brukes følgende avskrivningsplaner:

Inventar, utstyr og kontormaskiner	5 år	Tekniske anlegg	15 år
IT	3 år	Påkostninger bolig	Ingen avskrivninger
Transportmidler	7 år	Påkostninger næringslokaler	100 år
Arbeidsmaskiner	10 år	Gårdsrom	20 år

Revisjonshonorar
Revisjonshonoraret er budsjettert ut ifra avtale.

Forretningsførerhonorar
Dekker Forretningsførerhonorar til USBL for både ordinære tjenester og for tilleggstjenester.

Andre honorarer og leiet hjelp
I hovedsak kostnader til arkitekt-, konsulent- og advokatbistand.

Kontingenter
Beløpet utgjør beregnet kontingent til USBL med kr 225,- pr. andelseier.

Forsikringspremie
Det er budsjettert med en premie på kr 1.406.800,-.

Energikostnader
Posten dekker lagets utgifter til strøm.

Kommunale avgifter
Posten dekker: vannavgift, avløpsavgift, renholds avgift og feieavgift. Oslo kommune har varslet økning i 2025.

Andre driftskostnader, eiendom
Dekker bl.a. innleid vakttjeneste, avgift på radio- og TV-anlegg, containerleie, kjøp av verktøy og driftskostnader traktor.

Driftskostnader administrasjon
Her budsjetteres bl.a. kostnader til telefon, kontorrekvisita, porto, kjøp og drift/vedlikehold av kontormaskiner.

Hellerudtoppen Borettslag

Reparasjon og vedlikehold
Dekker lagets utgifter til rep- og vedlikehold.

Andre driftskostnader
I tillegg til festeavgift dekker posten drift av Grendehuset, møter, kurs, fellesarrangementer og lignende.

Pantegjeldsrenter
Renteutgifter på pantelån er beregnet i overensstemmelse med gjeldende vilkår.

Endring lån
Avdrag er budsjettert i henhold til gjeldende lånevilkår.

Husleieregulering
Med bakgrunn i kjente forhold pr i dag er det ikke behov for ytterligere husleieøkning.
Fellesutgiftene ble økt med 10 % fra 01.01.2025

Styret har som mål å holde en stabil fast leie og eventuell endring i betjening av lånene vil bli justert inn under posten Fremtidig vedlikehold.

Oslo 1. november 2024 / 6. april 2025.

Hellerudtoppen Borettslag

Navneseddel til bruk ved generalforsamling, torsdag 22. mai 2025.

Skriv leilighetsinnehavers navn og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn:.....

Leil.nr.:.....

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare en med stemmerett for en andel. Framleier har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd jfr. § 4 siste ledd møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten bes du vennligst bruke fullmakten nedenfor.

Klipp_____

FULLMAKT

.....gis herved fullmakt til å møte for meg på e.o. generalforsamling i

Hellerudtoppen Borettslag, torsdag 22. mai 2025

Fullmakten gjelder leilighet nr.....

Andelseiers navn:.....
(bruk blokkbokstaver)

Oslo,..... .....
(dato) (underskrift)

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hellerudtoppen Borettslag torsdag 22.05.2025 kl. 19:00 - Grendehuset

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

1.3 Valg av to eiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jarl-Ørger Eidsvåg og Elizabeth Dorph.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 25

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 26

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Det ble bemerket at varamedlemmer for fremtiden mottar innkalling til styremøter.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 300.000,- ble godkjent

5. Andre saker

Vedtak:
Ingen saker til behandling.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Torstein Samstad for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Gro Huvestad for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Johan Reinertsen for 1 år.

Valgt ble: Bjørnar Myrvoll for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Tor-Arne Arnesen og Grethe Stranger.

6.5 Valg av to medlemmer til grendehuskomite

Vedtak:
Valgt ble: Jarl-Ørger Eidsvåg og Johan Reinertsen.

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Jarl-Ørger Eidsvåg/s/ Elizabeth Dorph/s/

Protokollvitner

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

FESTEKONTRAKT

for boligfesteforhold.

BILAG 2 . . .

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til.....

.....HELLERUDTOPPEN BORETTSLAG.....

eiendommen.....Gnr. 143 Bnr. 841 Hellerudtoppen.....

som er ca.46000.... m² stor. Målebrevet datert ..... tinglyst .....

x)

er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten. Kommunen forbeholder seg adgang til senere å foreta mindre arronderinger av arealet. Festegrunnlaget reguleres forholdsmessig.

Iht. midl.forretning av 25.4.85.

Arealet er bortfestet i den stand det er på overtakelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil eller for skade eller ulempe på grunn av andre festeforhold.

Festeren er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med skjæring eller skråning, til fellesarealer og fellesanlegg av den art som omhandlet i bygningslovens § 52, samt til atkomst for eventuelle nabotomter. Avståelsen skjer mot forholdsmessig reduksjon i festeavgiften. Videre har festeren krav på erstatning for eventuelle ulemper o.l. etter vanlige erstatningsregler.

DAGBOKFØRT

Hvis festeren trenger konsesjon og ikke oppnår dette, faller denne festeavtale bort uten vederlag til noen av partene.

25.JUNI 86 037980

BYSKRIVEREN I OSLO

§ 2.
Festetiden.

Festetiden er 80 år og regnes fra.....17.10.1984.....

§ 3.
Festeavgiften – størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 483.000.- beregnet etter .....6..... prosent av kr. .....175.-..... pr. m². Avgiften betales fra 17.10.84..... og erlegges forskuddsvis til boligdirektøren med en halvpart hver 30.6. og 31.12 første gang.....

Festeavgiftsgrunnlaget inkluderer ikke tilknytningsavgift for vann og avløp. Festeren betaler tilknytningsavgiften etter de regler som til enhver tid gjelder.

