

Hellerudgrenda 5A



Velkommen til

Hellerudgrenda 5A



Salgsoppgaven produsert 31. oktober 2025

Hellerud

Tiltalende rekkehusleil. med trappefri adkomst - Stor solrik terrasse - Rolig og barnevennlig område - Garasje m. lader

Prisantydning	4 000 000,-
Fellesgjeld	58 493,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	4 059 873,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 341,-
BRA-i	56 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1985

Ansvarlig megler	Martin Sedenius Føllesdal
Telefon	971 06 664
E-post	m.follesdal@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lys og praktisk leilighet med funksjonell planløsning, stue med peis og utgang til solrik terrasse og hage. Ett soverom med skyvedørsgarderobe, flislagt bad og kjøkken med heltre benkeplate. Utvendig bod og garasjeplass medfølger. Borettslag med grendehus, barnehage og store fellesarealer. Rolig og barnevennlig, rett ved Østmarka med turstier, lysløyper og badevann. Kort vei til skoler, butikker og kollektivtransport. Perfekt kombinasjon av natur, trygghet og praktisk hverdag.

Kort fortalt:

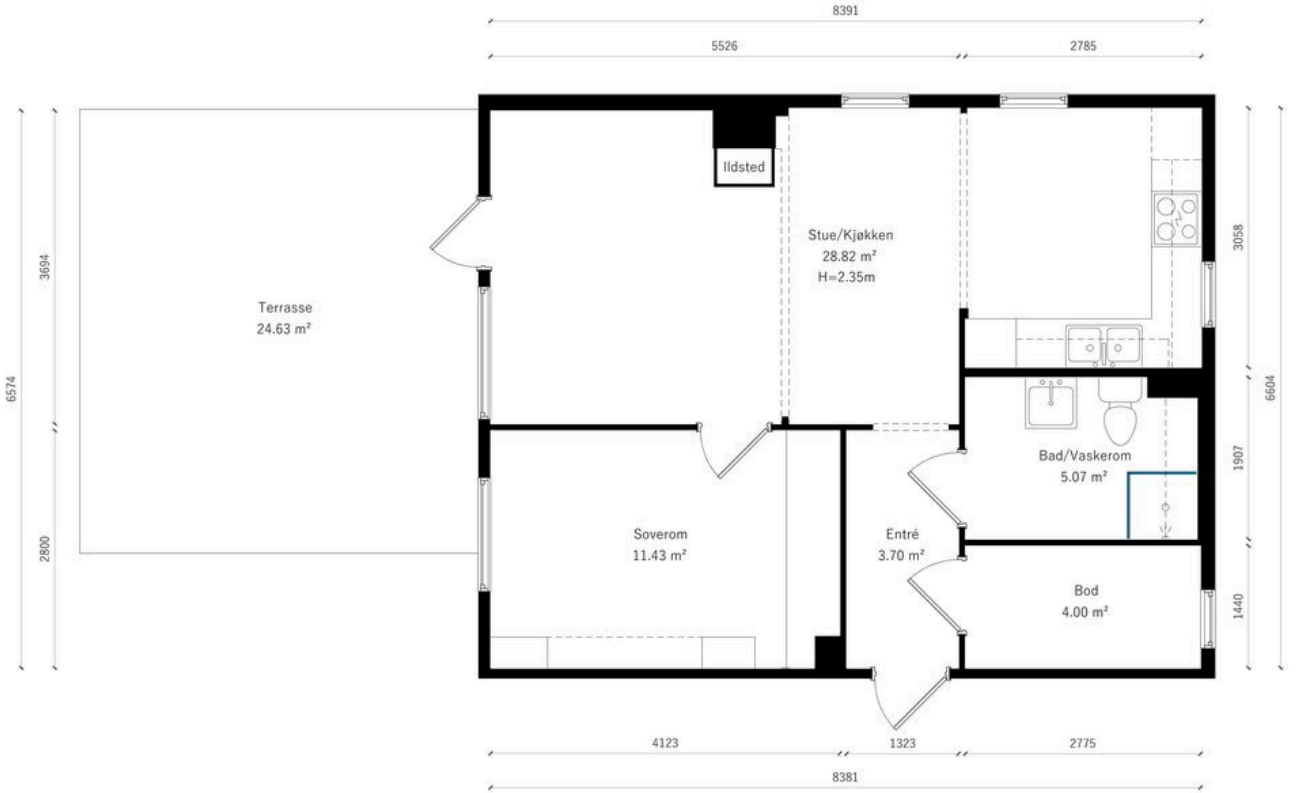
- Lys stue med peis og utgang til terrasse
- Ett soverom med skyvedørsgarderobe
- Flislagt bad og praktisk kjøkken
- Garasjeplass med lader
- Romslig utvendig bod
- Barnevennlig borettslag med grendehus og barnehage
- Nær natur, turstier og badevann
- Kort vei til skoler, butikker og kollektivtilbud

Arealer og innhold

BRA-i:	56 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	61 kvm
TBA:	25 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Uinnredet rom / bod, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Bod 2
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 25 kvm.



Hellerudgrenda 5A

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Innhold

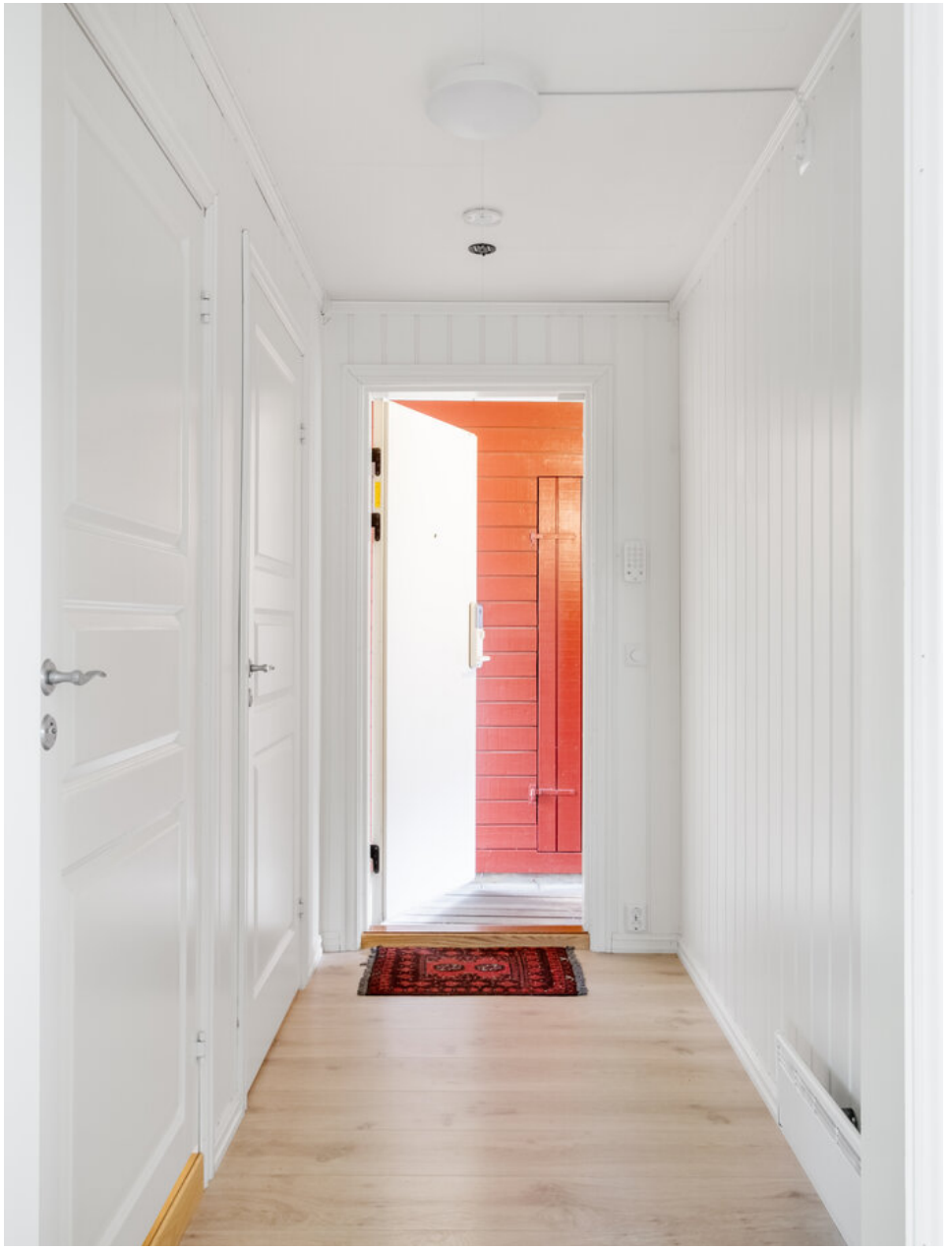
Leiligheten har en funksjonell planløsning med gang som gir adkomst til et innredet rom med vindu – egnet som kontor, gjesterom eller ekstra oppbevaringsplass. Videre finner man et romslig bad, et soverom med praktisk skyvedørsgarderobe og et separat kjøkken med god skap- og benkeplass. Stuen er lys og åpen med utgang til terrasse og hage, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet på varme dager.

Leiligheten har automatsikringer, oppgradert i 2010. En utvendig bod på ca. 5 kvm følger boligen ved salg og gir ekstra lagringsplass.

Garasjeplass i låst fellesanlegg med automatisk portåpner ligger i umiddelbar nærhet, og er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget tilbyr et eget grendehus som kan leies av beboere til selskap og sammenkomster. Det finnes også en barnehage i borettslaget, med fortrinnsrett for beboere.


5


















PEKAN
INTUITION











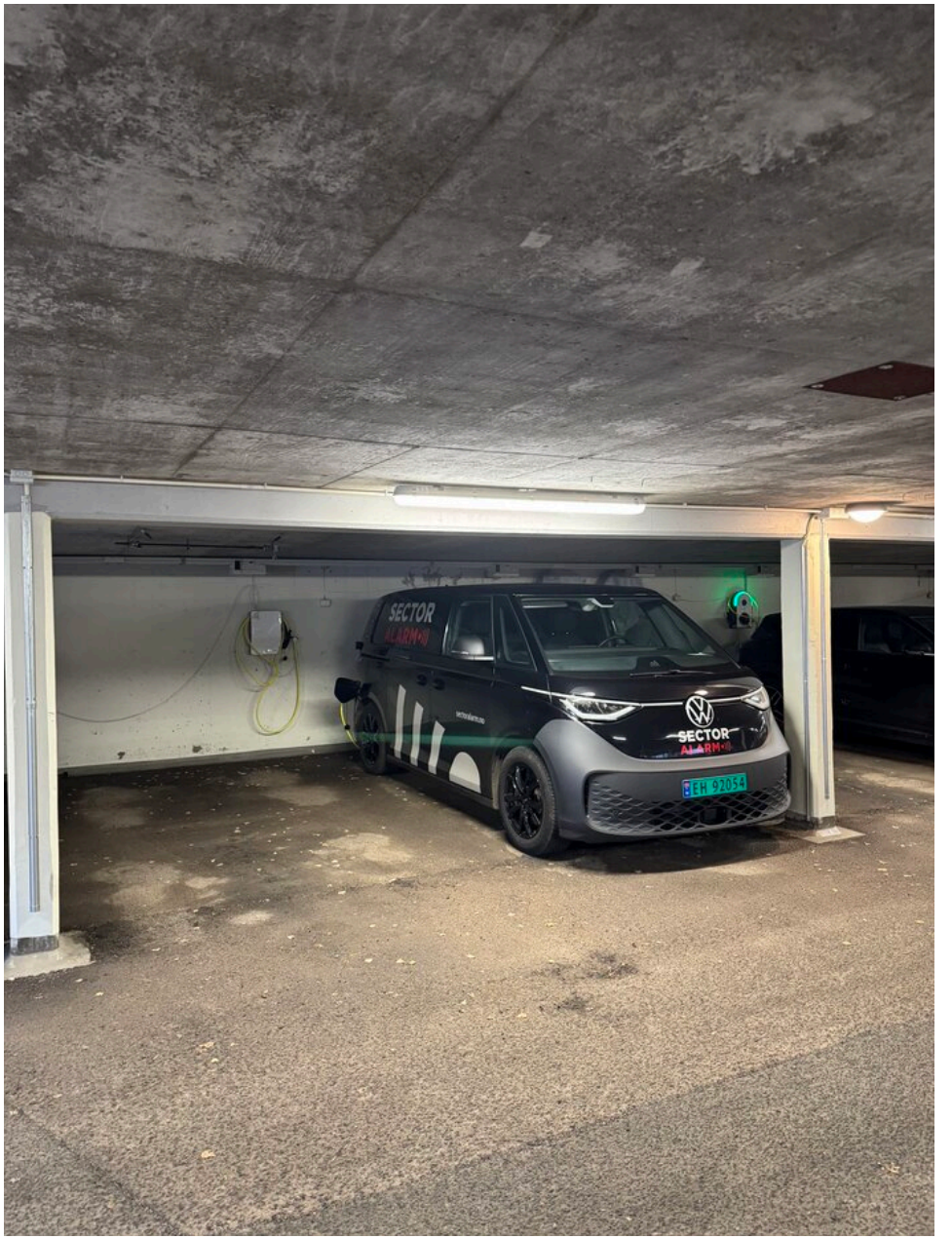









DS 24424


SECTOR
ALARM
SECTOR
ALARM
EH 92054



Ditt nye nabolag!

Hellerudgrenda 5A ligger stille og tilbaketrukket i et svært barnevennlig område, omgitt av store grønne fellesarealer, lekeplasser og hyggelige tun. Her kan barna ferdes trygt mellom husene, leke ute året rundt og vokse opp i et miljø med både fellesskap og trygghet.

Med Østmarka som nærmeste nabo har du naturen helt inntil – perfekt for deg som trives ute. Her finner du et stort nettverk av tur- og sykkelstier, lysløyper, badevann og fiskevann som inviterer til aktivitet gjennom alle årstider. Nøklevann og Lutvann er populære utfartssteder både sommer og vinter, enten du vil bade, padle, gå på ski eller bare nyte stillheten. Også for den som liker sykling, løping eller klatring, byr nærområdet på flotte muligheter.

Det aktive nærmiljøet preges av Oppsal Idrettsforening, en av byens største, som tilbyr et bredt spekter av idretter for barn, ungdom og voksne. I borettslaget finner du dessuten en egen fotballbane idyllisk plassert i skogkanten – som vinterstid gjøres om til skiarena. Her er det kort vei til både lek, aktivitet og naturopplevelser.

Området er svært attraktivt for barnefamilier. Boligen sogner til Trasop skole og Skøyenåsen ungdomsskole, og Hellerudtoppen barnehage ligger praktisk talt inne på borettslagets område – med fortrinnsrett for andelseiere. Det finnes også flere andre gode barnehager i nærheten.

Borettslaget har grendehus og trimrom som beboerne kan benytte til trening, selskap eller sosiale sammenkomster – et flott samlingspunkt for et godt nabolag.

Hverdagsinnkjøpene gjøres enkelt på Kiwi i Hellerudveien eller Rema 1000 på Hellerud, der du også finner SATS treningssenter og Brun & Blid. For et bredere utvalg ligger Tveita Senter kun 15 minutters gange unna – et moderne senter med rundt 70 butikker, legekontor, apotek, vinmonopol og spisesteder.



Kollektivtilbudet er meget godt. Busslinje 69 går like i nærheten, og ønsker du T-bane, er det enkel forbindelse via Tveita. Herfra tar det omtrent 14 minutter til Oslo S. Det er også tilgang til både nattbuss og flybuss fra området.

I Hellerudgrenda bor du tett på naturen – men samtidig med kort vei til alt du trenger i en travel hverdag. En ideell kombinasjon av ro, fellesskap og nærhet til byen.