Hvis festeavgiften er avhengig av prismyndighetenes godkjenning og den ikke oppnås, skal denne festeavtale gjelde med den høyeste festeavgift som prismyndighetene godkjenner.

Festeavgiften skal kunne reguleres i samsvar med lov om tomtefeste av 30.5.1975 nr. 20. Likevel skal regulering kunne skje hyppigere enn hvert 10 år såfremt det i fremtiden blir adgang til det.

Den nye avgift blir å etterbetale fra det tidspunkt da krav om regulering lovlig ble reist.

§ 4.
Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger til like et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. For dette beløp

begrenset til kr..... pr. år har kommunen første prioritets panterett for 3 – tre – års forfalt avgift.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av .....boliger.....og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

Festeren er forpliktet til å bebygge tomten snarest mulig. Er bebyggelse ikke satt i gang innen 3 – tre – år fra festekontraktens opprettelse, kan kommunen heve og kreve avlyst festekontrakten uten samtykke av festeren.

Kommunen skal ikke ha noe ansvar for skade eller ulemper som måtte voldes ved den utnyttelse, bebyggelse, eller virksomhet som festeren iverksetter på festetomten. Blir kommunen likevel pålagt slikt ansvar, skal kommunen varsle festeren. Festeren plikter å refundere kommunen det den måtte ha utbetalt i erstatninger.

Ledninger som forefinnes på tomten ved festerens overtakelse av denne, plikter festeren å legge om etter krav fra kommunen.

BILAG 2 . . .

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget, skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. (Gjelder ikke småhustomter.)

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt, og gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser. (Gjelder ikke småhustomter.)

§ 6.
Ubebygget areal.

Det ubebygde areal plikter festeren å opparbeide etter bygningsmyndighetenes krav og kommunens bestemmelser. Dersom dette ikke blir gjort etter pålegg med rimelig frist, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning.

Trær på tomten kan bare felles etter skriftlig samtykke og anvisning av skogsjefen. Matjord som ikke går med til tomtens grøntanlegg, er kommunens eiendom. Park- og idrettsvesenet skal gis minst 1 måneds skriftlig varsel når matjorden skal fjernes.

Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller vedlikehold. Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten.

I de tilfelle veien ikke opparbeides i full regulert bredde, skal arealet mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av festeren. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter festeren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge at gangveinettet – både de offentlige og borettslagets veier, bare skal nyttes for biltrafikk som er nødvendig for nødkjøring, varetransport, renovasjon, samt vedlikehold av bygninger og uteanlegg.

Fester kan ikke motsette seg kjøring som er nødvendig for drift av kommunale anlegg, hvis dette er forutsatt i reguleringsplan.

Kommunen kan pålegge at det gis dispensasjon fra kjøreforbud på gangveier for bevegelseshemmede.

Kommunen kan pålegge fester å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikk- og informasjonsskilt.

§ 7.
Vedlikehold og gjerdehold.

Festeren plikter å holde bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, offentlige plasser, parker og kommunens eiendom som ikke er bortfestet, påhviler gjerdeholdet festeren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av festeren, kan kommunen sørge for det for festerens regning.

Gjerdeplikten er stedsvarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforsikret. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. Festeren skal forevise forsikringsattest fra selskapet.

§ 9.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 10.
Ledninger og atkomst.

BILAG 2 . . .

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. i og over den ubebygde del av tomten, og sørge for atkomst og la utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter eller for byens ledningsnett. Tilsyn med og reparasjon av ledningsanleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse som utføres av festeren. Før festeren går i gang med bygge- eller anleggsarbeid på tomten, plikter han å varsle kommunen, og må rette seg etter de pålegg som kommunen gir om utførelsen.

For mulig ulempe og skade som voldes ved arbeider som nevnt, tilkommer festeren godtgjørelse, som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn.

Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktelser, takster over eiendom o.l.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører arbeider på denne til fordel for festeren.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av kommunen og nyttes av festeren.

§ 11.
Fremfeste - bortleie - pantsettelse.

Fremleie eller fremlån av det festede område eller del av dette kan ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke.

Utleie, fremleie og fremlån av bygningen eller del av denne, kan heller ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke. Godkjenning etter dette ledd kan bare nektes dersom det etter omstendighetene er saklig begrunnet.

Ved disposisjoner i strid med ovenstående bestemmelse, kan kommunen heve festeavtalen og gå frem etter reglene i § 13 annet ledd, og for ubebygde festetomter også heve og kreve avlyst festekontrakten uten festerens samtykke.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 12.
Overdragelse og forkjøpsrett.

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten med mindre tomten er bebygget.

Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

Ved overdragelse av festerett til ubebygd tomt i strid med 1. ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.

§ 13.
Mislighold.

Det vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 24 og 28.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving, skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

En eventuell endring i festerens anvendelse av festetomten med tilhørende bebyggelse som strider mot den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering av tomten, skal forelegges Oslo kommune på forhånd og før avtale inngås med tredjemann. Kommunen kan kun nekte å samtykke i en endring når det er saklig begrunnet.

Er det foretatt en endring i strid med den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering, kan kommunen heve festekontrakten så fremt det er saklig begrunnet.

BILAG 2 . . .

§ 14.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den akter å bortfeste tomten til samme formål som tidligere. I så fall er festeren fortrinnsberettiget til fortsatt feste for den tid kommunen bestemmer.

For øvrig vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 9 og 19-21.

§ 15.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til dokumentavgift og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 16.
Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter.

Hvis og så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn, skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom.

x) Fester samtykker i at hyttetomt lenger syd på arealet på ca. 2 mål senere framåles.

xx) Endelig festeavgift fastsettes når målebrev for eiendommen foreligger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 - to - eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo, den 2.6.1986

Som fester:

HELLERUDTOPPEN BORETTSLAG

Bjørn Hansen

Nils Harnæs

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Boligdirektoratet

Halvor Fossum

Øyvind Brådalen

Undertegnede vitner, som begge er myndige og bosatt i Norge, bevitner herved at Bjørn Hansen og Nils Harnæs har underskrevet foranstående kontrakt i vårt nærvær og er over 18 år.