Hellerudgrenda 5A

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.)	18 min	1.5 km
408 elever, 22 klasser		
Trasop skole (1-7 kl.)	19 min	1.6 km
559 elever, 28 klasser		
Tveita skole (1-7 kl.)	20 min	1.7 km
194 elever, 10 klasser		
Godlia skole (1-7 kl.)	21 min	1.7 km
473 elever, 20 klasser		
Haugerud skole (8-10 kl.)	18 min	1.5 km
401 elever, 38 klasser		
Hellerud videregående skole	19 min	1.7 km
600 elever		
Ulsrud videregående skole	8 min	4.3 km
624 elever		

Sport

Hellerudtoppen Borettslag - ba...	7 min	
Trolldalen balløkke	9 min	
SATS Hellerud	13 min	
Mudo Tveita	15 min	

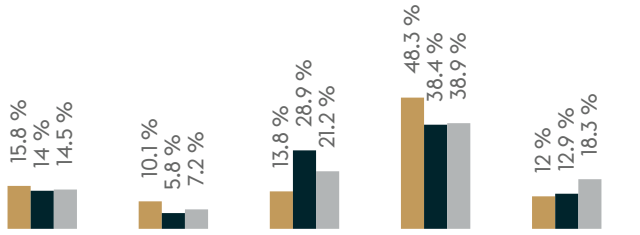
Offentlig transport

Hellerudgrenda	2 min	
Linje 69	0.2 km	
Tveita	18 min	
Linje 2	1.5 km	
Bryn stasjon	10 min	
Linje L1	4.3 km	
Oslo S	17 min	
Totalt 24 ulike linjer	11.4 km	
Oslo Gardermoen	33 min	

Barnehager

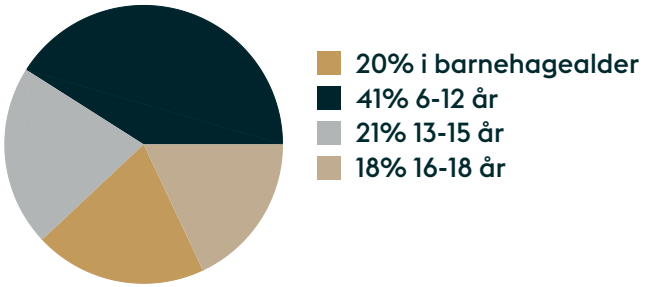
Hellerudtoppen barnehage (2-5 ...	3 min	
15 barn	0.2 km	
Hellerud barnehage (1-5 år)	8 min	
44 barn	0.6 km	
Stjernemyra barnehage (1-5 år)	14 min	
40 barn	1.2 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Trolldalen	1 197	488
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



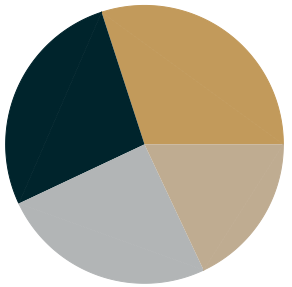
Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Hellerud	13 min
Kiwi Hellerudveien	13 min

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse



- 30% enebolig
- 27% rekkehus
- 25% blokk
- 18% annet



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

Informasjon

Hellerudgrenda 5A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0374/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hellerudgrenda 5A, 0672 OSLO
Gnr 143, bnr 841 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 1 i Hellerudtoppen Borettslag, org.nr. 950295090

Selger
Hanne Britt Holmgren

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)
58 493,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 058 493,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 059 873,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 069 173,- (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
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 56 kvm. Uinnredet rom / bod, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Bod 2
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 25 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Utvendig på 4,5 kvm er ført opp som BRA-e. Boligen er oppmålt til 55,,51 kvm avrundet til 56 kvm.

Innhold

Leiligheten har en funksjonell planløsning med gang som gir adkomst til et innredet rom med vindu – egnet som kontor, gjesterom eller ekstra oppbevaringsplass. Videre finner man et romslig bad, et soverom med praktisk skyvedørsgarderobe og et separat kjøkken med god skap- og benkeplass. Stuen er lys og åpen med utgang til terrasse og hage, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet på varme dager.

Leiligheten har automatsikringer, oppgradert i 2010. En utvendig bod på ca. 5 kvm følger boligen ved salg og gir ekstra lagringsplass.

Garasjeplass i låst fellesanlegg med automatisk portåpner ligger i umiddelbar nærhet, og er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget tilbyr et eget grendehus som kan leies av beboere til selskap og sammenkomster. Det finnes også en barnehage i borettslaget, med fortrinnsrett for beboere.

Standard

Entré og disponibelt rom
Lys gang med merbau parkett på gulv. Fra gangen er det adkomst til et disponibelt rom med vindu, som kan benyttes til kontor, gjesterom eller oppbevaring.

Bad
Flislagt bad med toalett, dusjhjørne i herdet glass, speilskap med integrert belysning, baderomsinnredning med heldekkende servant og høyskap med speildører. Det er varmekabler i gulvet og downlights i himlingen. Opplegg for 40 cm vaskemaskin. Badet ble pusset opp i 2004 og senere oppgradert i 2008, blant annet med nye fliser.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre bøk benkeplate, fliser over benk, spotlys under overskap og 120 liters varmtvannsbereder. Innredningen ble montert i 2004, mens fliser og belysning er fra 2009.

Soverom
Romslig soverom med god skapplass. Praktisk skyvedørsgarderobe med speildører. Seng og skap er fastmontert og medfølger ved salg.

Stue og uteplass
Lys stue med peisovn som gir god varme og bidrar til lavere strømforbruk. Peisen ble nylig kontrollert av fagpersonell. Se vedlagt rapport i salgsoppgave.

Fra stuen er det utgang til en solrik og skjermet uteplass med noe utsikt.

Leiligheten holder standard fra overnevnte år. For at boligen skal holde dagens standard, må det regnes med noe oppussing.

Parkering
Garasjeplass med elbillader i avlåst fellesanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring
Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Div i regi av borettslag

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Utvendig
Bygningen har saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør, utstyrt med dørkikkert og Yale kodelåssystem. Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass.

Innvendig
Leiligheten har laminatgulv i alle rom, unntatt badet som har flislagt gulv. Veggene har stående trepanel i samtlige rom, med unntak av badet hvor det er fliser. Himlingen består av malte himlingsplater i alle rom, bortsett fra barnerommet som har malt himling med innfelte spotter. Etasjeskiller er utført i betong. Boligen har elementpipe med tilgang til feieluke og peis med innsats. Innvendig er det montert malte fyllingsdører.

Baderom
Badet ble pusset opp i 2004 og deretter oppgradert i 2008, blant annet med nye fliser. Byggeteknisk forskrift av 1997 og 2010 er lagt til grunn for vurderingen. Veggene er belagt med 33 x 17 cm fliser. Himlingen er malt og har innfelte spotter som belysning. Gulvet er belagt med 30 x 30 cm fliser med underliggende varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Badet har plastsluk, og det er observert membran over klemringen. Rommet har servantinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speilskap. Det er gulvmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjonen består av elektrisk avtrekksvifte, med tilluft gjennom luftespalte under døren.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er fra 2004, med fliser over benk og spotbelysning montert i 2009. Gulvet er belagt med laminat, og veggene har stående trepanel. Himlingen består av lyse laminatplater. Benkeplaten er i heltre bøk, med toppmontert vask og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, med god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er montert kjøkkenventilator fra produsent Villavent, som er tilkoblet det sentrale luftesystemet. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

Tekniske installasjoner
Leiligheten har vannrør i kobber til alle rom. Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på bad og kjøkken. Boligen har naturlig ventilasjon. På kjøkkenet, under benk, er det plassert en OSO varmtvannsbereder på 120 liter. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Anlegget ble oppgradert med automatsikringer i 2010. Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert og til stede.

Takstmannens vurdering av TG2 - avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Radon
I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberedere med effekt over 1500 W skal være fast tilkoblet det elektriske anlegget. I dette tilfellet er berederen tilkoblet via stikkontakt, noe som ikke er i tråd med gjeldende forskrifter.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Se eget punkt i tilstandsrapport.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Det er påvist sprekker i fliser.
Enkelte fliser har sprukket og anbefales skiftes på sikt, TG2 settes grunnet nevnte avvik. Badet virker med dette avviket.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fuger.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Membran ligger over slukmansjett.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Det er også gjesteparkeringsplasser på feltet.
Alt fastmontert inventar medfølger handelen, med unntak av stuebord og taklampe.

Adgang til utleie

Utleie i borettslag skjer som hovedregel etter styrets godkjenning.
- Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.
- Det er som hovedregel tillatt å leie ut boligen for en periode på inntil 3 år med styrets godkjenning, forutsatt at eier eller en nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.
- I borettslag kan du leie ut eller låne bort boligen din i inntil 30 døgn per år uten godkjennelse fra styret.

Boligen har ikke separat boenhet godkjent for utleie. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Flott peisovn i stue som varmer godt og holder strømforbruket nede.
Varmekabler i badegulv.
Elektrisk oppvarming med panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser et årlig strømforbruk på ca. kr. 1.600,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 341,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader:
- Avdrag felleslån 371,-
- Renter felleslån 3 121,-
- Felleskostnader 2.809,-
- Leietillegg fremtidig vedlikehold 326,-
- Renter felleslån 155,-
- Avdrag felleslån 3 457,-

TV/Bredbånd fra Telenor inkludert i felleskostnadene.
Felleskostnadene inkluderer ikke fyring og varmtvann.

Andre utgifter

Selger opplyser at boligen er klargjort for alarmtjeneste levert av Sector Alarm,

men har i dag ingen aktivt abonnement.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 967 717,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 870 867,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Telenor.

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.

Grendehuset
Borettslagets Grendehus ligger ved gjesteparkeringsplassen ved tun 4. Det inneholder forsamlingslokale og kjøkken. Lokalet har kapasitet til arrangementer for inntil 40 personer. Kjøkkenet er fullt utstyrt med servise, oppvaskmaskin, komfyr, kjøleskap, fryseskap og kaffetrakter. Grendehuset leies i første rekke ut til beboere i borettslaget, men kan hvis ledig også leies ut til andre enn beboerne. Det er en egen Grendehuskomite som står for utleie.

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.

Borettslaget har et felles trimrom som kan benyttes av beboerne til en hyggelig pris. Lagets eget trimrom finner du på tun 2. F

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)

Større og utførte vedlikeholdsoppgaver:

Reasfaltering 2022
Utbedring betong garasje 2021
Malearbeider 2019
Bytte vinduer 2017/18

Andre vedlikeholdsoppgaver:

Belysning garasjene LED 2024
Ny trapp 2023
Nye pipehatter 2022
Oppgradert lekeapparater 2021
Fukt grunnmur 2020
Vedl. utelys 2020
Brannvern 2020
Bytte rulleporter 2020
Støttemur tun3 2019
Opplegg ladeanlegg 2019
Utplasser 2017/18
Ny lekeplass 2016
Nedgravd avfall 2016

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.
Frist: 10.11.2025

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 58 493,-pr. 27.10.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 24266 01, Den Norske Stats Husbank
Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.10.2025: 4.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 27.10.2025: 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 27.10.2025: 4.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 27.10.2025: 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 27.10.2025: 4.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 27.10.2025: 871 556
Andel av saldo: 0

Lånenummer: 83987203318, Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.10.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 27.10.2025: 6 588 769
Andel av saldo: 25 810
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 27.10.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 27.10.2025: 8 343 317
Andel av saldo: 32 683
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.

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: 46 000 kvm (Festetomt)
Flat og pent opparbeidet tomt med frodige grøntarealer. For de yngste er det en trivelig lekeplass som innbyr til lek og moro, mens sittegrupper gir et naturlig samlingspunkt for hyggelige stunder utendørs. Adkomsten til boligen er asfaltert og praktisk, med kort vei til både din private garasje og gjesteparkeringen.

Borettslaget tilbyr store, grønne fellesområder med parkmessig standard. Her finner du lekeplasser, koselige sittegrupper og variert beplantning som gir et

harmonisk og godt bomiljø. De asfalterte interne stikkveiene og adkomstområdene er godt opplyst, noe som gjør det trygt og brukervennlig både for fotgjengere og syklister. Samlet sett et uteareal som innbyr til både aktivitet og avkobling for både store og små.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 469 640,- pr. år
Festekontrakt datert: 02.06.1986
Festetid: Festetiden er på 80 år og regnes fra 17.10.1984

Adkomst

Hellerudgrenda ligger øverst på Hellerudtoppen og har adkomst via Rundtjernveien.
Se kartskisse på eiendommens nettside for veibeskrivelse.

Følg Rundtjernveien helt opp til innkjøring og informasjonsskilt for Hellerudtoppen borettslag. Hellerudtoppen Borettslaget ligger på høyre side. Kjør inn og parker på gjesteparkeringen. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Radonmåling

Det ble utført radonmåling den 26.04.2018. Målingen viser at det er registrert på det meste 60 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.
Bilder av rapporten finnes i salgsoppgaven.
For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hellerudgrenda 5A ligger stille og tilbaketrukket i et svært barnevennlig område, omgitt av store grønne fellesarealer, lekeplasser og hyggelige tun. Her kan barna ferdes trygt mellom husene, leke ute året rundt og vokse opp i et miljø med både fellesskap og trygghet.

Med Østmarka som nærmeste nabo har du naturen helt inntil – perfekt for deg som trives ute. Her finner du et stort nettverk av tur- og sykkelstier, lysløyper, badevann og fiskevann som inviterer til aktivitet gjennom alle årstider. Nøklevann og Lutvann er populære utfartssteder både sommer og vinter, enten du vil bade, padle, gå på ski eller bare nyte stillheten. Også for den som liker sykling, løping eller klatring, byr nærområdet på flotte muligheter.

Det aktive nærmiljøet preges av Oppsal Idrettsforening, en av byens største, som tilbyr et bredt spekter av idretter for barn, ungdom og voksne. I borettslaget finner du dessuten en egen fotballbane idyllisk plassert i skogkanten – som vinterstid gjøres om til skiarena. Her er det kort vei til både lek, aktivitet og naturopplevelser.

Området er svært attraktivt for barnefamilier. Boligen sogner til Trasop skole og Skøyenåsen ungdomsskole, og Hellerudtoppen barnehage ligger praktisk talt inne på borettslagets område – med fortrinnsrett for andelseiere. Det finnes også flere andre gode barnehager i nærheten.

Borettslaget har grendehus og trimrom som beboerne kan benytte til trening, selskap eller sosiale sammenkomster – et flott samlingspunkt for et godt nabolag.

Hverdagsinnkjøpene gjøres enkelt på Kiwi i Hellerudveien eller Rema 1000 på Hellerud, der du også finner SATS treningssenter og Brun & Blid. For et bredere utvalg ligger Tveita Senter kun 15 minutters gange unna – et moderne senter med rundt 70 butikker, legekontor, apotek, vinmonopol og spisesteder.

Kollektivtilbudet er meget godt. Busslinje 69 går like i nærheten, og ønsker du T-bane, er det enkel forbindelse via Tveita. Herfra tar det omtrent 14 minutter til Oslo S. Det er også tilgang til både nattbuss og flybuss fra området.

I Hellerudgrenda bor du tett på naturen – men samtidig med kort vei til alt du trenger i en travel hverdag. En ideell kombinasjon av ro, fellesskap og nærhet til byen.

Bebyggelse

Hellerudtoppen borettslag består av i alt 196 leiligheter i flermannsboliger og noen rekkehus. Området preges av sjarmerende lavhusbebyggelse og et bilfritt bomiljø med lekeplasser, grøntområder og marka i umiddelbar nærhet. Vi vil gjerne få lov til å fremheve det gode naboskapet, og de barnevennlige oppvekstsvilkårene. Velkommen til "Bakkebygrenda".

Offentlig kommunikasjon

Det er 2 minutter å gå til busslinje 69, som korresponderer med T-banelinje 2 fra Tveita. Avgang 4 ganger i timen fra Hellerudgrenda.

Skoler og barnehager

Området er svært attraktivt for barnefamilier. Boligen sogner til Trasop skole og Skøyenåsen ungdomsskole, og Hellerudtoppen barnehage ligger praktisk talt inne på borettslagets område – med fortrinnsrett for andelseiere. Det finnes også flere andre gode barnehager i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

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.

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

§ 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.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ingen driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/143/841:
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.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 877,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 156 637,- 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 3. november 2025

Ansvarlig megler

Martin Sedenius Føllesdal, Eiendomsmegler
Tlf. 97106664

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Hellerudgrenda 5A

Tilstandsrapport

EK TAKST

EK Takst AS

Rekkehusleilighet med markterrasse og garasje.

Hellerudgrenda 5 A, 0672 OSLO

OSLO kommune

gnr. 143, bnr. 841

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 29.10.2025 **Rapportdato:** 02.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1595 **Referansenummer:** FO1615

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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.



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

BO3D

EK TAKST

Hellerudgrenda 5 A, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 5 A, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusleilighet med trappefri adkomst, stor solrik markterrasse og garasje.
Leiligheten ligger i byggets første etasje og har direkte utgang til markterrassen.

Boligen holder god standard med lite slitasje og har en smart, arealeffektiv planløsning. Den består av entré/gang, uinnredet rom, bad/vaskerom, kjøkken med åpen løsning mot spisestue og stue, samt hovedsoverom med garderobeplass.

Lagring er sikret gjennom ekstern bod, og det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg.
Boligen fremstår lys og luftig, og det er installert peis i stuen.