1.: Asbjørn M. Eriksen
Født: 1.2.1922
Adr.: Selvbyggerveien 133, Oslo 5

2.: Rase Borgen
Født: 14.12.24
Adr.: Jørg. Løvlandsgt. 25 C, Oslo 5

BILAG 2 . . .

TILLEGG TIL FESTEKONTRAKT GNR. 143, BNR. 841 - HELLERUDTOPPEN

§3 Festeavgiften - Størrelse og sikkerhet.

1. setning rettes til:

" I festeavgift betaler festeren årlig kr. 386.400,- beregnet etter 6 prosent av kr. 140,- pr. m².."

Som fester:

HELLERUDTOPPEN BORETTSLAG

Bjørn Hansen

Nils Harnæs

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Boligdirektøren

Halvor Fossum

Husordensregler

Der er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordens-reglene utgjør en del av leiekontrakten.

RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra Kl 22.00 til Kl. 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke fra naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter Kl 22.00 og på søn- og helligdager.
Det skal være ro på ute - og lekeplasser etter kl. 21.00

HUSDYRHOLD

Husdyr Kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.
Dyrehold tillates som hovedregel på følgende prinsipper:

- På borettslagets område skal alltid hunden holdes i bånd.
- Dyret skal luftes av en av husstandens medlemmer. Det må påsees at dyret ikke ertes opp slik at det kan skremme noen.
- Lufting skal skje på dertil egnet sted. Lufting må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandKasser, plener og parkanlegg.

Etterlatenskaper skal fjernes. (HUSK POSE)

- Dyr må ikke være alene i hus/leilighet dersom de ikke er opplært til dette. (Det kan ellers pipe og gneldre og dermed være til sjenanse for andre.)

Borettshaverne plikter å ha slik dressur på dyret at det på ingen måte sjenerer naboer.

- Katter skal være kastrert

HUSHOLDNINGSAVFALL- PAPIRAVFALL

Husholdningsavfall kastes i anviste nedgravde søppelbeholdere. Avfallet skal pakkes godt inn.
Skal du Kaste andre større ting, kan du gjøre dette GRATIS på: Haraldrud Gjenbruksstasjon, Brobekkvn 87. t 23 48 36 50 Åpent mandag - fredag kl 07:30 - 21:00 og lørdag kl 09:00 -16:30
Rent papiravfall Kastes i egne beholdere.

VASKING-, TØRKING- OG BANKING

Egne fast monterte tørkestativer er ikke tillatt.
Lufting og banking skjer fra KL 08.00 til KL 19.00. Tørking av tøy skal ikke skje på søn- og helligdager og 1. og 17. mai.

MARKISER ETC

Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer, samt at hvert hus har like markiser.

MOTORKJØRETØYER

Motorkjøretøyer skal bare plasseres på steder som er anvist av styret. Gjesteparkeringsplasser er bare for gjester. Bare nødvendig Kjøring er tillatt på tunene.
Til motorvarmere skal det bare brukes godkjente ledninger. Kupevarmere er ikke tillatt å bruke

TV-ANLEGG -ANTENNER

Borettslaget er tilknyttet TELENOR. (tidligere canal Digital)
All annen montering av antenner og PARABOLANTENNER er forbudt.
Meldinger fra borettslagets styre eller fra Boligbyggelaget USBL, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

Vedtekter

for

Hellerudtoppen Borettslag org nr 950 295 090

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22. mars 1983, med endringer den 11. juni 2007, og sist endret 23. mai 2018.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hellerudtoppen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer rett til å eie inntil 10%.av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierene ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3 Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Innvendige sluk skal vedlikeholdes og renses.

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

I tillegg skal den enkelte andelseier vedlikeholde egne oppsatte gjerder og le vegger. Innvendig rekkverk og gulv av tre på balkonger, svalganger og utvendige trapper skal også vedlikeholdes av den enkelte.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og/eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen. Kostnaden til utskifting av ytterdør dekkes av den enkelte andelseier. Kostnaden dekkes enten gjennom en engangsinnbetaling eller nedbetales gjennom felleskostnadene (husleie) i løpet av 5 år.

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

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

9 Generalforsamlingen

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 0560 OSLO 5 · ØXXX 662020

GV/lw

Oslo, den 06.02.1991

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.143, bnr.143, Hellerudtoppen, felt 2, hus 4.

Journalnr. 84/538

Arbeidets art
Flermannsbolig.

Avsluttende synsforretning
30.01.91

Bygningens art
Nybygg.

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

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

Ansvarshavende
Karl Gidtske, Mosseveien 224, 1170 Oslo 11.

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

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

Forbehold:

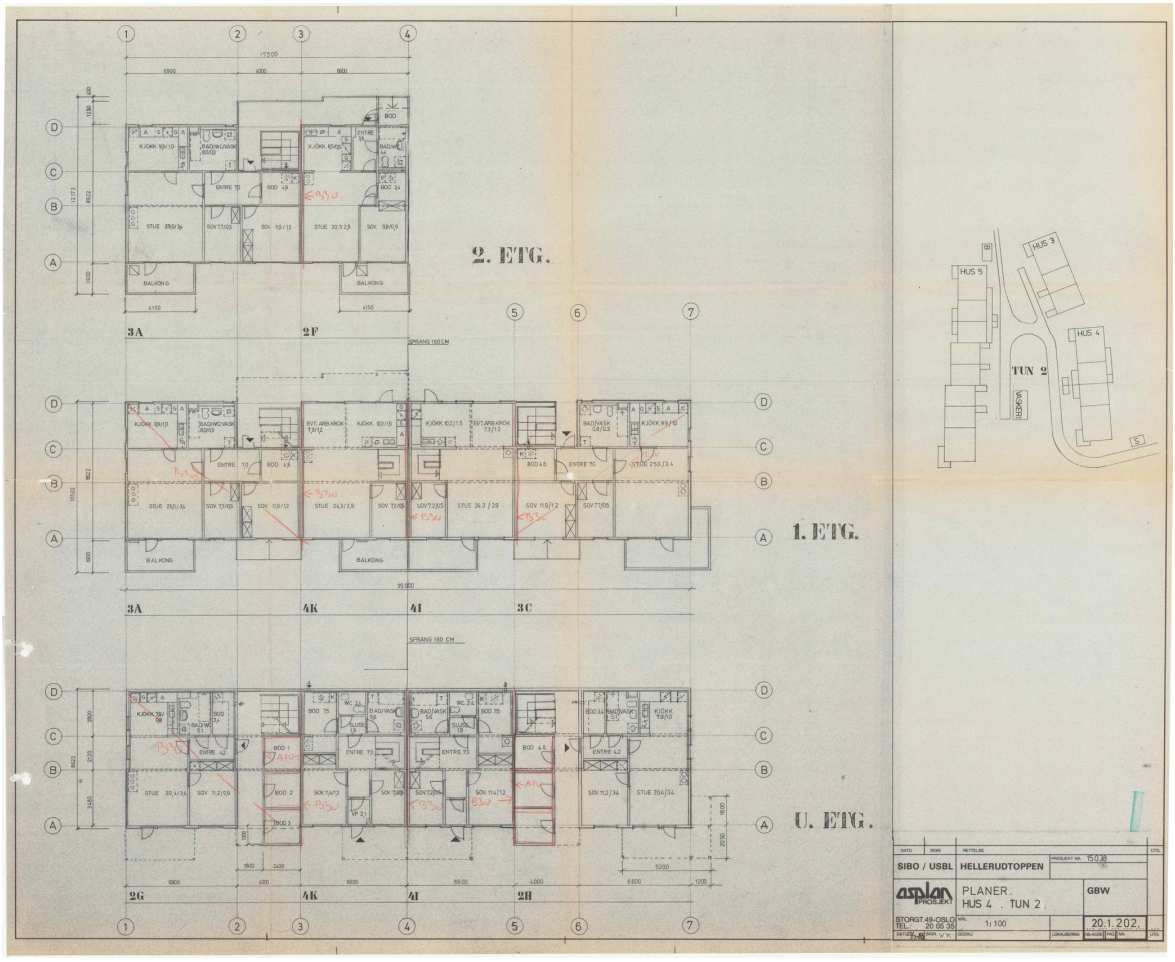
Ferdigattesten gjelder ikke utomhusanlegget.