Rekkehusleilighet med markterrasse og garasje. - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein.
Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Enkelte bord er kontrollert punktvis med Protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør, utstyrt med dørkikkert og Yale kodelåssystem.
Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass.
Boligen har terrasse med adkomst fra stuen. Terrassen har dekke av trykkimpregnert treverk og adkomst til hagen rundt huset.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har laminatgulv i alle rom, unntatt badet som har flislagt gulv. Veggene har stående trepanel i samtlige rom, med unntak av badet hvor det er fliser. Himlingen består av malte himlingsplater i alle rom, bortsett fra barnerommet som har malt himling med innfelte spotter.
Etasjeskiller er utført i betong.
I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdier eller utføre tiltak, men dette anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på eiendommen vurdert til moderat til lav risiko.
Boligen har elementpipe med tilgang til feieluke og peis med innsats.
Innvendig er det montert malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet ble pusset opp i 2004 og deretter oppgradert i 2008, blant annet med nye fliser. Byggeteknisk forskrift av 1997 og 2010 er lagt til grunn for vurderingen.
Veggene er belagt med 33 x 17 cm fliser. Himlingen er malt og har innfelte spotter som belysning.
Gulvet er belagt med 30 x 30 cm fliser med underliggende varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Badet har plastsluk, og det er observert membran over klemringen.
Rommet har servantinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speilskap. Det er gulvmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Ventilasjonen består av elektrisk avtrekksvifte, med tilluft gjennom luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra 2004, med fliser over benk og spotbelysning montert i 2009. Gulvet er belagt med laminat, og veggene har stående trepanel. Himlingen består av lyse laminatplater.
Benkeplaten er i heltre bøk, med toppmontert vask og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er det fliser.
Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, med god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys.
Det er montert kjøkkenventilator fra produsent Villavent, som er tilkoblet det sentrale luftesystemet.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har vannrør i kobber til alle rom. Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på bad og kjøkken.
Boligen har naturlig ventilasjon.
På kjøkkenet, under benk, er det plassert en OSO varmtvannsbereder på 120 liter.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Anlegget ble oppgradert med automatsikringer i 2010.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert og til stede.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong, Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehusleilighet med markterrasse og garasje.

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

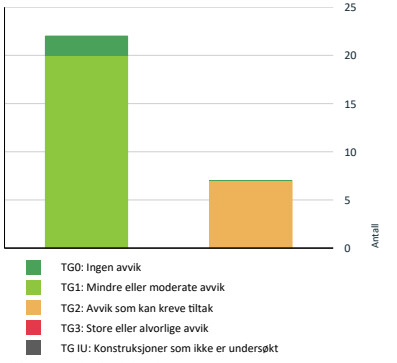
Det foreligger ferdig attest datert :16.01.2004

Hellerudgrenda 5 A, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehusleilighet med markterrasse og garasje.

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUSLEILIGHET MED MARKTERRASSE OG



Byggeår
1985

Anvendelse
Hellerudtoppen borettslag består av i alt 196 leiligheter i flermannsboliger og noen rekkehus.

Standard
Leiligheten ligger i husets første etasje og inneholder entré/gang, bod, bad/vaskerom og hovedsoverom.
Kjøkkenet har åpen løsning mot spisestue og stue. Fra stuen er det utgang til en romslig markterrasse.

Vedlikehold
Velholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt. Se tilstandsrapporten for detaljer om de enkelte bygningsdelene.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygningen har saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Dette er en felles konstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende kledning. Enkelt bord er sporadisk sjekket med protimeter med pigger for å eventuelt avdekke fukt i treverket. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.





TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2017. Vinduene i stue og kjøkken har plisségardiner, mens soverommene har vanlige gardiner. Det er luftespalter i toppkant på vinduene.

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og alminnelig bruksslitasje i forhold til alder.

TG 1 Dører

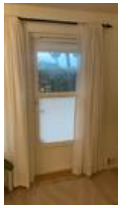
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør. Den er utstyrt med dørkikkert og Yale kodelåssystem.
Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass fra 2017, utstyrt med plisségardiner.
Dørene viser liten slitasje og fremstår med normal bruksfunksjon.



Hellerudgrenda 5 A, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse med adkomst fra stuen. Terrassen har dekke av trykkimpregnert treverk og adkomst til hagen rundt huset. Den er delvis overbygget av balkongen i etasjen over.
Terrassen har utvendig belysning på vegg, utekran og en liten redskapsbod.



TG 1 Boder og fellesrom.

En utvendig bod på ca. 5 kvm følger boligen.

Borettslaget har eget grendehus som kan leies av beboerne til selskaper og lignende arrangementer. Det finnes barnehage i borettslaget med fortrinnsrett for beboere, samt et felles trimrom til bruk for lagets medlemmer.

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Garasje

Garasjeplass i avlåst fellesanlegg med automatisk portåpner i umiddelbar nærhet. Garasjen er en del av fellesområder og er ikke videre vurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har 21 mm brede 1-stavs laminatgulv i alle rom, unntatt badet som har flislagt gulv. Veggene har stående trepanel i samtlige rom, med unntak av badet hvor det er fliser. Himlingen består av malte himlingsplater i alle rom, bortsett fra barnerommet som har malt himling med spotter.

Det er registrert normal slitasje. Enkelte lister mangler på kjøkken og langs gulv.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er ført opp på grunn og er antatt på støpt dekke (Etasjeskille i treverk opp mot etasjen over)

To utvalgte rom er punktvis kontrollert ved bruk av laser for å registrere eventuelle høydeforskjeller eller skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert.

I denne boligen ble kjøkken og soverom kontrollert.
Soverom: Målt avvik 4 mm på 2 m, totalt 6 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: Målt avvik 5 mm på 2 m, totalt 7 mm gjennom hele rommet.

Målingene er innenfor kravene i henhold til NS 3600, som angir maksimalt 10 mm avvik på 2 m og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

TG 2 Radon

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med tilgang til feieluke og peis med innsats.

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ble pusset opp i 2004 og deretter oppgradert i 2008, blant annet med nye fliser. Byggeteknisk forskrift av 1997 og 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600.
Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene er belagt med 33 x 17 cm fliser. Himlingen er malt og har innfelte spotter som lyskilder.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (manglende vedheft) bak flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Enkelte fliser har spukket og anbefales skiftees på sikt, TG2 settes grunent nevnte avvik. BAdet virker med dette avviket.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er belagt med 30 x 30 cm fliser med underliggende varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (manglende vedheft) under flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
• Det må foretaes lokal utbedring
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Enkelte fliser har spukket og anbefales skiftees på sikt.

Hellerudgrenda 5 A, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk, og det er observert membran over klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

memran ligger over slukmansjett

Konsekvens/tiltak
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet harskuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speilskap. Det er gulvmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra boden/ uinredet rom i vegg bak dusjen, uten at det ble påvist unormale forhold.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen er fra 2004, med fliser over benk og spotbelysning fra 2009. Gulvet er belagt med laminat, og veggene har stående trepanel. Himlingen består av lyse laminatplater, malt og med belysning under overskap samt fra ventilatoren.

Benkeplaten er i heltre bøk, med toppmontert vask og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er det fliser.

Følgende hvitevarer og utstyr er installert:
Stekeovn med koketopp fra Electrolux
Oppvaskmaskin fra Bosch
Avtrekksvifte fra Villavent
Vannstoppesystem
Komfyrvakt

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, med god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys.
Fliser over benk har noe uferdig finnish.

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver







1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator fra produsent Villavent som trekker luften ut gjennom det sentrale luftesystemet. Ventilatoren er funksjonstestet ved hjelp av "ark"-testen og virker som den skal.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Leiligheten har vannrør i kobber til alle rom, med stoppekraner under vaskene. Stoppekranen på kjøkkenet er funksjonstestet og fungerer som den skal.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

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

Hellerudgrenda 5 A, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av pvc .

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft kommer inn gjennom ventiler i overkant av enkelte vinduer og på vegg. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.



TG 2 Varmtvannstank

På kjøkkenet, under benk, er det plassert en OSO varmtvannsbereder på 120 liter fra 2010, med effekt på 2 kW.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere med effekt over 1500 W skal være fast tilkoblet det elektriske anlegget. I dette tilfellet er berederen tilkoblet via stikkontakt, noe som ikke er i tråd med gjeldende forskrifter. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av dette forholdet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Peisovn i stue
Elektriske varmekabler i badegulv
Elektrisk oppvarming med panelovner

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.
Anlegget ble oppgradert med automatsikringer i 2010 (Ref tidligere salgsoppgave)

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.
   2010

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

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?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betongkonstruksjoner fundamentert til antatt komprimerte masser, med støpt såle til grunn.
Dette er en felles konstruksjon. Grunnmuren er kun beskrevet, og er ikke inspisert eller vurdert.
Bygningen er fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn.

Hellerudgrenda 5 A, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehusleilighet med markterrasse og garasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	56	5		61	25
SUM	**56**	**5**			**25**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Uinnredet rom / bod, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken	Bod 2	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Utvendig på 4,5 kvm er ført opp som BRA-e
Boligen er oppmålt til 55,,51 kvm avrundet til 56 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdig attest datert :16.01.2004

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Det er utført mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Hellerudgrenda 5 A, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehusleilighet med markterrasse og garasje.	52	4

Kommentar	
Rekkehusleilighet med markterrasse og garasje.	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	143	841		0	46023.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Hellerudgrenda 5 A

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Hellerudtoppen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HELLERUDTOPPEN BORETTSLAG	950295090		Usbl	Holmgren Hanne Britt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tur- og rekreasjonsmuligheter som nærmeste nabo med Østmarka som har et stort utvalg av turløyper sommer som vinter med sykkelstier, lysløyper og lignende.
Bade- og fiskevann samt Østmarksetra som et naturlig samlingspunkt. Nøklevann med mulighet for leie av kanoer og kajakker sommerstid og Haraløkka idrettsanlegg i umiddelbar nærhet.

Sentral beliggenhet i et etablert boområde.
I Tvetenveien 170 finnes bl.a. Posten, Brun og Blid, ICA og SATS treningssenter.

Kun to minutters gange til bussholdeplass.
Barnehage i borettslaget med fortrinnsrett for beboere.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Asfaltert adkomst til boligene -asfalterte internveier. Gjesteparkeringsplasser.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Feste/eiet tomt: Festet tomt på 46000 kvm.
Pent opparbeidet tomt med delvis opparbeidet naturtomt, sittegrupper, lekeplass, busker, trær og blomster.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader
Tot. innev. måned: 4 341

Felleskostnader: Avdrag felleslån 371
Renter felleslån 3 121
Felleskostnader 2 809
Leietillegg fremtidig vedlikehold 326
Renter felleslån 155
Avdrag felleslån 3 457
Objekt: Mnd. felleskostnader garasjeplass 1 (107 - 1) 102

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

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.

Hellerudtoppen borettslag består av i alt 196 leiligheter i flermannsboliger og noen rekkehus.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring Asa	1442338			

Kommentar

Hellerudgrenda 5 A, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.10.2025	
2	02.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hellerudgrenda 5 A, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

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:

Hellerudgrenda 5 A, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Forutsetninger

•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.

•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.

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

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Hellerudgrenda 5 A, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Foss, Cecilie Holmgren	9578-5997-4-643111	2025-10-28 11:39:31

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. okt. 2025

Oppdragsnummer
56-0374/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hellerudgrenda 5A, 0672 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Hanne Britt Holmgren

Fullmektige
Cecilie Holmgren Foss for Hanne Britt Holmgren

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Hanne Britt Holmgren

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 23771858
Forsikret i: Sparebank 1/innbo

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Div i regi av borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0374/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Foss, Cecilie Holmgren	**2025-10-28**

Identifikasjon

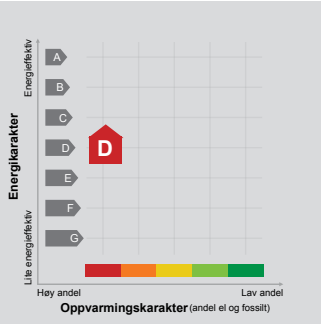
bankID Foss, Cecilie Holmgren

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hellerudgrenda 5A
Postnummer	0672
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	143
Bruksnummer	841
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80981163
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-185451
Dato	30.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Boligopplysninger:

Hellerudtoppen Borettslag
Hellerudgrenda 5 A
0672 OSLO

Vår ref.: 91/1
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Hanne Britt Holmgren

Fødselsdato eier: 14.12.1956

Organisasjonsnr: 950 295 090
Andelsnr: 1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 341**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	371
	Renter felleslån 3	121
	Felleskostnader	2 809
	Leietillegg fremtidig vedlikehold	326
	Renter felleslån	155
	Avdrag felleslån 3	457
Objekt:	Mnd. felleskostnader garasjeplass 1 (107 - 1)	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):	58 493	Gjeld siste årsoppg.:	83 966
Klient ajourf. lån:	17 783 064,26	Klient gj. s. årsoppg.:	24 155 925

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 24266 01, Den Norske Stats Husbank
Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.10.2025: 4.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 27.10.2025: 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 27.10.2025: 4.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 27.10.2025: 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 27.10.2025: 4.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 27.10.2025: 871 556
Andel av saldo: 0

Boligopplysninger:

Hellerudtoppen Borettslag
Hellerudgrenda 5 A
0672 OSLO

Vår ref.: 91/1
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Hanne Britt Holmgren

Fødselsdato eier: 14.12.1956

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 27.10.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 27.10.2025: 6 588 769
Andel av saldo: 25 810
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 27.10.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 27.10.2025: 8 343 317
Andel av saldo: 32 683
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:	83 966	Andre inntekter:	682
Annen formue:	27 198	Utgifter:	4 291		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	144 000
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	1

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1985		
Gårds/bruksnr:	143/841		
Bygningstype:	RH		
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 5 A
0672 OSLO

Vår ref.: 91/1
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Hanne Britt Holmgren

Fødselsdato eier: 14.12.1956

Organisasjonsnr: 950 295 090

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	21.05.1985
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˙		
	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/37980/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-30 13:30
Side 1 av 8

DAGBOKFØRT

FESTEKONTRAKT

for boligfesteforhold.

25.JUNI 86 037980

BYSKRIVEREN I OSLO

§ 1.
Arealet.

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

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

eiendommen.....Gnr.143 Bnr.841 Hellerudtoppen.....
x)

som er .46000..... m² stor. Målebrevet datert ..... tinglyst .....
er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten. Kommunen forbeholder seg adgang til senere å foreta mindre arronderinger av arealet. Festegrunnlaget reguleres forholdsmessig.

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.

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

§ 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 17.10.1984... og erlegges forskuddsvis til boligdirektøren med en halvpart hver .....30.6.og31.12. 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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/37980/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-30 13:30
Side 2 av 8

Tillegg til § 3: For skyldig festeavgift for de 3 siste år har kommunen første prioritets panterett i bebyggelsen, jfr. tomtefesteloven § 12.

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.

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.

§ 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)Festeren samtykker i at hyttetomt lengst 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

Som fester:

HELLERUDTOPPEN BORETTSLAG

Bjørn Hansen

Nils Harnæs

For Oslo kommune
Oslo kommune
Boligdirektøren

Halvor Fossum

Øyvind Brådalen

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

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

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

Avskriftens riktighet bekreftes

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

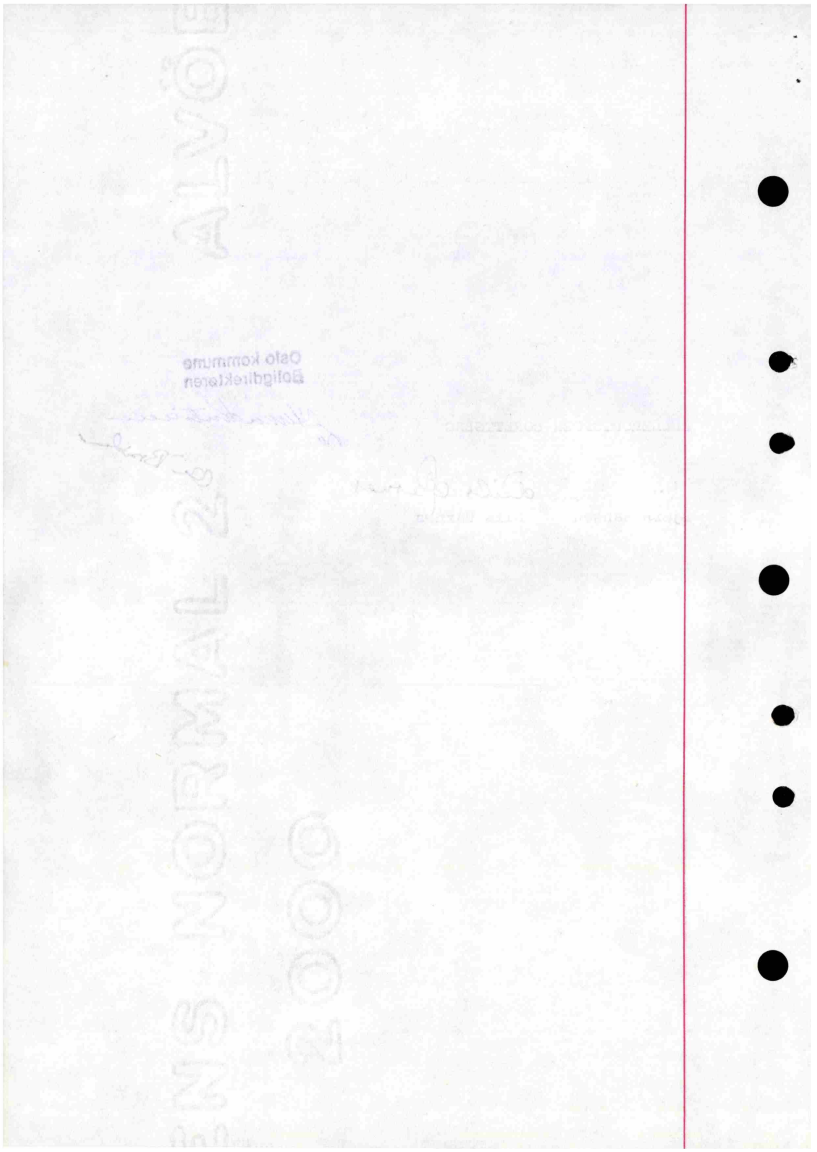
Bjørn Hansen Nils Harnæs

Bjørn Hansen Nils Harnæs

For Oslo kommuen:

Oslo kommune
Boligdirektøren

Halvor Fossum


NS NORMAL 2-6
Oslo kommune
Byfotogrammetrien

FESTEKONTRAKT

for boligfesteforhold.