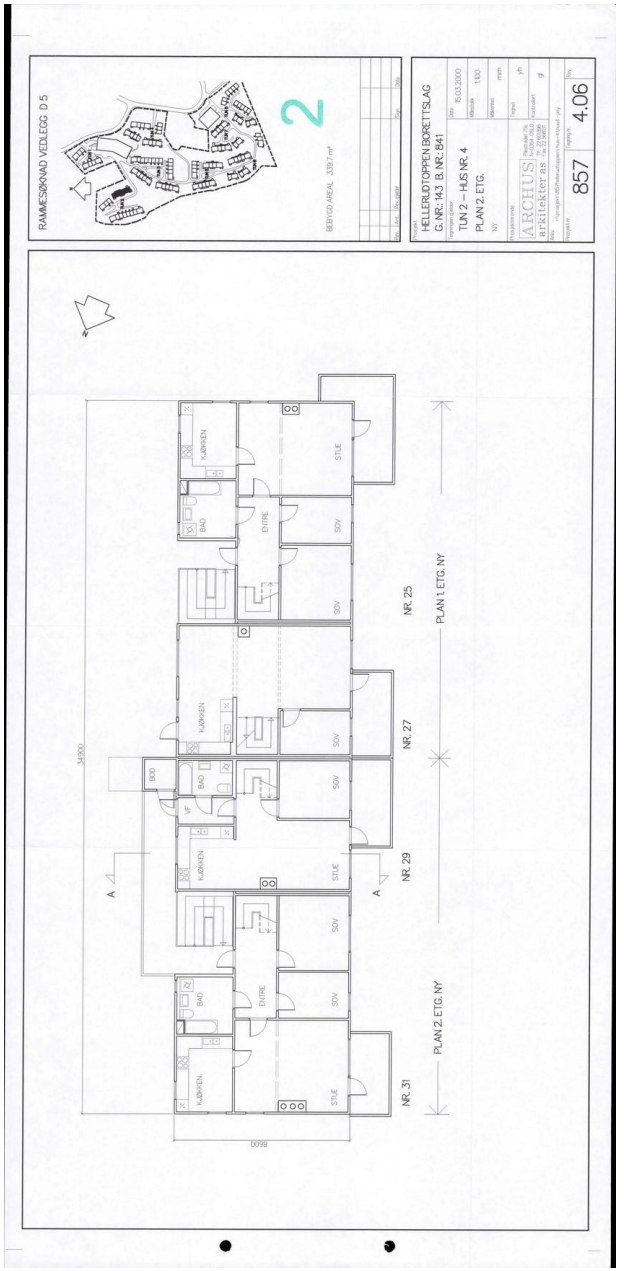
For bygningssjefen

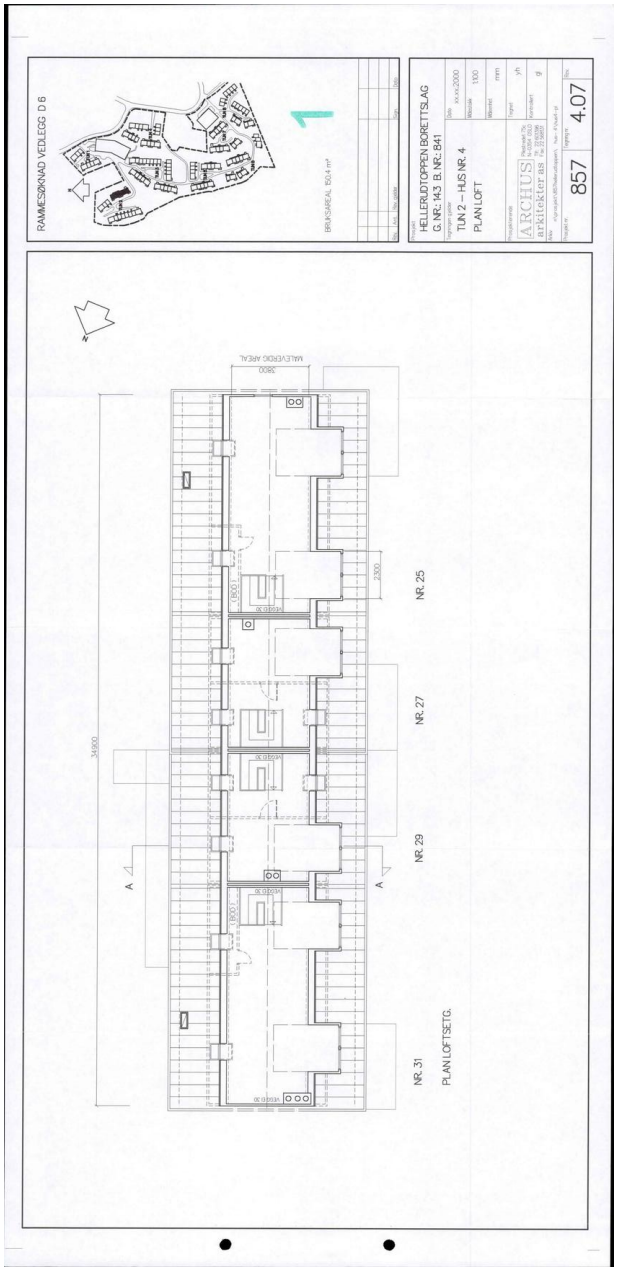
G. Valo

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

Blg. 0-14. ANDVORD.


2. ETG.
1. ETG.
U. ETG.
3A
2F
4K
4I
3C
2G
2H
HUS 3
HUS 5
HUS 4
TUN 2
VIKAVEIEN
SIBO / USBL
HELLERUDTOPPEN
PLANER.
HUS 4 . TUN 2 .
GBW
1:100
20.1.202.


RAMMESØKNAD VEDLEGG D 5
2
BEBYGD AREAL 339.7 m²
HELLERUDTOPPEN BORETTSLAG
G. NR.: 143 B. NR.: 841
TUN 2 – HUS NR. 4
PLAN 2. ETG.
NY
ARCHUS arkitekter as
857
4.06
34900
NR. 31
NR. 29
NR. 27
NR. 25
PLAN 2. ETG. NY
PLAN 1. ETG. NY
KJØKKEN
BAD
ENTRE
STUE
SOV
A


RAMMESØKNAD VEDLEGG D 6
1
BRUKSAREAL 150.4 m²
HELLERUDTOPPEN BORETTSLAG
G. NR.: 143 B. NR.: 841
TUN 2 – HUS NR. 4
PLAN LOFT
ARCHUS arkitekter as
857
4.07
34900
NR. 31
NR. 29
NR. 27
NR. 25
PLAN LOFTSETG.
A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Archus arkitekter AS
Pilestredet 75C
0354 OSLO

Dato: 16 JAN 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200003586-20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HELLERUDGRENDA 25-27-29-31 0	Eiendom:	143/841/0/0
Tiltakshaver:	Hellerudgrenda brl. v/T. Samstad	Adresse:	Hellerudgrenda 52, 0672 OSLO
Søker:	Archus arkitekter AS	Adresse:	Pilestredet 75C, 0354 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

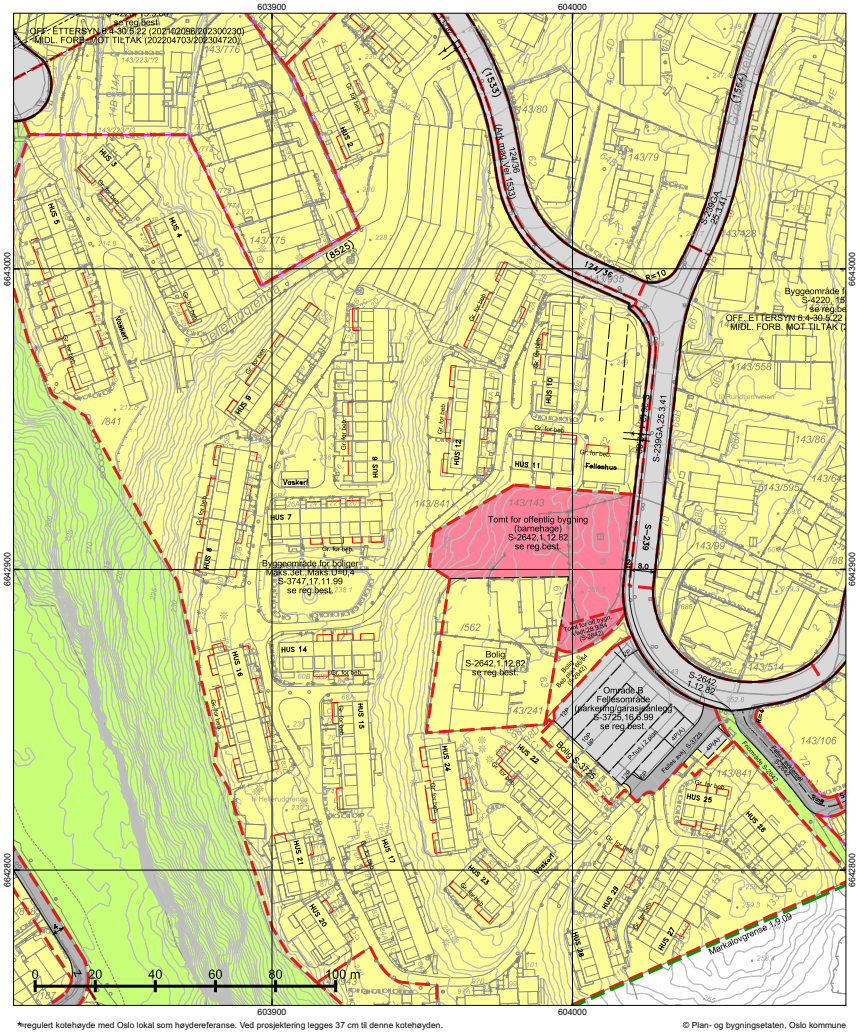
Kopi til:
- Tiltakshaver
- Karlsen & Nordseth AS. Postboks 91. 1483 SKYTTA.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151803/ 86525153
Deres ref.:
Adresse: Hellerudgrenda 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 143/841