BILAG 2 . . .

§ 1.
Arealet.

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

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

eiendommen.....Gnr. 143 Bnr. 841 Hellerudtoppen x)

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

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.

~~Jfr. pkt § 2: For skyldig feste-~~
~~avgift for de 3 siste år har kommunen~~
~~første prioritets panterett i bebyg-~~
~~gelsen, jfr. tomtefesteloven § 12.~~

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.

BILAG 2 . . .

§ 10.
Ledninger og atkomst.

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

- 20

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

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.

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.

Informasjon fra Styret

5A

Hellerudtoppen borettslag
Hellerudgrenda 52,
0672 OSLO
http://www.hellerudtoppen.no post@hellerudtoppen.no

16. mai 2018.

Radonmålinger.

Vedlagt følger din rapport som viser resultat av radonmålingen i din bolig.

Generelt viser målingen små avvik hos oss, men noen boliger vil kreve ytterligere oppfølging.

Radon er et problem om nivået (målt i Becquerel pr. m3) overstiger de grenser som anses skadelig for mennesker. Basert på faglige vurderinger settes disse grensene av Statens strålevern. Disse er justert basert på vitenskapelige funn:

"Statens strålevern har i 2009 vedtatt å endre sine anbefalinger for radon. Strålevernet anbefaler nå at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Strålevernet fremhever at tiltak også kan være aktuelt under 100 Bq/m³ dersom man med enkle tiltak kunne fått radonnivået vesentlig lavere. Videre anbefaler Strålevernet nå at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Strålevernet vurderer at bygninger som arbeidsplasser, skoler, barnehager, forretningsbygg og utleieboliger bør pålegges å ha forsvarlige radonnivåer gjennom regelverk. "
(Ref. Statens strålevern - Strålevernfo 25/09)

Resultatene kan deles i tre kategorier basert på **Årsmiddel BQ/m3 (se analyserapporten)**:

Under 100: **Ingen tiltak nødvendig**
Over 100: **Styret vil i samarbeid med Eurofins/Radonlab planlegge og eventuelt iverksette tiltak**

Hvis feltet er blankt betyr det at måleperioden har vært under anbefalt krav på 2 måneder.

De med verdier som krever tiltak vil bli kontaktet.

eurofins | Radonlab

NORSK AKKREDITERING TEST 305

ANALYSERAPPORT

Oppdragsgiver *Client*	Referanse / målested *Reference / location*
HELLERUDTOPPEN BORETTSLAG V/TORSTEIN H. SAMSTAD HELLERUDGRENDA 52 0672 OSLO	HOLMGREN HELLERUDGRENDA 5 A 0672 OSLO
Metode *Method* Radonmåling i luft med lukket CR-39 sporfilm utført i henhold til ISO 11665-4:2012	**Rapportnummer** *Report no.* 356001 595018 **Rapport dato** *Report Date* 26.04.2018 **Signatur** *Signature* Marit Bertheussen Marit Bertheussen, Kundesupport

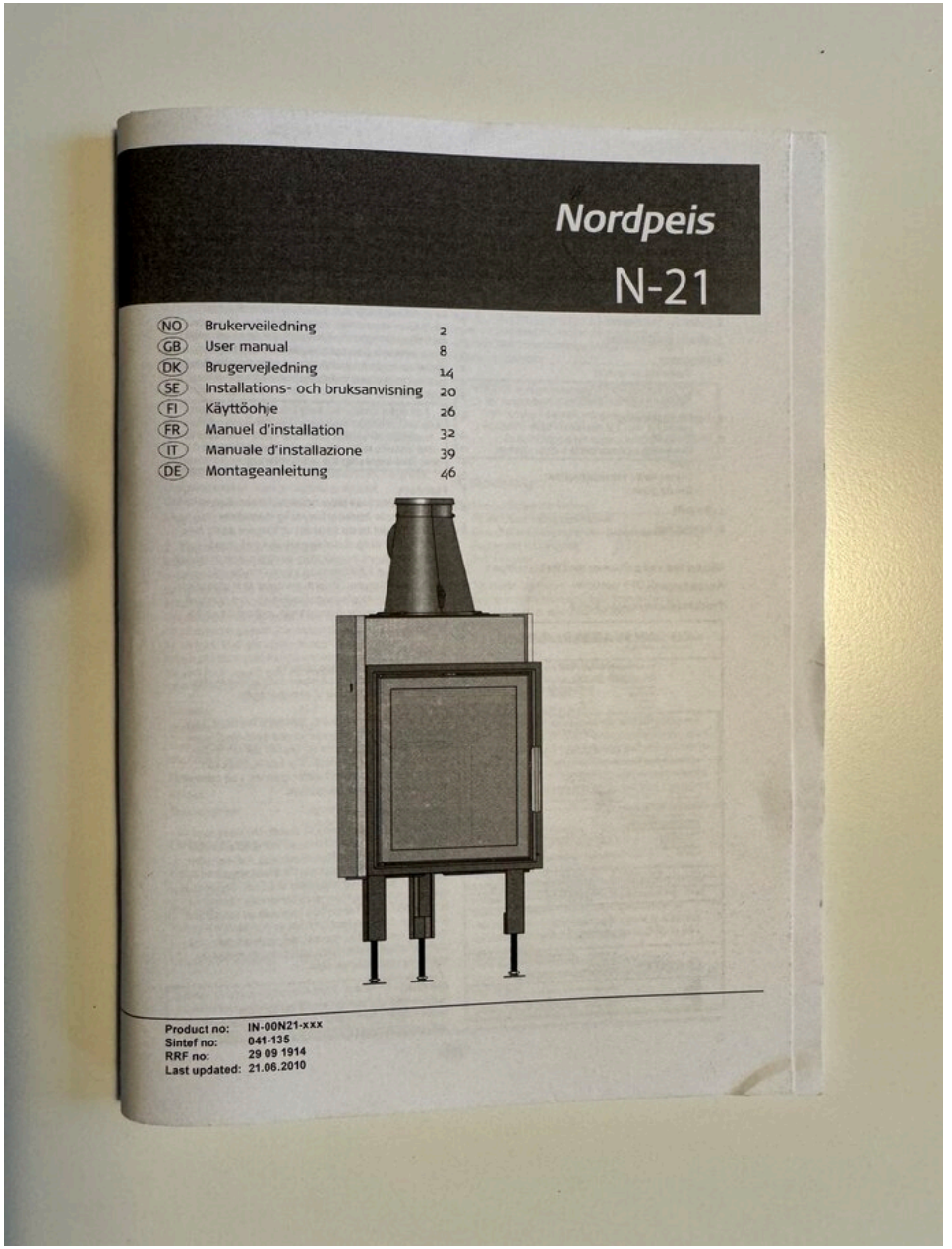
Sporfilm kode	Mottaks dato	Startdato	Sluttdato	Romtype	Etg.	Radonkons ± MU* Bq/m³	Årsmiddel** Bq/m³
480124	10.04.2018	21.01.2018	04.04.2018	STUE	1	49 ± 18	37
480446	10.04.2018	21.01.2018	04.04.2018	SOVEROM	1	79 ± 20	60

* **MU**: Måleusikkerhet i Bq/m³ er beregnet med en dekningsfaktor på 2.
****Årsmiddel** er beregnet etter Statens strålevern's *Måleprosedyre for radon i boliger, 2013*. Årsmiddel er i henhold til måleprosedyren gyldig hvis måleperioden er minimum 2 mnd, samt at opp til 20% av måleperioden kan være utenfor målesesong (midten av oktober til midten av april). Årsmiddelberegning er ikke omfattet av akkrediteringen.
MDA: Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjon er 5 Bq/m³. Prøvetaking er ikke omfattet av akkrediteringen.

Opplysninger om boligen
Type bolig: Ikke oppgitt **Type ventilasjon:** Ikke oppgitt **Byggeår:** 1984

Informasjon fra Statens strålevern: Statens strålevern anbefaler at radonnivået i boligen din er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når årsmiddel radonkonsentrasjon i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m³. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200 Bq/m³ et forskriftsfestet krav (strålevernforskriften § 6 sjette ledd). For nærmere forklaringer se rapportens vedlegg.

Eurofins Radonlab AS er akkreditert etter NS/ENISO/ IEC 17025:2005 TEST 305. Siste gyldige akkrediteringsdokument er tilgjengelig på Norsk Akkrediterings hjemmeside www.akkreditert.no. Rapporten må ikke gjengis, unntatt i sin helhet, uten laboratoriets skriftlige godkjennelse.

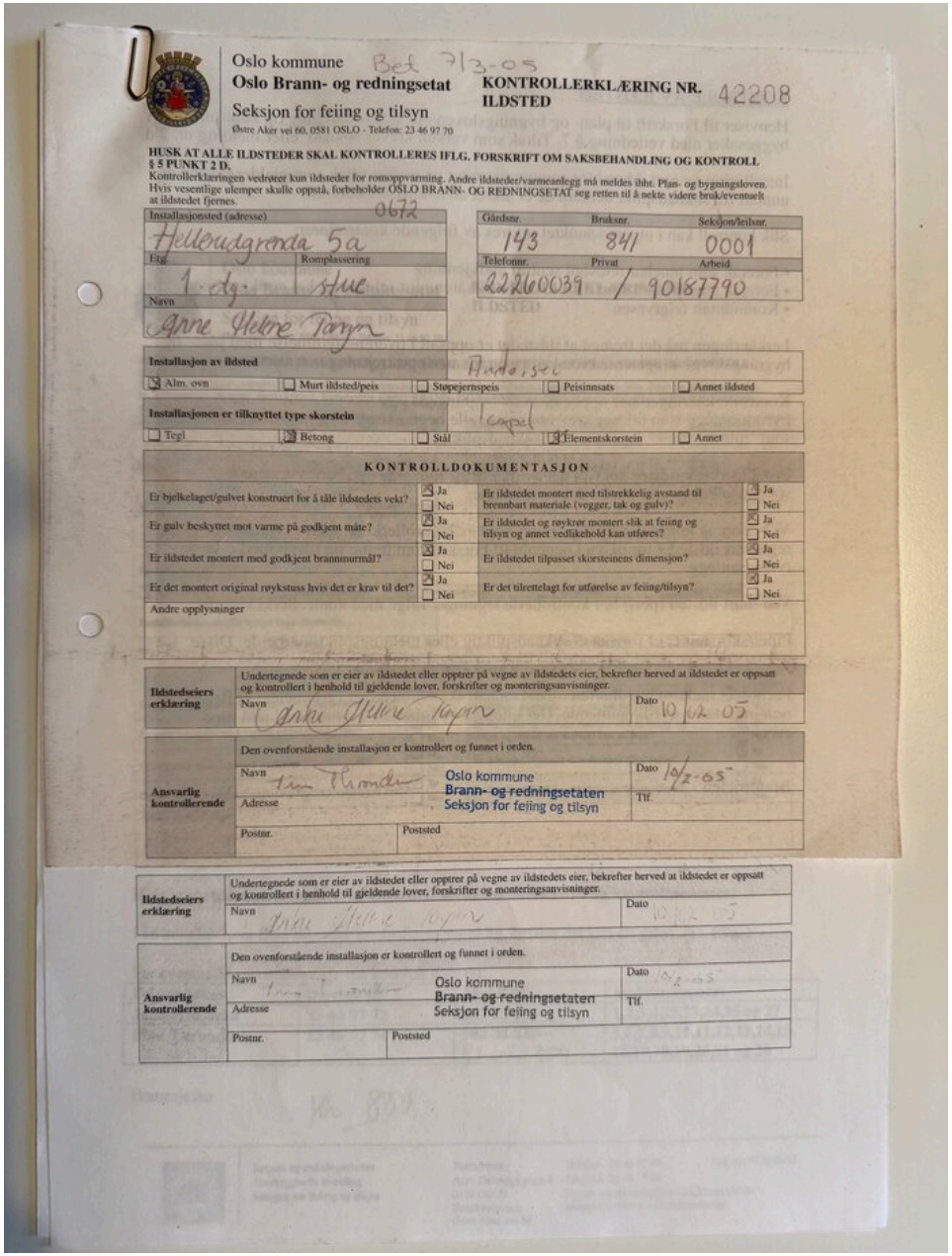


Nordpeis

N-21

NO	Brukerveiledning	2
GB	User manual	8
DK	Brugervejledning	14
SE	Installations- och bruksanvisning	20
FI	Käyttöohje	26
FR	Manuel d'installation	32
IT	Manuale d'installazione	39
DE	Montageanleitung	46

Product no: IN-00N21-xxx
Sintef no: 041-135
RRF no: 29 09 1914
Last updated: 21.06.2010



Oslo kommune
Oslo Brann- og redningsetat
Seksjon for feiing og tilsyn
Østre Aker vei 60, 0581 OSLO - Telefon: 23 46 97 70

Bef 7/3-05

KONTROLLERKLÆRING NR. 42208
ILDSTED

HUSK AT ALLE ILDSTEDER SKAL KONTROLLERES IFLG. FORSKRIFT OM SAKSBEHANDLING OG KONTROLL § 5 PUNKT 2 D.
Kontrollerklæringen vedrører kun ildsteder for romoppvarming. Andre ildsteder/varmeanlegg må meldes ihht. Plan- og bygningsloven. Hvis vesentlige ulemper skulle oppstå, forbeholder OSLO BRANN- OG REDNINGSETAT seg retten til å nekte videre bruk/eventuelt at ildstedet fjernes.

Installasjonsted (adresse)		Gårdsnr.	Bruksnr.	Seksjon/leilsnr.
Hellerudgrenda 5a 0672		143	841	0001
Etg.	Romplassering	Telefonnr. Privat	Arbeid	
1. etg.	stue	22260039	/ 90187790	
Navn				
Arne Helene Torgn				

Installasjon av ildsted Hurtigsel

☒ Alm. ovn ☐ Murt ildsted/peis ☐ Støpejernspeis ☐ Peisinnsats ☐ Annet ildsted

Installasjonen er tilknyttet type skorstein Kappel

☐ Tegl ☒ Betong ☐ Stål ☐ Elementskorstein ☐ Annet

KONTROLLDOKUMENTASJON

Er bjelkelaget/gulvet konstruert for å tåle ildstedets vekt?	☒ Ja ☐ Nei	Er ildstedet montert med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale (vegger, tak og gulv)?	☐ Ja ☐ Nei
Er gulv beskyttet mot varme på godkjent måte?	☒ Ja ☐ Nei	Er ildstedet og røykrør montert slik at feiing og tilsyn og annet vedlikehold kan utføres?	☒ Ja ☐ Nei
Er ildstedet montert med godkjent brannmurmål?	☒ Ja ☐ Nei	Er ildstedet tilpasset skorsteinens dimensjon?	☒ Ja ☐ Nei
Er det montert original røykstuss hvis det er krav til det?	☒ Ja ☐ Nei	Er det tilrettelagt for utførelse av feiing/tilsyn?	☒ Ja ☐ Nei

Andre opplysninger

Ildstedseiers erklæring
Undertegnede som er eier av ildstedet eller opptrer på vegne av ildstedets eier, bekrefter herved at ildstedet er oppsatt og kontrollert i henhold til gjeldende lover, forskrifter og monteringsanvisninger.
Navn Arne Helene Torgn Dato 10/2 05

Ansvarlig kontrollerende
Den ovenforstående installasjon er kontrollert og funnet i orden.
Navn Tim Throndsen Oslo kommune Brann- og redningsetaten Seksjon for feiing og tilsyn Dato 10/2-05
Adresse Tlf.
Postnr. Poststed

Ildstedseiers erklæring
Undertegnede som er eier av ildstedet eller opptrer på vegne av ildstedets eier, bekrefter herved at ildstedet er oppsatt og kontrollert i henhold til gjeldende lover, forskrifter og monteringsanvisninger.
Navn Arne Helene Torgn Dato 10.2.05

Ansvarlig kontrollerende
Den ovenforstående installasjon er kontrollert og funnet i orden.
Navn Tim Throndsen Oslo kommune Brann- og redningsetaten Seksjon for feiing og tilsyn Dato 10.2.05
Adresse Tlf.
Postnr. Poststed

Infratek

1

Navn og adresse
MEAAS JORUN
HELLERUDGRENDA 5A

0672 OSLO

Anleggs-/Bedriftsnr. 052260005 002 | Saksnr. 637905 | Dato 08.07.2009

Anleggsadresse
HELLERUDGRENDA 0005A etg. 01

0672 OSLO

Type B

Kontroll av elektriske anlegg:
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE) plikter å føre tilsyn med elektriske anlegg og med at vedtak blir etterkommet. Det henvises her til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) §§ 7 og 9.

Kontroll av elektriske anlegg

Utførelse, vedlikehold og drift av elektriske anlegg er underlagt offentlig kontroll og tilsyn.
Formålet med kontrollen er å forebygge skade på liv og eiendom.

Tilbakemelding om påviste feil/mangler påpekt i tilsynsrapport av 20.05.2009 med saksnr: 637905.

Vi har mottatt tilbakemelding om påviste feil/mangler.
Vi finner utførte utbedringer tilfredsstillende, og tilsynsrapporten er registret som rettet.

Vennlig hilsen
Infratek Elsikkerhet AS

B. Fossum

Gunnar Magne Lie
Elsikkerhetsingeniør

for

Postadresse Infratek Elsikkerhet AS 0247 Oslo
Hovedkontor
Internett elsikkerhet@infratek.no
Telefon 23 12 88 50
Telefaks 23 12 88 51
Bankkonto 7050.05.80990
Foretaksregisteret NO984594453MVA

Oslo kommune
Brann- og redningsetaten
Seksjon for feiing og tilsyn

KONTROLL AV ILDSTED

Veiledning til forskrift om saksbehandling og kontroll Kap.11 Unntak - § 7.

Installasjon av nytt ildsted for romoppvarming og øvrige tiltak som gjelder ildsted er unntatt fra søknadsplikt dersom de er sikret en kvalifisert kontroll.

Slik kontroll kan i utgangspunktet utføres av følgende kontrollører:

- Foretak som innehar relevant sentral godkjenning.
- Foretak eller person som tilfredsstiller vilkårene for relevant lokal godkjenning.
- Kommunalt feiervesen.

I erklæringen må det fremgå at ildstedet er oppsatt i overensstemmelse med plan- og bygningsloven med forskrifter og monteringsanvisningen.

Kontrollerklæringen bør oppbevares av bygningens eier.
Fyringsanlegg som utløser krav om branncelle begrensede bygningsdeler ansees ikke som "mindre tiltak", og er dermed søknadspliktig.

Installasjon av ildsted som en del av nytt bygg som skal oppføres vil være søknadspliktig – da som en del av byggsøknaden til nybygget.

Piper/skorsteiner er fortsatt et søknadspliktig eller meldingspliktig arbeide. Disse søknadspliktige arbeider sendes til Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er brann- og redningsetaten uvedkommende. Det tillegger byggherren å gjøre eier kjent med arbeidet.

For kontroll skal p.t. betales et gebyr på kr. 680,- Gebyret innbetales på bankkontonummer: 6003.05.58866.

Hvis innbetalingen foregår over Internet, må det påføres navn og kontrollnummer.

I en leilighet hvor flere ildsteder kontrolleres samtidig, betales det kun ett gebyr. (kr. 680,-)

For eventuelle spørsmål/avtale om kontroll kontakt:

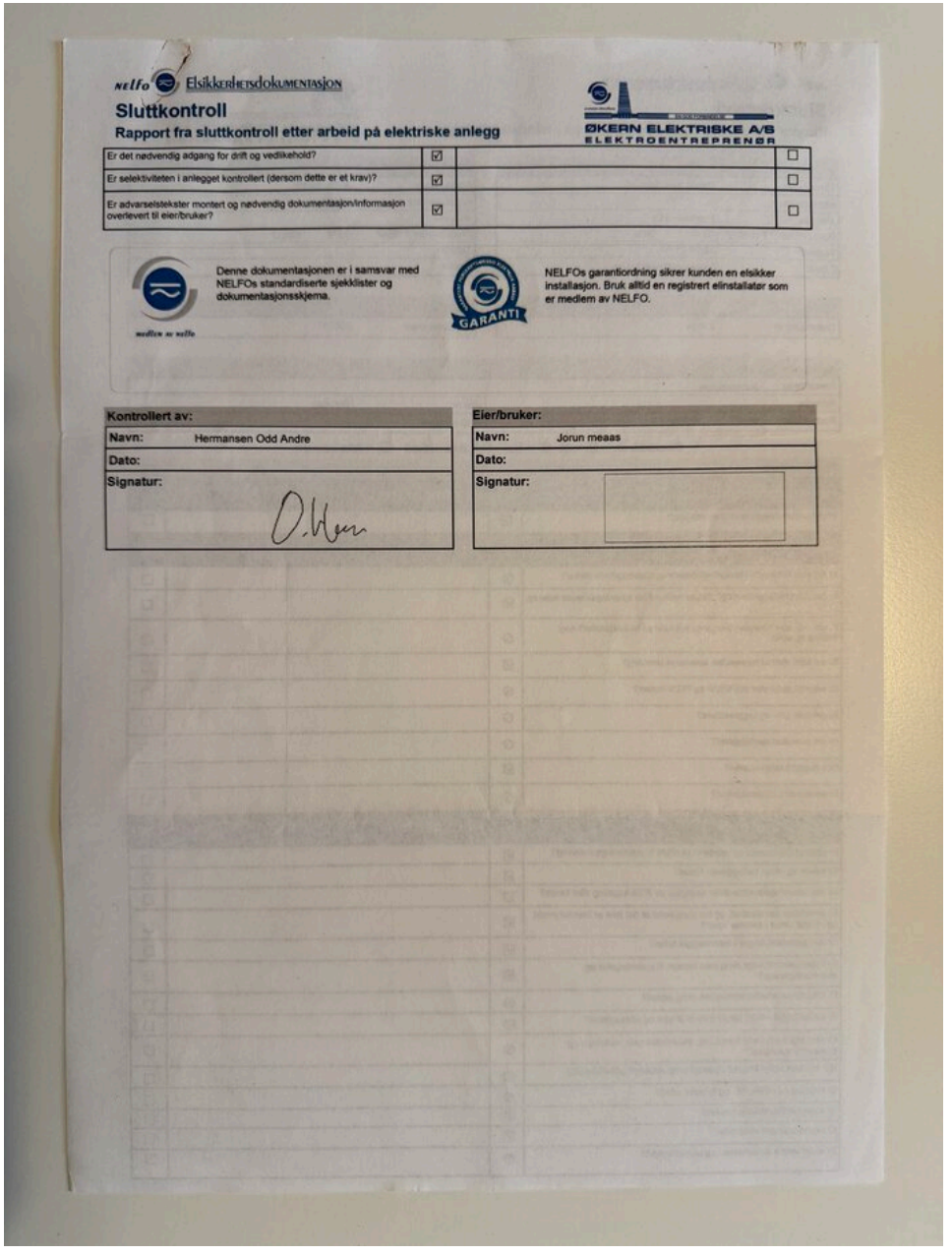
Feiermester:	Direkte tlf:	Mobil tlf:	Bydelsnummer:
Johnny Bjerke	23 46 97 72	982 25 835	1,2,3,4,22,23,24,25 og 27
Finn Throndsen	23 46 97 74	~~982 25 837~~ 91652309	5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15, 16,17,18,19,20,21 og 26

Brannsjefen

Kr 680,-

Brann- og redningsetaten
Forebyggende avdeling
Seksjon for feiing og tilsyn

Postadresse: Arne Garborgs plass 1, 0179 OSLO
Besøksadresse: Østre Aker vei 60
Telefon: 23 46 97 70
Telefaks: 23 46 97 80
Org. nr: 971033614
E-post: postmottak@bre.oslo.kommune.no
Internett:www.bre.oslo.kommune.no



nelfo Elsikkerhetsdokumentasjon

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

ØKERN ELEKTRISKE A/S
ELEKTROENTREPRENØR

Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☑		☐
Er selektiviteten i anlegget kontrollert (dersom dette er et krav)?	☑		☐
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	☑		☐

medlem av nelfo

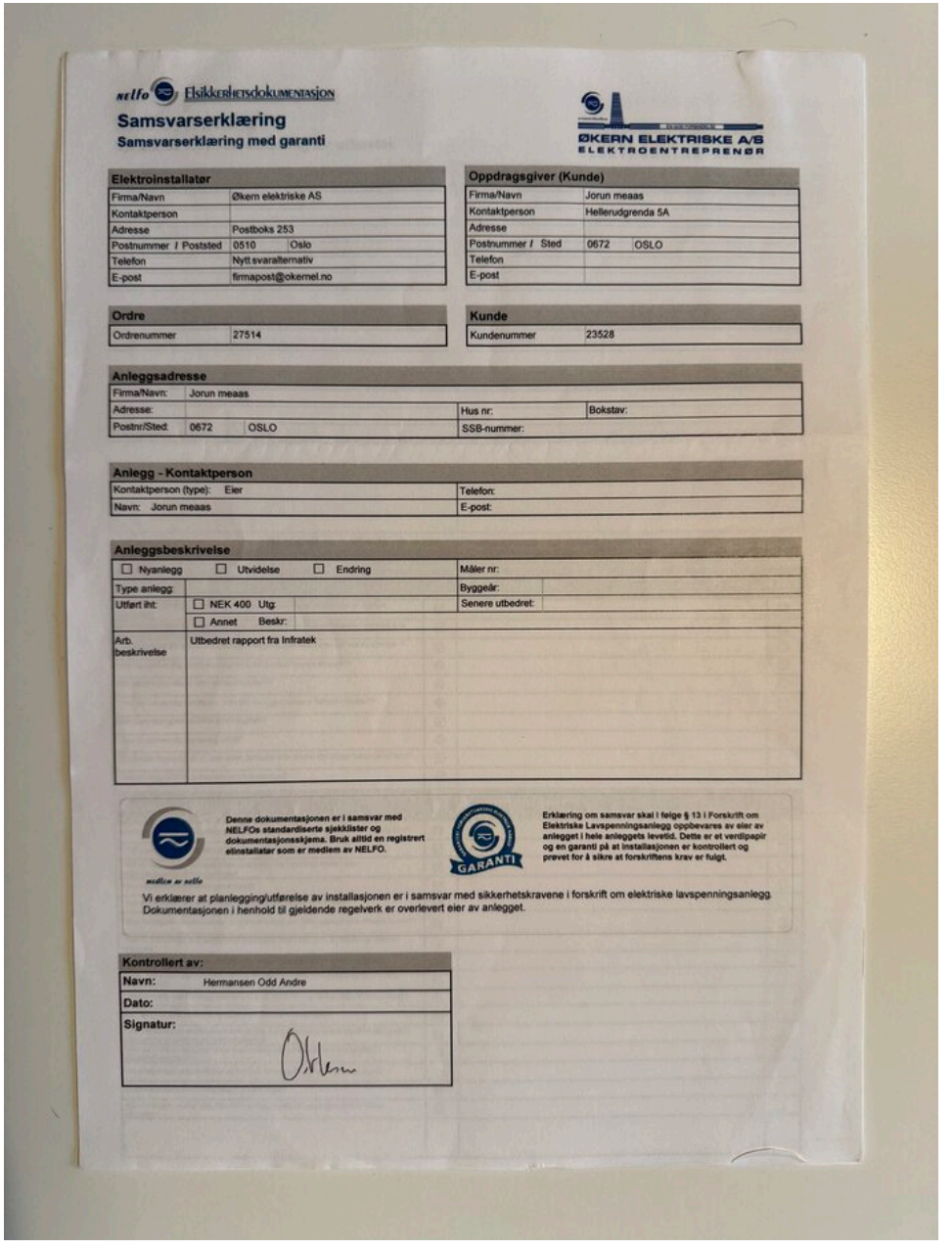
Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

GARANTI

NELFOs garantiordning sikrer kunden en elsikker installasjon. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Kontrollert av:	
Navn:	Hermansen Odd Andre
Dato:	
Signatur:	

Eier/bruker:	
Navn:	Jorun meaas
Dato:	
Signatur:	



nelfo Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

ØKERN ELEKTRISKE A/S
ELEKTROENTREPRENØR

Elektroinstallatør	
Firma/Navn	Økern elektriske AS
Kontaktperson	
Adresse	Postboks 253
Postnummer / Poststed	0510 Oslo
Telefon	Nytt svaralternativ
E-post	firmapost@okernel.no

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn	Jorun meaas
Kontaktperson	Hellerudgrenda 5A
Adresse	
Postnummer / Sted	0672 OSLO
Telefon	
E-post	

Ordre	
Ordrenummer	27514

Kunde	
Kundenummer	23528

Anleggsadresse

Firma/Navn:	Jorun meaas		
Adresse:		Hus nr:	Bokstav:
Postnr/Sted:	0672 OSLO	SSB-nummer:	

Anlegg - Kontaktperson

Kontaktperson (type): Eier	Telefon:
Navn: Jorun meaas	E-post:

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☐ Endring		Måler nr:
Type anlegg:		Byggeår:
Utført iht:	☐ NEK 400 Utg:	Senere utbedret:
	☐ Annet Beskr:	
Arb. beskrivelse	Utbedret rapport fra Infratek	

medlem av nelfo

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

GARANTI

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

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

Kontrollert av:	
Navn:	Hermansen Odd Andre
Dato:	
Signatur:	

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Risikovurdering

Sjekkliste for risikovurdering før utførelse

ØKERN ELEKTRISKE A/S
ELEKTROENTREPRENØR

Instrumenter	☑	Kommentarer	Ok?
Har du tilgang til måleinstrumenter som er egnet til forutsatt bruk?	☑		☐
Eventuelt	☑	**Kommentarer**	**Ok?**
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☑		☐

medlem av nelfo

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

GARANTI

NELFOs garantiordning sikrer kunden en elsikker installasjon. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Risikovurdert av:	
Navn:	Hermansen Odd Andre
Dato:	
Signatur:	O. Hermansen

Eier/bruker:	
Navn:	Jorun meaas
Dato:	
Signatur:	

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Risikovurdering

Sjekkliste for risikovurdering før utførelse

ØKERN ELEKTRISKE A/S
ELEKTROENTREPRENØR

Installatør	
Firma/Navn	Økern Elektriske AS
Kontaktperson	
Adresse	Postboks 253
Postnummer / Poststed	0510 Oslo
Telefon	22 64 01 60
E-post	firmapost@okernel.no

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn	Jorun meaas
Kontaktperson	Hellerudgrenda 5A
Adresse	
Postnummer / Sted	0672 OSLO
Telefon	
E-post	

Ordre	
Ordrenummer	27514

Kunde	
Kundenummer	23528

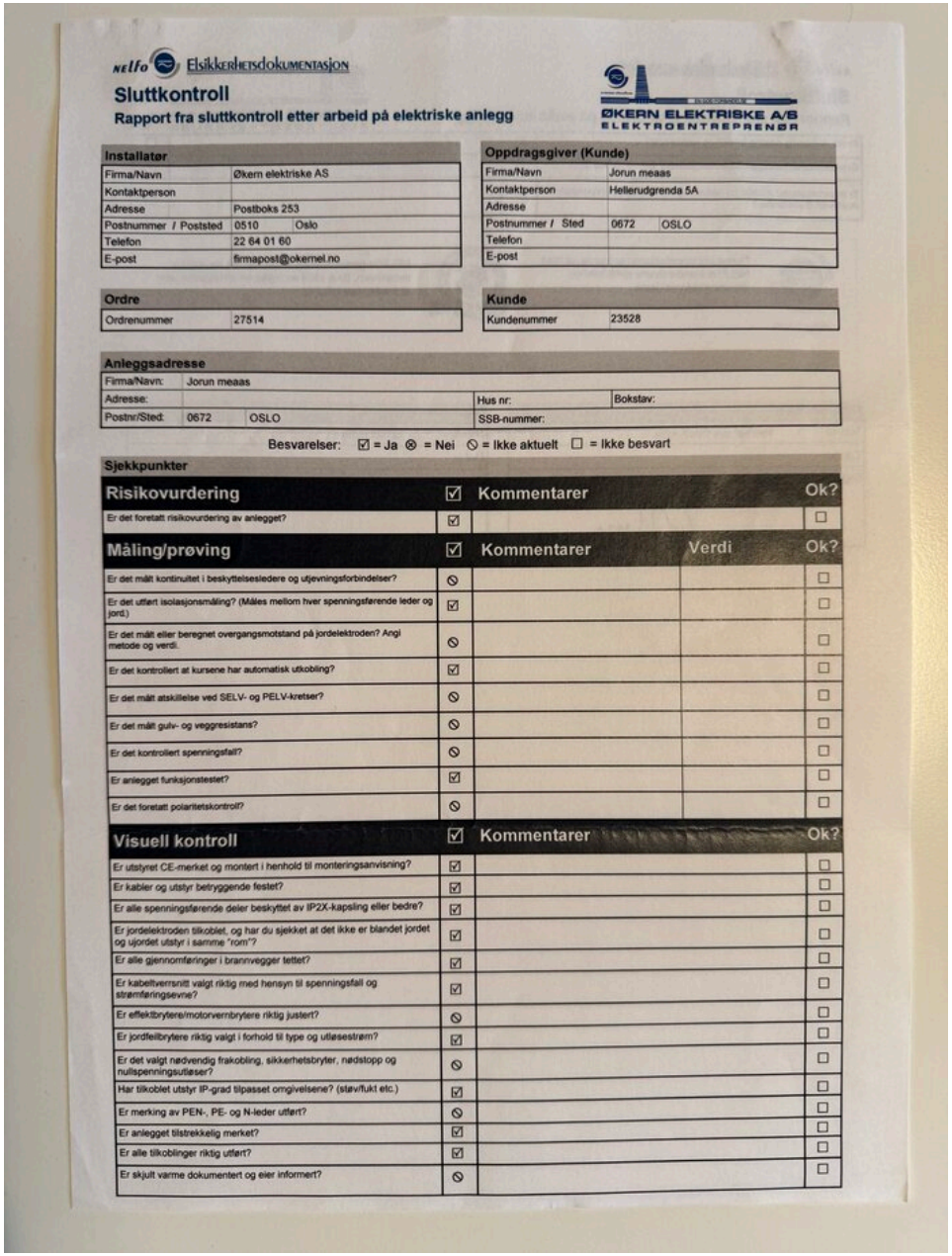
Anleggsadresse				
Firma/Navn:	Jorun meaas			
Adresse:			Hus nr:	Bokstav:
Postnr/Sted:	0672	OSLO	SSB-nummer:	