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

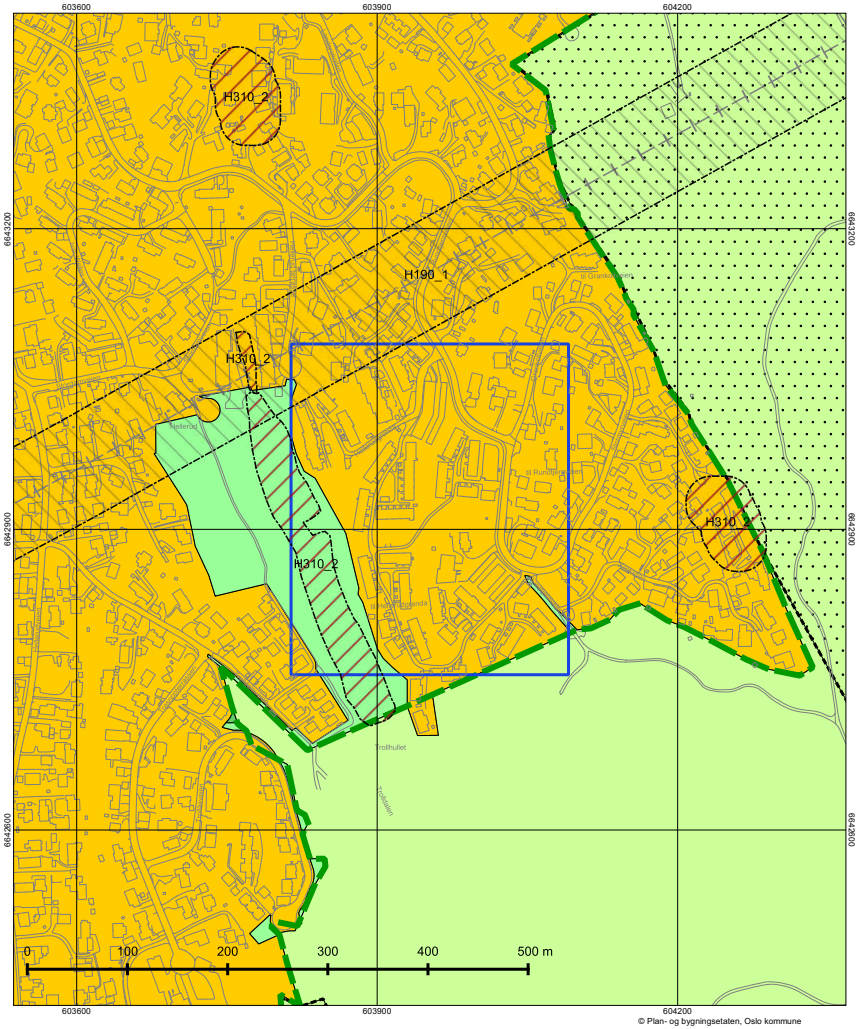
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Markagrense



Oslo

Dato: 19.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151803/86525153
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tonje Solheim Helseth
HELLERUDGRENDA 31C

Dato: 19.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525153
8938176

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.143 BNR. 841

Vi viser til bestilling av 20260119 for HELLERUDGRENDA 31C.

GNR. 143 BNR. 841

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.06.1986.