Anlegg - Kontaktperson	
	Telefon:
Navn: Jorun meaas	E-post:

Besvarelser: ☑ = Ja ⊗ = Nei ⦸ = Ikke aktuelt ☐ = Ikke besvart

Sjekkpunkter

Personsikkerhet	☑	Kommentarer	Ok?
Har du tilgang til førstehjelpsutstyr og nødvendig personlig verneutstyr for å utføre oppdraget?	☑		☐
Er arbeidsområdet sikret og tilgjengelig, og har du sikret at annet arbeide i området ikke kan forårsake farlige hendelser?	☑		☐
Kan oppdraget gjennomføres uten å ta hensyn til spesielle rutiner for "varme arbeider"?	☑		☐
* Har du nødvendig sertifikater, kurs etc. for å utføre "varme arbeider"?	⦸		☐
Kan oppdraget utføres uten "arbeid i høyden"?	⦸		☐
* Har du nødvendig sertifikater, kurs etc. for å gjennomføre "arbeid i høyden"?	⦸		☐
Kan oppdraget gjennomføres spenningsløst?	☑		☐
* Har du nødvendig opplæring i AUS?	⦸		☐
* Er det tatt høyde for at at løse deler, jernspon eller smuss kan skape farlige hendelser?	☑		☐
* Har du riktig verktøy til å gjennomføre oppdraget?	☑		☐
Anleggssikkerhet	☑	**Kommentarer**	**Ok?**
Er anlegget planlagt/prosjektert på forhånd og har du tilgang til denne dokumentasjonen?	⦸		☐
* Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	☑		☐
* Har du nødvendig informasjon om spenningss- og fordelingssystem samt kortslutningsverdier i installasjonen?	☑		☐
* Er anvendelsen av installasjonen kjent?	☑		☐
* Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☑		☐
* Ved installasjon av skult varme, er varmekablene evt. folie, egnet til den aktuelle bruken?	⦸		☐
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	⦸		☐
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	⦸		☐
* Skal oppdraget gjennomføres uten installasjon av utstyr som medfører fare for høye temperaturer?	☑		☐
* Ved utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord, har du tatt de nødvendige forhåndsregler?	⦸		☐
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☑		☐
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feilmangler som er forskriftsstridig eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	⦸		☐
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	⦸		☐
* Kan oppdraget gjennomføres uten behov for midlertidig utkobling av anlegget?	☑		☐
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	⦸		☐
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☑		☐



NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

ØKERN ELEKTRISKE A/S
ELEKTROENTREPRENØR

Installatør	
Firma/Navn	Økern elektriske AS
Kontaktperson	
Adresse	Postboks 253
Postnummer / Poststed	0510 Oslo
Telefon	22 64 01 60
E-post	firmapost@okernel.no

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn	Jorun meaas
Kontaktperson	Hellerudgrenda 5A
Adresse	
Postnummer / Sted	0672 OSLO
Telefon	
E-post	

Ordre	
Ordrenummer	27514

Kunde	
Kundenummer	23528

Anleggsadresse				
Firma/Navn:	Jorun meaas			
Adresse:			Hus nr:	Bokstav:
Postnr/Sted:	0672	OSLO	SSB-nummer:	

Besvarelser: ☑ = Ja ⊗ = Nei ⦸ = Ikke aktuelt ☐ = Ikke besvart

Sjekkpunkter

Risikovurdering	☑	Kommentarer	Ok?
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☑		☐

Måling/prøving	☑	Kommentarer	Verdi	Ok?
Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser?	⦸			☐
Er det utført isolasjonsmåling? (Måles mellom hver spenningsførende leder og jord.)	☑			☐
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	⦸			☐
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☑			☐
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	⦸			☐
Er det målt gulv- og veggresistans?	⦸			☐
Er det kontrollert spenningsfall?	⦸			☐
Er anlegget funksjonstestet?	☑			☐
Er det foretatt polaritetskontroll?	⦸			☐

Visuell kontroll	☑	Kommentarer	Ok?
Er utstyret CE-merket og montert i henhold til monteringsanvisning?	☑		☐
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☑		☐
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☑		☐
Er jordelektroden tilkoblet, og har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme "rom"?	☑		☐
Er alle gjennomføringer i brannvegger tettet?	☑		☐
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☑		☐
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	⦸		☐
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☑		☐
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?	⦸		☐
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene? (støv/fukt etc.)	☑		☐
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	⦸		☐
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☑		☐
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☑		☐
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	⦸		☐

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.

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Hellerudtoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Fagernes, Hamar, Haugesund, Kristiansand, Kristiansund, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Strømmen, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Personvern Dokumentnummer: CF5665-14WWR-UZGQ2-PEWSA-111FDW-PTWPD

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CDN65-I4WHR-UJSG2-PKNSA-N1HQB-PTSPG

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-25 12:58:00 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CDN65-I4WHR-UJSG2-PKNSA-N1HQB-PTSPG

Dette dokumentet er signert digitalt av **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av dokumentets unike lukkeverdier. Dokumentets integritet er bevart gjennom hele signeringsprosessen. Dette kan kontrolleres ved å åpne den originale PDF-en i Adobe Reader eller en annen PDF-leser.

Dette dokumentet er beskyttet med et kvalifisert elektronisk sigillbrev ihht. eIDAS-forordningen. Det betyr at dokumentets integritet og opprinnelse kan bekreftes digitalt og matematisk.

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

Du kan bekrefte de kryptografiske beviser ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre validatorer.

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.

	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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Differansen som gjaldt IN-lån ble i samråd med styreleder rettet opp pr. 31.12.2022 og bokført mot egenkapitalen. Det lot seg ikke gjøre å identifisere hvilke beboere som har innbetalt hva, da det ikke finnes dokumentasjon grunnet at dette er en differanse som stammer langt bakover i tid.

Noter årsregnskap 2024 Hellerudtoppen Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 820 480	8 109 192
3609 Leie parkering	285 955	629 264
3614 Fellesutgifter ladebokser	134 746	0
3615 Viderefakturert eiendomsskatt	29 303	109 698
3617 Fellesutgifter loft	84 120	84 120
3618 Leietillegg strøm	594 302	534 136
3625 Leietillegg prosjekt 1	0	53 575
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 199 498	784 067
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 920 690	3 054 244
3690 Leie trimrom	33 050	22 850
3605 Leie forretningslokaler	53 292	53 292
Sum	**14 155 437**	**13 434 438**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Leie henger	600	100
3957 Nøkkelsalg	3 750	750
3990 Andre driftsinntekter	63 000	39 750
3999 Andre inntekter	34 105	50 863
Sum	**101 455**	**91 463**

Konto 3990 gjelder leieinntekt Grendehus og trimrom.
Konto 3999 gjelder i hovedsak innbetaling for TV-bredbånd.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	8 775	51 725
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	8 750	8 225
5150 Påløpne feriepenger	2 103	7 194
5210 El. komm.lj. (s-fritt) - fra lønnssystemet	4 428	4 380
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	4 392	4 380
5280 Andre fordeler fra lønn	1 500	0
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-5 892	-4 380
5360 Honorarer fra lønnssystemet	16 000	16 000
5400 Arbeidsgiveravgift	47 858	50 035
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	297	1 014
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	300 000	275 000
Sum	**388 210**	**413 573**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,05

91 Hellerudtoppen Borettslag Org. nr. 950295090

Note 4 - Varige driftsmidler

	Felekost til traktor	Boligeiendomme (inkl. tomt)	Ballokke 04/05	Stillas	Seppelanlegg	Avfallsbrønner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	131 250	102 445 738	170 000	167 075	625 000	62 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	131 250	102 445 738	170 000	167 075	625 000	62 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	131 250	0	161 600	167 075	552 083	53 216
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	102 445 738	8 400	0	72 917	8 784
Årets avskrivninger :	4 375	0	8 399	0	62 500	6 200
Anskaffelsesår :	2014	1984	2006	2006	2016	2016
Antatt levetid i år :	10		20	5	10	10

	Seppelanlegg	Seppelanlegg	Avfallsbrønner	Oppgradering uteområdet	Lekeplass akonto nr. 1	Lekeplass akonto nr. 2
Anskaffelseskost pr.01.01 :	625 000	312 500	265 063	630 226	312 500	375 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	625 000	312 500	265 063	630 226	312 500	375 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	552 083	268 228	231 929	630 226	312 500	375 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	72 917	44 272	33 133	0	0	0
Årets avskrivninger :	62 500	31 250	26 506	0	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2016	2016	2016	2016	2016
Antatt levetid i år :	10	10	10	5	5	5

	Lekeplass akonto nr. 3	Ny lekeplass - sluttfaktura	Lekeplass kostnader	Loftutbygging	Wille redskapsbærer	Infrastruktur El-bilanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	625 000	872 138	114 065	27 990 000	1 144 709	1 863 150
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	625 000	872 138	114 065	27 990 000	1 144 709	1 863 150
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	625 000	872 138	114 065	0	705 904	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	27 990 000	438 805	1 863 150
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	114 471	0
Anskaffelsesår :	2016	2016	2016	2001	2018	2019
Antatt levetid i år :	5	5	5		10	

	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	131 250
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	131 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 094
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	130 156
Årets avskrivninger :	1 094

Noter årsregnskap 2024 Hellerudtoppen Borettslag

Note 4 - Varige driftsmidler

Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	10

Borettslaget består av 196 boligandeler og 4 næringsandeler. Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Protector Forsikring AS. Polisenummer 1442338.

EIENDOMMEN
Boligeiendom: Opprinnelig kostpris for oppføring av bygninger, byggeår 1984/86.

TOMT
Boligselskapet fester tomten av Oslo kommune. Festetid 80 år fra 17.10.84. Tomtens areal er ca 46.000 m2. Gnr 143 bnr 841.

91 Hellerudtoppen Borettslag Org. nr. 950295090

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	81 701	52 387
6362 Skadedyrutryddelse	35 470	41 785
6390 Andre driftskostnader	6 965	349
6391 Snømåking/strøing/feiing	539 739	405 929
6392 Containerleie/tømming	0	30 922
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 056	150
Sum	**667 930**	**531 523**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	7 088	11 875
Sum	**7 088**	**11 875**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	80 212
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	460	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 330	6 733
6552 Driftsmateriell	3 120	47 799
6583 IT-lisensavgift	2 100	3 134
Sum	**13 010**	**137 878**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	27 205	0
6603 Vedlikehold elektro	938 759	161 305
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	61 750
6610 Andre vaktmestertjenester	158 085	80 389
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	629 310	1 307 880
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	3 175	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	274 392	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	5 500
6641 Malerarbeider	15 863	21 395
6642 Snekkerarbeid	281 831	111 995
6643 Glassarbeid/Vindu	55 381	196 790
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	4 224
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	411 896
6648 Vedlikehold dører og porter	80 716	112 837
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	71 003	0
Sum	**2 545 719**	**2 475 960**

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

Noter årsregnskap 2024 Hellerudtoppen Borettslag

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	55 100	65 667
6720 Juridisk honorar	0	11 281
6730 Teknisk honorar	7 608	189 335
6750 Vakthold	7 875	7 219
6790 Ladeboks,ladedata, mm.	113 965	40 256
Sum	**184 548**	**313 758**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	36 136	32 085
7719 Møter, div. styret	5 787	5 509
7720 Generalforsamling/Årsmøte	895	1 335
7750 Festeavgift/ tomteleie	469 640	469 640
7770 Betalingskostnader	1 268	1 388
7773 Omkostninger innkreving	4 384	2 697
7790 Andre kostnader	4 880	-2
7795 Husleietap	96	941
Sum	**523 085**	**513 593**

Note 11 - Tap

Borettslaget har solgt snøfres med tap på kr 2 379,40.

91 Hellerudtoppen Borettslag Org. nr. 950295090

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 600	0	19 600
Sum innskutt egenkapital	**19 600**	**0**	**19 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	75 089 907	2 389 179	77 479 086
Sum opptjent egenkapital	**75 089 907**	**2 389 179**	**77 479 086**
Sum egenkapital	**75 109 507**	**2 389 179**	**77 498 686**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken Eiendomskreditt
Lånenummer:	**24266 02**	**24266 20**	**24266 01**	**83987203318**	**83987203296**
Lånetype:	Serie	Serie	Serie	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2009	2009	2009	2021	2021
Rentesats:	4.714 %	4.714 %	4.714 %	6.05 %	6.05 %
Betingelser:	Flytende rente halvår	Flytende rente halvår	Flytende rente halvår		
Beregnet innfridd:	01.04.2029	01.04.2029	01.04.2029	30.12.2029	30.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	8 045 000	5 365 000	4 455 000	12 081 333	12 304 194
Lånesaldo 01.01:	1 393 760	570 912	1 361 250	8 852 318	10 173 872
Avdrag i perioden:	261 102	96 112	247 500	1 264 803	1 023 070
Lånesaldo 31.12:	**1 132 658**	**474 800**	**1 113 750**	**7 587 515**	**9 150 802**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	3 016 906
Andelssaldo 01.01:	813 027	340 834	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	152 310	57 379	0	0	0
Andelssaldo 31.12:	**660 718**	**283 456**	**0**	**0**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**1 793 376**	**758 255**	**1 113 750**	**7 587 515**	**9 150 802**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 01	93	11 976	1 113 768
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 02	8	50 824	406 592
	20	36 303	726 060
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 20	8	20 022	160 176
	22	14 301	314 622
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987203296	70	53 821	3 767 470
	4	49 430	197 720
	82	45 753	3 751 746
	40	35 847	1 433 880
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987203318	70	44 626	3 123 820
	4	40 985	163 940
	82	37 937	3 110 834
	40	29 723	1 188 920

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Differansen som gjaldt IN-lån ble i samråd med styreleder rettet opp pr. 31.12.2022 og bokført mot egenkapitalen. Det lot seg ikke gjøre å identifisere hvilke beboere som har innbetalt hva, da det ikke finnes dokumentasjon grunnet at dette er en differanse som stammer langt bakover i tid.

Noter årsregnskap 2024 Hellerudtoppen Borettslag

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	20 403 698
Innskuddskapital	41 121 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**61 524 698**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**132 298 888**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 41 246 000,-

91 Hellerudtoppen Borettslag Org. nr. 950295090

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Karlsen & Nordseth AS
v/ Sigbjørn Åsheim
Postboks 91
1483 SKYTTA

KOPI
Dato: 10 JULI 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200003645-36 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HELLERUDGRENDA 1-3-5	Eiendom:	143/841
Tiltakshaver:	Hellerudgrenda borettslag v/ T. Samstad	Adresse:	Hellerudgrenda 52, 0672 OSLO
Søker:	Archus arkitekter AS	Adresse:	Pilestredet 75C, 0364 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

Karen Marie Glad Visnes
avdelingsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 0560 OSLO 5 662020

GV/lw

Oslo, den 06.02.1991

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.143, bnr.143, Hellerudtoppen, felt 1, hus 1.

Journalnr. 84/535

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.

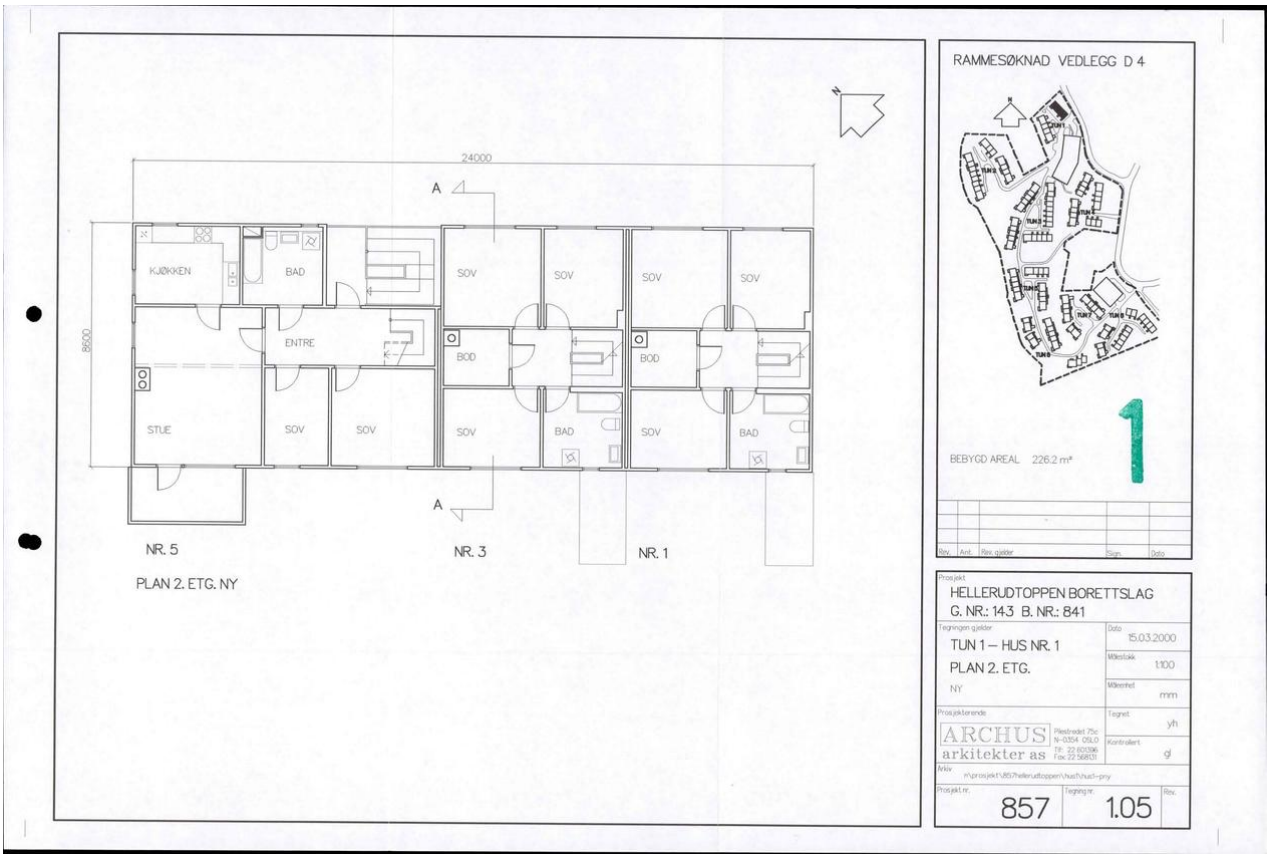
For bygningssjefen

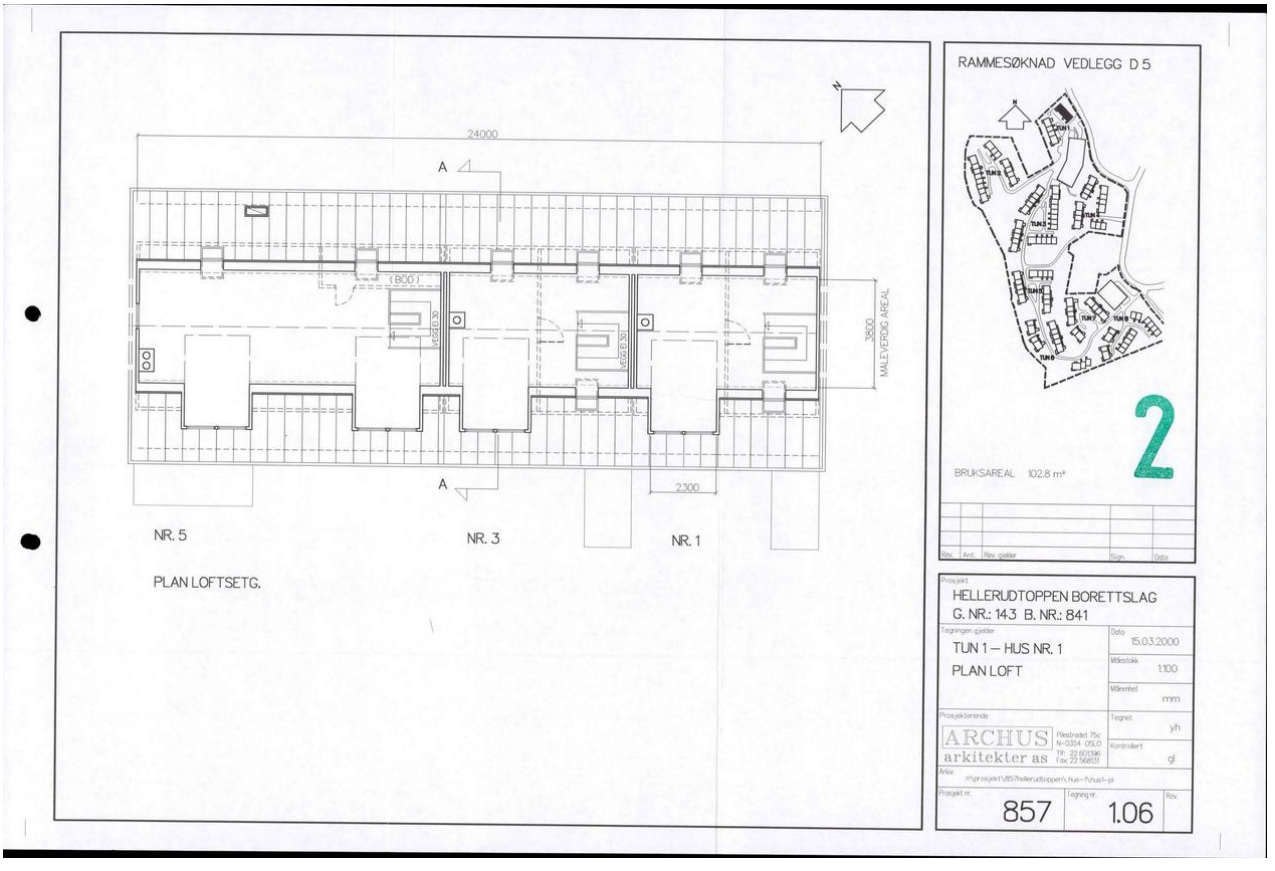
.....
Overingeniør

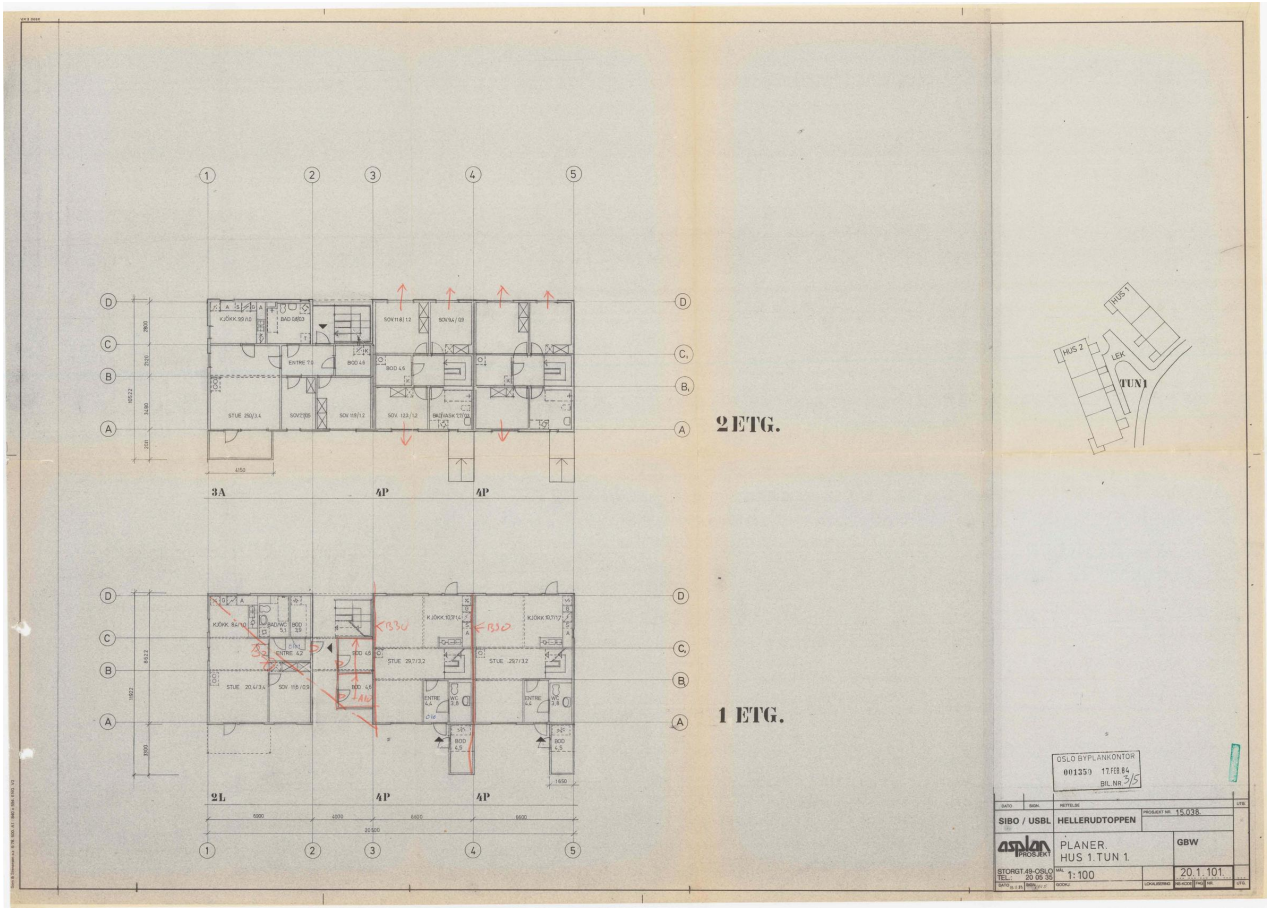
G. Valo

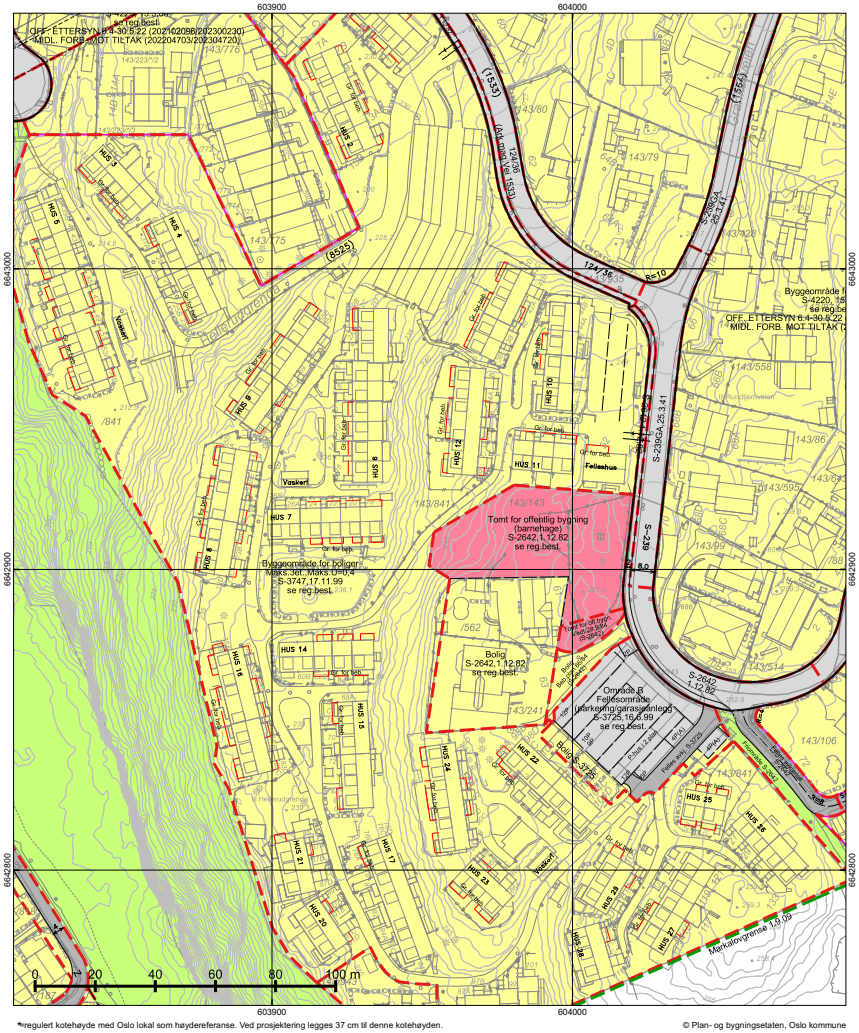
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Skj. o14 ANDVORD


24000
A
KJØKKEN
BAD
SOV
SOV
SOV
SOV
ENTRE
BOD
BOD
STUE
SOV
SOV
SOV
BAD
SOV
BAD
8600
A
NR. 5
NR. 3
NR. 1
PLAN 2. ETG. NY
RAMMESØKNAD VEDLEGG D 4
BEBYGD AREAL 226.2 m²
1
Prosjekt
HELLERUDTOPPEN BORETTSLAG
G. NR.: 143 B. NR.: 841
Tegningen gjelder
TUN 1 – HUS NR. 1
PLAN 2. ETG.
NY
Dato
15.03.2000
Målestokk
1:100
Måleenhet
mm
Tegnet
yh
Kontrollert
gl
Prosjekterende
ARCHUS arkitekter as
Prosjekt nr.
857
Tegning nr.
1.05
Rev.


24000
A
(BOD)
(BOD)
(BOD)
3600
MALEVERDIG AREAL
A
2300
NR. 5
NR. 3
NR. 1
PLAN LOFTSETG.
RAMMESØKNAD VEDLEGG D 5
BRUKSAREAL 102.8 m²
2
Prosjekt
HELLERUDTOPPEN BORETTSLAG
G. NR.: 143 B. NR.: 841
Tegningen gjelder
TUN 1 – HUS NR. 1
PLAN LOFT
Dato
15.03.2000
Målestokk
1:100
Måleenhet
mm
Tegnet
yh
Kontrollert
gl
Prosjekterende
ARCHUS arkitekter as
Prosjekt nr.
857
Tegning nr.
1.06
Rev.


2 ETG.
1 ETG.
3A
4P
4P
2L
4P
4P
HUS 2
HUS 1
LEK.
TUN)
OSLO BYPLANKONTOR
001359 17 FEB 84
BIL. NR. 2/5
SIBO / USBL
HELLERUDTOPPEN
PROSJEKT NR. 15.038
asplan PROSJEKT
STORGT.49-OSLO 1
TEL. 20 05 55
PLANER.
HUS 1. TUN 1.
GBW
1:100
20.1.101



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

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: 27.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

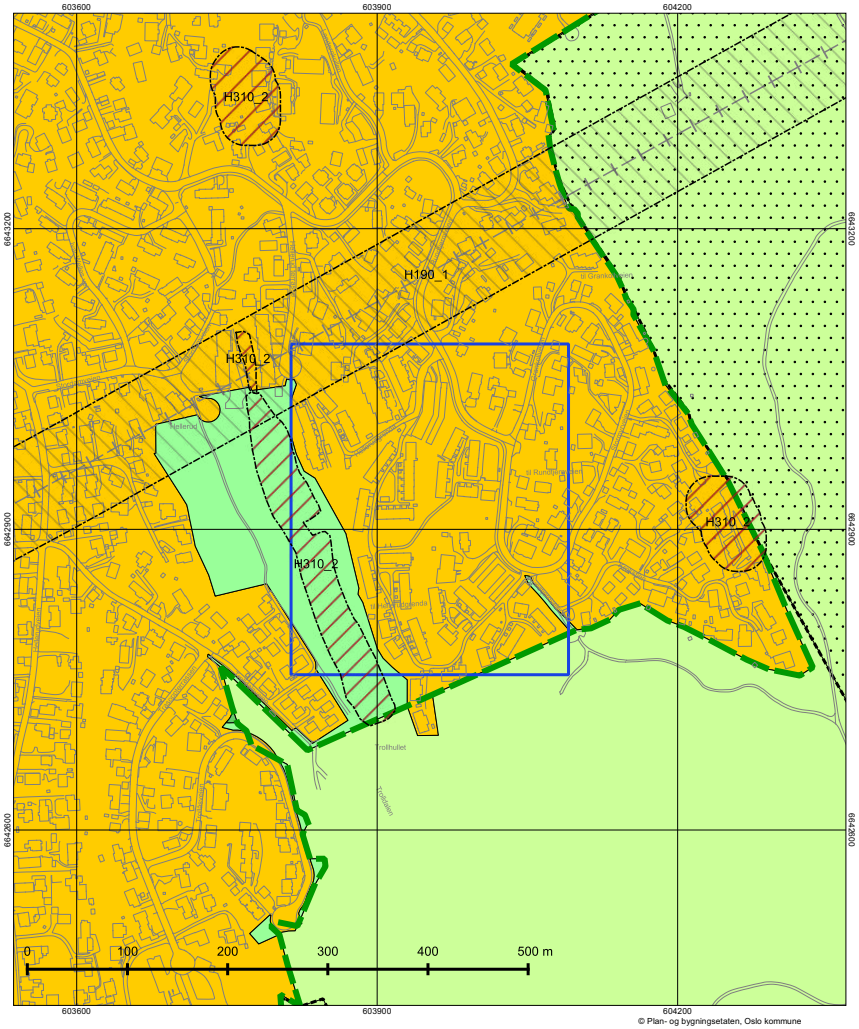
Reguleringskart

– 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: 149003/ 86521583
Deres ref.:
Adresse: Hellerudgrenda 5
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



Oslo

Dato: 27.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149003/86521583
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.