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

46043 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

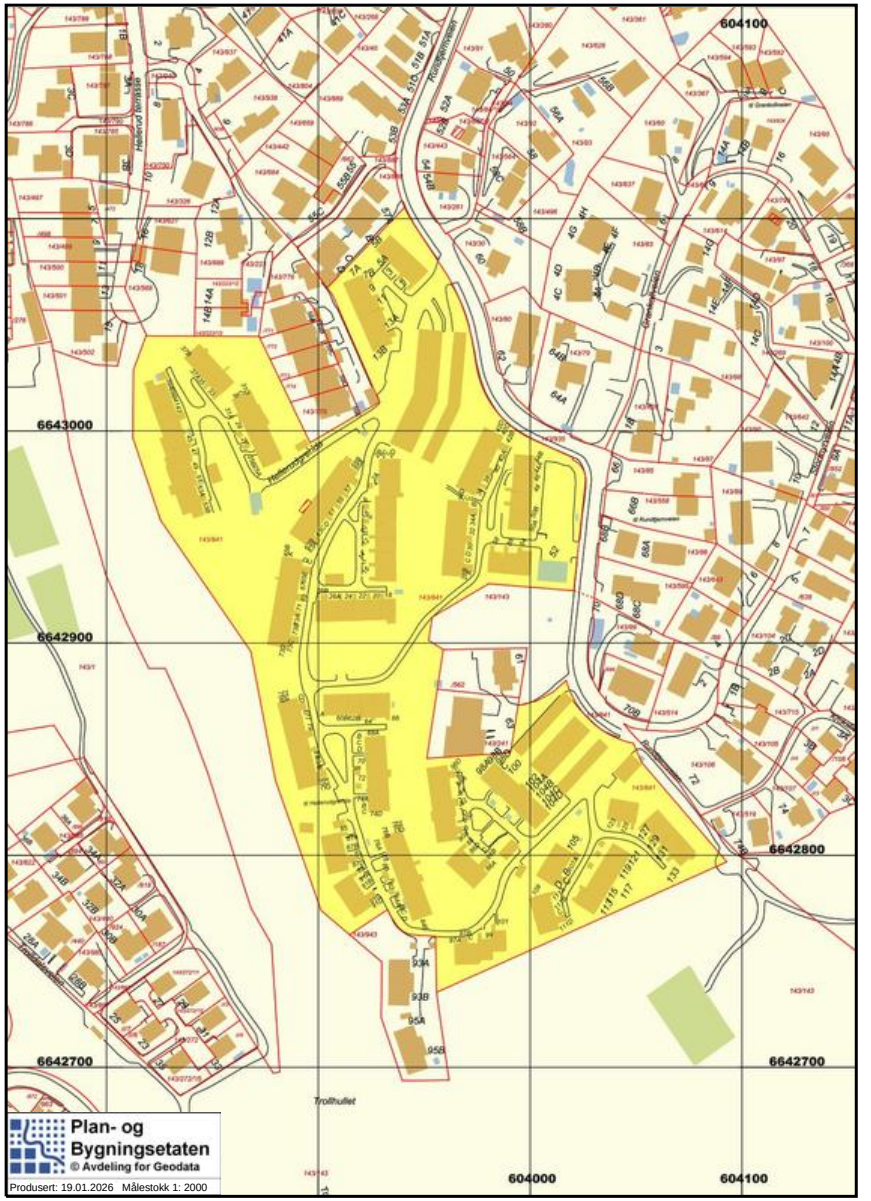
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-3747

Hellerudtoppen borettslag - Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser. Bygge-område for boliger - økt utnyttelse.

Vedtaksdato: 17.11.1999
Vedtatt av: Bystyret
Vedtaksdokumenter: 199707366
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 736697

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR. 141, BNR. 841, HELLERUDTOPPEN, SOM VIST PÅ KART MERKET ØIP-9809, DATERT 11.05.98. ALT. 1.

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

§ 2. **Formål**
Området reguleres til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.

§ 3. Utnyttelse, plassering og høyder
Innenfor vist grense for bebyggelse kan eksisterende bebyggelse påbygges til maks 3 etasjer + underetasje.
Utnyttelsesgraden skal være maks 0,4.
Det skal ikke etableres nye leiligheter.

§ 4. **Utforming**
Eksisterende bebyggelse kan påbygges på følgende måte:
1. Takvinkelen kan økes til 34 grader. Mønet kan heves med inntil 103 cm.
   110 loft tillates innredet til boligareal med samlet T-BRA = 3.850 m^2.
   I takflate mot nord og øst tillates kun enkeltstående takvinduer.
   I takflate mot syd og vest tillates takløft som underordner seg takflaten. Loft med aksemål 660 cm kan ha ett stk. oppløft + takvindu, loft med aksemål 1090 cm kan ha to stk. oppløft + takvindu.
   Takløft skal være inntrukket fra gesims og senket i forhold til møne. Utforming og plassering skal tilpasses den underliggende fasade. Arker tillates ikke.

Eksisterende bebyggelse kan tilbygges på følgende måte:
2. Det tillates totalt 121 stk. tilbygg på bakkeplan som vist på kartet med en samlet T-BRA = 1.070 m^2.
   Alle tilbygg skal underordne seg bygningskroppens hovedform.
   Tilbyggene skal ha samme formspråk som eksisterende bebyggelse med hensyn til takvinkel, vindusformat, materialbruk og detaljering.
   Balkonger som ligger over hverandre må utbygges samtidig.
   Hus 9 og 13 skal bygges ut nordfra.

§ 5. **Parkering**
Biloppstillingsplasser skal opparbeides etter følgende norm:
Rekkehusleilighet på 3 rom eller større:
- Egenparkering: 1,1 plass pr leilighet
- Besøk: 0,2 plass pr leilighet.
- Reserve: 0,2 plass pr leilighet.

Rekkehusleilighet mindre enn 3 rom:
- Egenparkering: 0,6 plass pr leilighet
- Besøk: 0,2 plass pr leilighet
- Reserve: 0,2 plass pr leilighet.

§ 6. På intern gangvei tillates bare strengt nødvendig bilkjøring, så som offentlig service, vedlikehold etc.

Oslo

S-2642

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr.143 bnr.143 m.fl. som reguleres til byggeområde for boliger, tomt for offentlig byggning (barnehage) - friområde - trafikkområde - vei og felles avkjørsel.

Vedtaksdato: 01.12.1982
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198201849
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 6684, V280984, V220186

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for del av gnr 143 bnr 143 m.fl. Hellerudtoppen/Trolldalen.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
- Tomt for offentlig bygning (barnehage)
- Friområde
- Trafikkområde - vei
- Felles avkjørsel.

§ 3. Byggeområde for boliger, felt A, kan bebygges med rekkehus i maks 2 etasjer + underetasje. Utnyttelsesgraden skal være maks 0,3. Byggeområde for boliger, felt B, kan bebygges med åpen småhusbebyggelse.
Utnyttelsesgraden skal være maks 0,25.

§ 4. I felt A skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter følgende norm.
Rekkehusleilighet på 3 rom eller større:
Egenparkering: 1,1 plass pr leilighet
Besøksparkering: 0,2 plass pr leilighet.
Reserveparkering: 0,2 plass pr leilighet.

Rekkehusleilighet mindre enn 3 rom:
Egenparkering: 0,6 plass pr leilighet
Besøksparkering: 0,2 plass pr leilighet
Reserveparkering: 0,2 plass pr leilighet.

I felt B, skal det opparbeides 2 bilplasser pr leilighet.

§ 5. Før innsendelse av byggemelding for felt A skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan som viser bebyggelsens plassering og høyder samt plassering av biloppstillingsplasser, adkomster og interne kjørbare gangveier.

§ 6. Sammen med søknad om byggetillatelse for felt A, skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten. (Jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo). Planen skal vise opparbeidelse av arealer for lek og rekreasjon, gangveier og parkeringsarealer. Utearealene skal helst være ferdige før innflytting skjer og senest når ferdigattest gis.

§ 7. På gangveien tillates bare strengt nødvendig bilkjøring, så som offentlig service, vedlikehold etc.

§ 8. Tomt for offentlig bygning (barnehage) kan bebygges med maks 500 m2 i inntil 2 etasjer.

§ 9. Felles avkjørsel I skal være felles for gnr. 143 bnr 440, 272, del av bnr 143 (med adresse Trolldalsveien 30). bnr 187 og del av bnr 143 beliggende nord for bnr 187 inntil friområdet og tomter utskilt fra disse.
Felles avkjørsel II skal være felles for gnr 143 bnr 187 og del av bnr 143 beliggende nord for bnr 187 inntil friområdet og tomter utskilt fra disse.
Felles avkjørsel i Rundtjernveien fra Stormyrveien skal være felles for de eiendommer som i dag har regulert adkomst via felles avkjørsel Krokstien og tomter som utskilles fra disse.

§ 10. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker.

Oslo

S-3725

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr.143 bnr.143 og 841.

Vedtaksdato: 16.06.1999

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199304235

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 5241793

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV GNR. 143 BNR. 143 OG 841 - HELLERUDTOPPEN SOM VIST PÅ KART MERKET ØIP-9810, DATERT PLAN- OG BYGNINGSETATEN 26.06.1998, REVIDERT 27.01.1999.

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

§ 2. **Formål:**
Område A reguleres til byggeområde for boliger.
Område B reguleres til fellesområde (parkering / garasjeanlegg og felles avkjørsel).

§ 3. Utnyttelse:
Område A:
Bebyggelsen tillates oppført med maksimalt tillatt bebygd areal (%-BYA) = 20%.
Det tillates maksimalt 4 boenheter.

Område B:
De viste 4 parkeringsplasser på sydøstsiden av felles avkjørselen kan utbygges med et garasjebygg i én etasje for 4 biler med en grunnflate på maksimum 6m x 12m.

§ 4. Plassering og høyder:
Område A:
Bebyggelsen skal plasseres innenfor grense for bebyggelse som vist på plankartet.

Bebyggelsen kan tillates oppført i maksimum 2 etasjer + underetasje. Øverste etasje skal utformes som en loftsetasje slik at bebyggelsen fremstår som én etasje + innredet loft + underetasje.

§ 5. Utforming:
Bebyggelsen skal gis en arkitektonisk utforming som ivaretar tomtens spesielle topografi og vegetasjon. I område A kan bebyggelsen utformes som tomannsboliger, kjede- eller rekkehus.

§ 6. **Utomhusplan:**
Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det redegjøres for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:500 eller bedre, i henhold til pbl. § 69. Utomhusplanen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, beplantning, vegetasjon uteoppholdsareal og interne gangveier.
Det skal legges spesiell vekt på å bevare større trær for å ivareta områdets grønne silhuett i forhold til fjernvirkningen.
Eksisterende trær og vegetasjon som skal bevares / fjernes må merkes av både på utomhusplanen og i marken og gis den nødvendige beskyttelse under anleggsperioden. Vegetasjon som er tenkt opprettholdt i følge utomhusplanen tillates ikke fjernet uten gjennom revidert utomhusplan.
Utearealene skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen før ferdigattest gis.

§ 7. **Atkomst:**
Kjøreatkomst til planområdet (område A) skal skje fra krysset Rundtjernveien / Stormyrveien til fellesområde - parkering/garasjeanlegg og felles avkjørsel (område B) på gnr. 143, bnr. 841. Felles avkjørselen skal ha en bredde på maksimum 4m i avkjørselspunktet mot offentlig vei. Videre frem til planområdet tillates kun gangatkomst og nødkjøring på regulert intern gangvei (Hellerudgrenda) over gnr. 143, bnr. 841.

§ 8. **Parkering:**
Det skal opparbeides 8 biloppstillingsplasser for område A i utvidet fellesområde - parkering/ garasjeanlegg og felles avkjørsel (område B) for planområdet (område A) og Hellerudtoppen Borettslag ved krysset Rundtjernveien / Stormyrveien. Område A skal reserveres de plasser som er vist på kartet.
Før tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 gis, må det foreligge privatrettslig avtale som sikrer område A sine rettigheter i område B. Avtalen må tinglyses som heftelse på område B (gnr. 141, bnr. 841).

Oslo

6684

Bebyggelsesplan for Hellerudtoppen del av gnr.143 bnr.143.

6684 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198403740

Vedtaksdato: 09.02.1984
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2642

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 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 Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

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

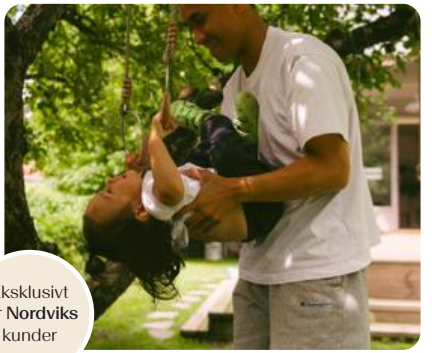
Kontakt

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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: 18-0007/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hellerudgrenda 31C 0672 OSLO

Betegnelse: Gnr 143, bnr 841 (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