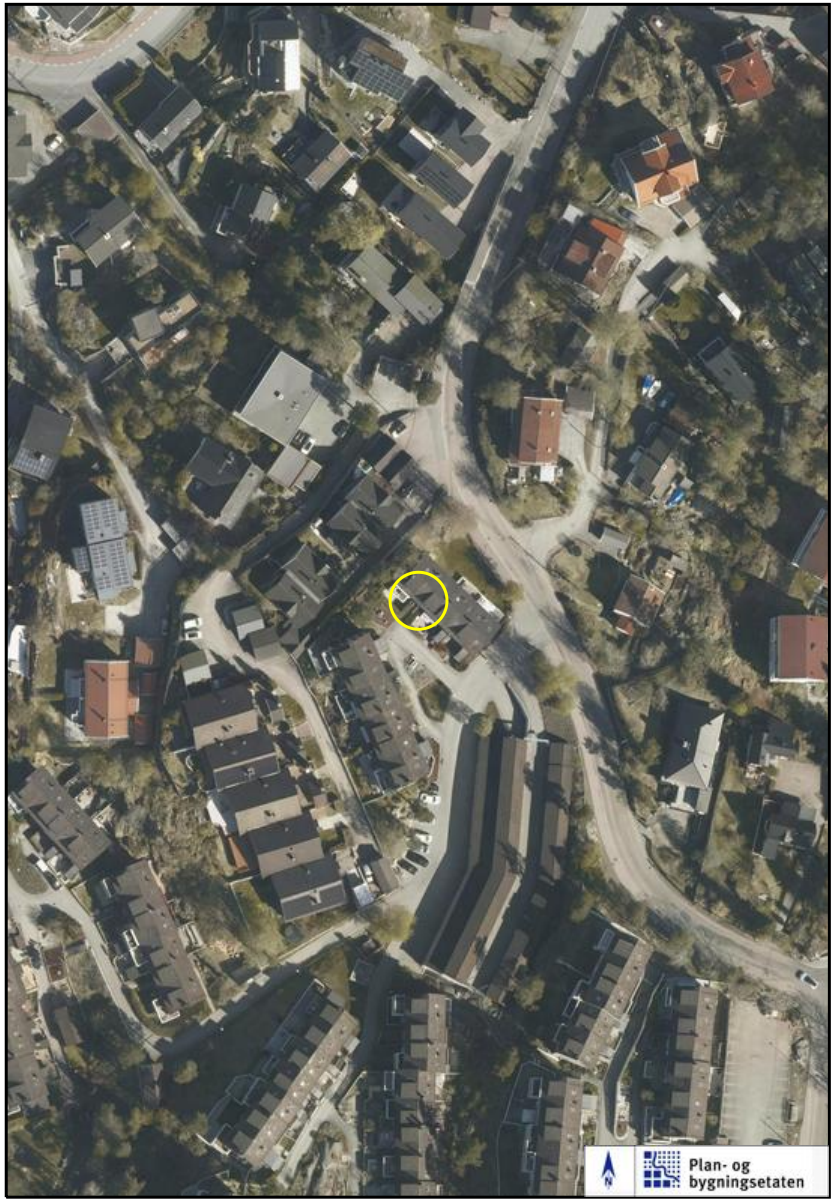
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

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

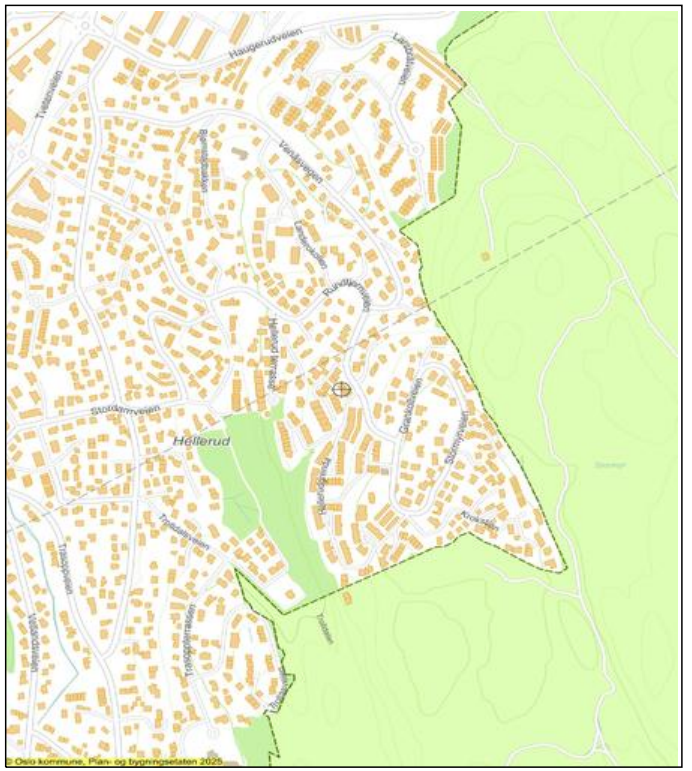


Hellerudgrenda 5 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 27.10.2025

Oversiktskart

Adr.: Hellerudgrenda 5 A
Gnr bnr : 143 / 841

Bydel : ALNA
Skolekrets (2020/2021): Trasop



Dato: 27.10.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martin Sedenius Føllesdal
HELLERUDGRENDA 5A

Dato: 27.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521583
8830554

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.143 BNR. 841

Vi viser til bestilling av 20251027 for HELLERUDGRENDA 5A.

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

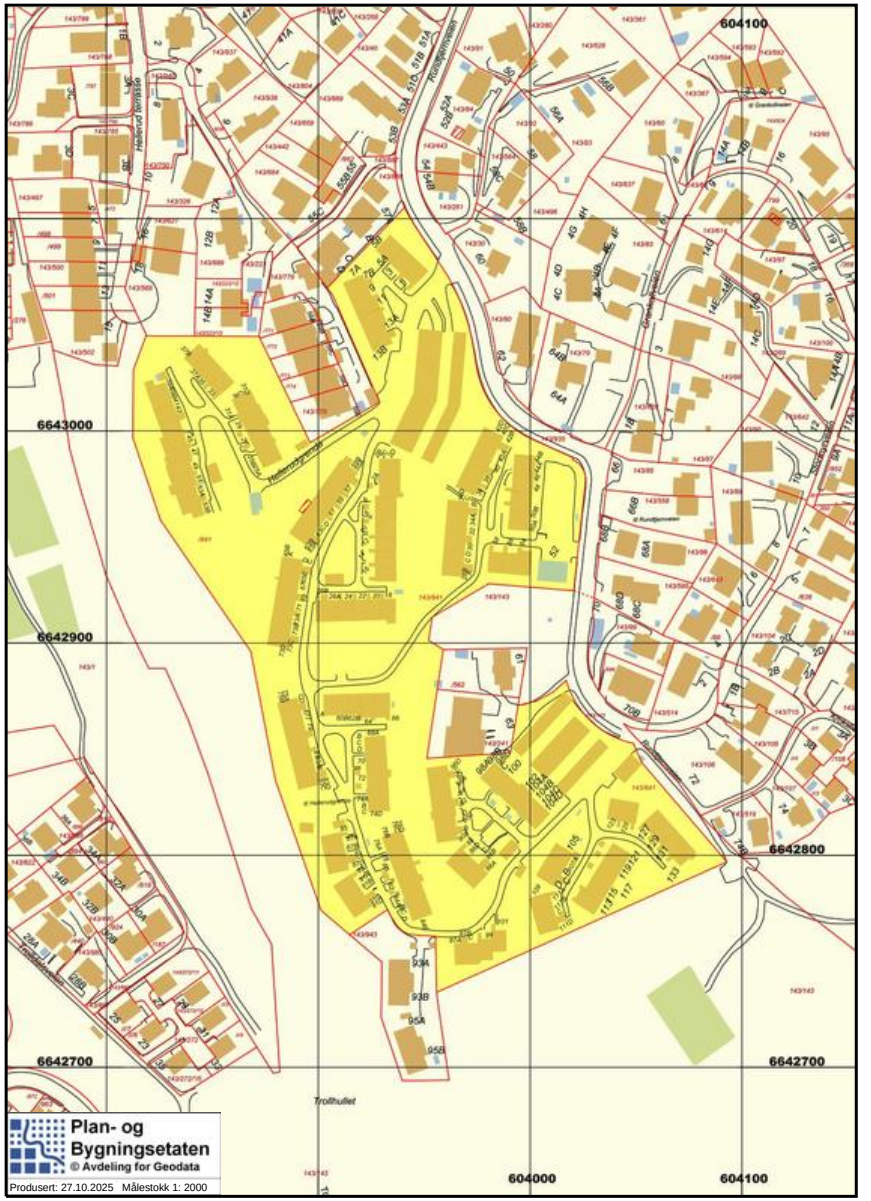
Kristin Tveit
Enhetsleder

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

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

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

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-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.

Side 1av 2

TINGLYST
DAGBOKNR.: 56850
29 SEPT 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVERKONTORET

Saksnr.:199904165

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 143/ 841, 943

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 143 bnr. 943 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei i regulert og eksisterende felles avkjørsel fra krysset Rundtjernveien / Stormyrveien over gnr. 143 bnr. 841 som vist med grønn farge på kartbilaget.

2. GANGATKOMST / NØDKJØRING:
   Gnr. 143 bnr. 943 skal fra felles avkjørsel ha bruksrett til gangatkomst og nødkjøring på regulert og eksisterende intern gangvei (Hellerudgrenda) over gnr. 143 bnr. 841 som vist med blå farge på kartbilaget.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 143 bnr. 943 skal ha bruksrett til 8 biloppstillingsplasser på gnr. 143 bnr. 841 som vist med lilla og gul farge på kartbilaget. De viste 4 parkeringsplassene på sydøstsiden av felles avkjørsel som vist med gul farge på kartbilaget, kan utbygges med et garasjebygg i én etasje for 4 biler med en grunnflate på 6m x 12m.

4. VANN- OG AVLØPSANLEGG:

Doknr: 56850 Tinglyst: 29.09.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Overenskomst mellom eiere av gnr. 143 bnr. 841, 943:

Eier av gnr. 143 bnr. 841 gir eier av gnr. 143 bnr. 943 rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendom gnr. 143 bnr. 841, samt å knytte dette til vann- og avløpsanlegg på gnr. 143 bnr. 841 i gangvei nord for gnr. 143 bnr. 943 ved Hellerudgrenda 84 og 91.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier seg i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger. Løsningen for ledningene skal teknisk godkjennes av Vann- og avløpsetaten. Eventuelt anmeldelsespliktige byggetiltak anmeldes til Plan- og bygningsetaten. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningene er en sak mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraséen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt det er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomsten avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønnet skal være endelig.

Side 2av 2

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
143	841, 943

Sletting eller endring av punkt 1, 2 og 3 kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten og punkt 4 ikke uten samtykke fra Oslo kommune v/ Vann- og avløpsetaten.

Underskrifter:

For eiendommene
143/841, 943:

Oslo kommune Bolig- og eiendomsetat

OSLO 100800 ESKIL BRÅTEN FULLMAKT NR 924 874780782

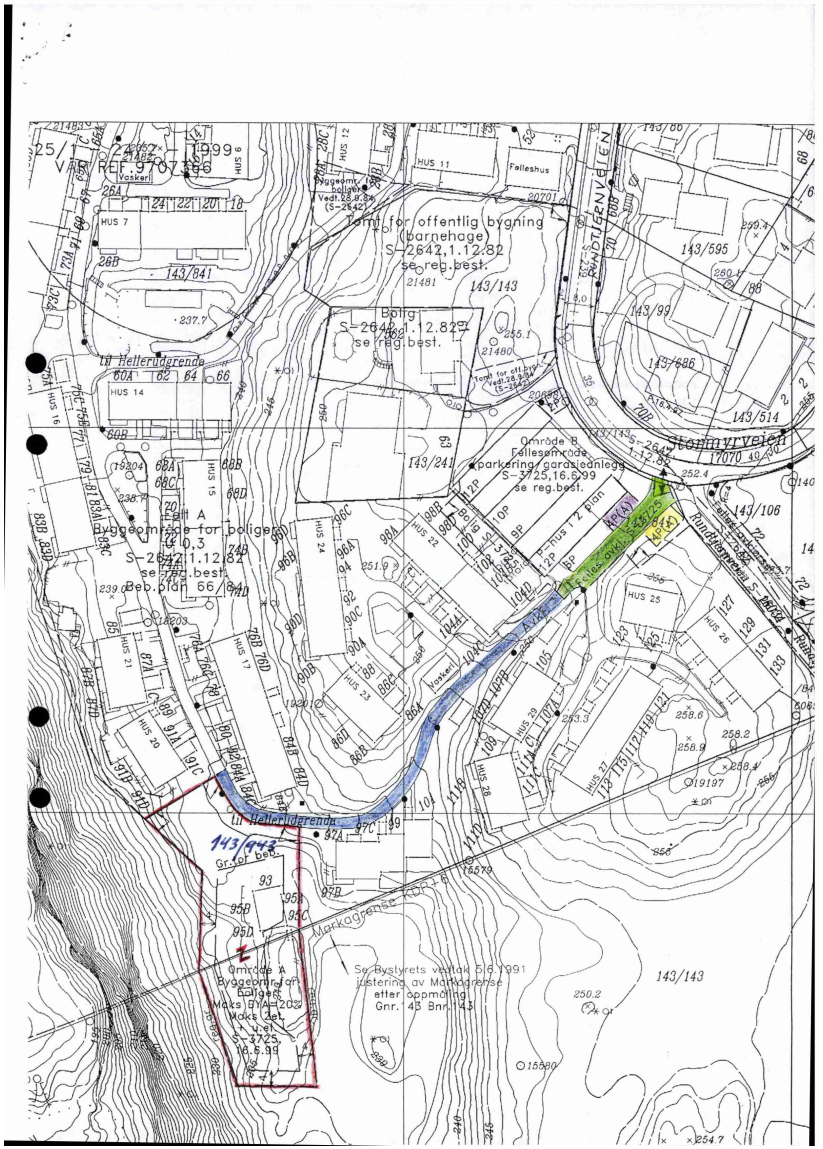
Sted Dato Oslo kommune Hjemmelshaver

Hellerudtoppen Borettslag
Hellerudgrenda 52, 0672 Oslo
Tlf. 27 60 56

Oslo 9.8.00 Hellerudtoppen Borettslag 950295090

Sted Dato Hellerudtoppen borettslag Fester Org.nr.

T-H. SAMSTAD


Tomt for offentlig bygning (barnehage) S-2642,1.12.82 se reg.best.
Bolig S-2642,1.12.82 se reg.best.
Område B Fellesområde parkering, garasjeanlegg S-3725,16.6.99 se reg.best.
Område A Byggeområde for boliger U.o.,3 S-2642,1.12.82 se reg.best. Beb.plan 66/8
Se Bystyrets vedtak 5.6.1991 justering av Markagrense etter oppmåling Gnr. 143 Bnr. 143
Markagrense
Til Hellerudgrenda
Hundfjellsgrenda
Stormyrveien
Fellesh
143/143
143/241
143/941
143/595
143/99
143/686
143/514
143/106
143/943

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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 hele Bærum 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/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 56-0374/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hellerudgrenda 5A 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