

Hellerudgrenda 63D



Velkommen til

Hellerudgrenda 63D



Salgsoppgaven produsert 21. mars 2025

Hellerudtoppen

Innbydende toppleilighet o/to plan med fantastisk utsikt |Peis | Fjordutsikt | Barnevennlig | Garasje m/EL

Prisantydning	6 700 000,-
Fellesgjeld	77 500,-
Omkostninger	18 588,-
Totalpris	6 796 088,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 017,-
BRA-i	81 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1985

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

Megler 2	Rakel Schei
Telefon	417 80 944
E-post	r.schei@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Hellerudgrenda 63 D | En lekker 3-roms toppleilighet over to plan med fantastisk panoramautsikt over Oslo. Meget barnevennlig beliggenhet på Hellerudtoppen med flotte turområder, idylliske langrennsløyper og kort vei til buss. Boligen er gjennomgående med gode lys- og solforhold, samt familievennlig planløsning med gode møbleringsmuligheter.

Verdt å merke seg:

- Garasje m/EL
- Fantastisk utsikt over Oslo og fjorden
- Lys stue med hyggelig peisovn
- To gode soverom
- Montert solskjerming på alle vinduer i 2019
- Vegger og tak malt i 2019
- Vestvendt balkong med svært gode solforhold
- Flere solrike uteplasser
- Tidløst kjøkken m/integrerte hvitevarer
- Kort vei til Østmarka, med fine turområder
- Sokner til Trasop skole
- Nærhet til kollektivt

Arealer og innhold

BRA-i:	81 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	84 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Kjøkken, bad, Stue, entré og kott u/trapp
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 16 kvm. Balkong

3. etasje:
BRA-i: 28 kvm. 2 soverom og gang
Total BRA: 28 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod ute
Total BRA: 3 kvm.



Hellerudgrenda 63D

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D


weber




weber

















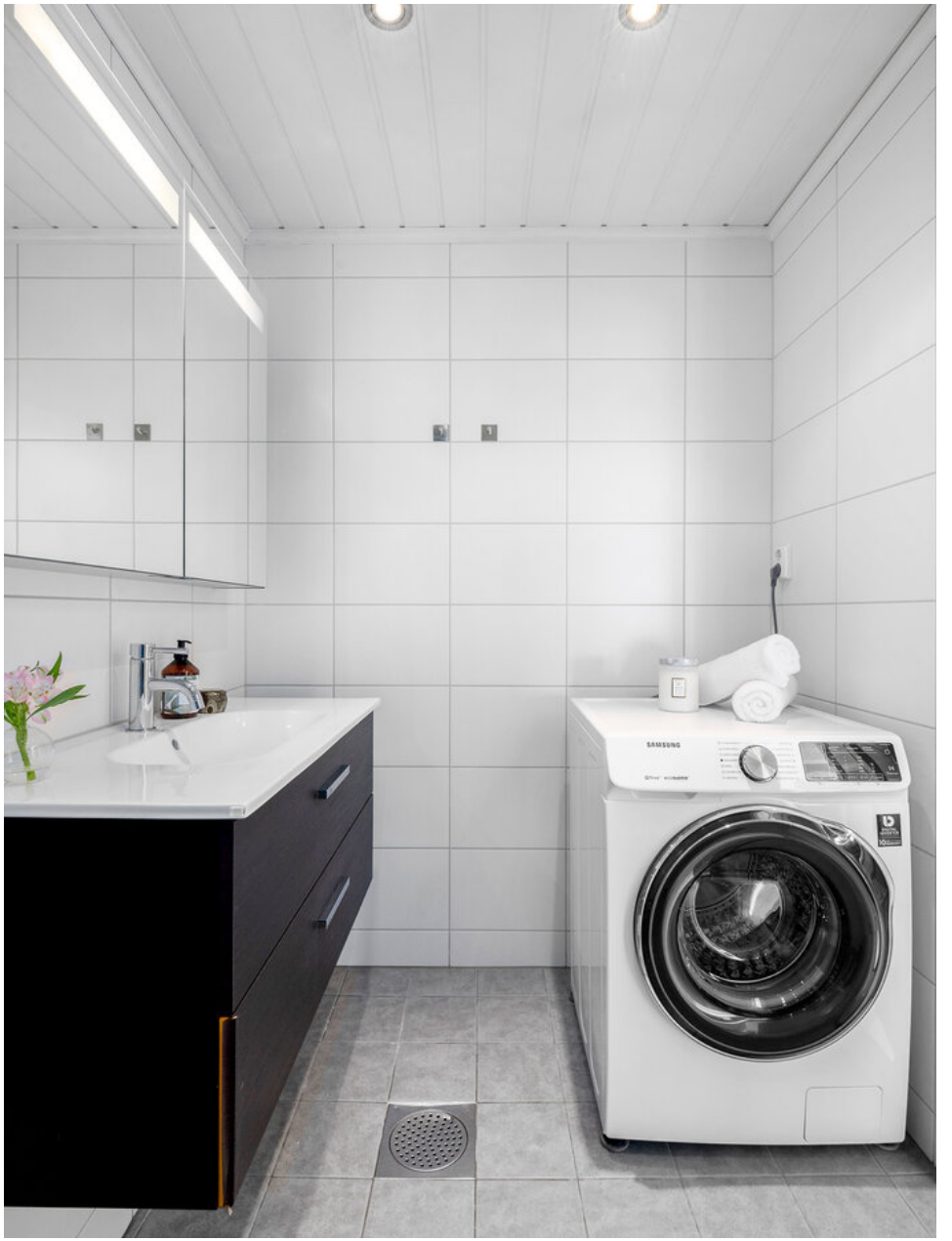


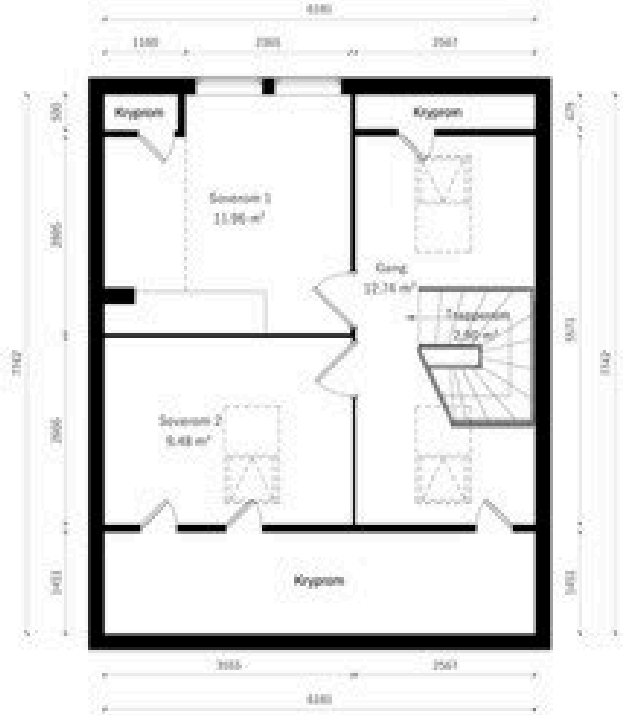





AEG




SAMSUNG



Hellerudgrenda 63D

Loft

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D


etcetera


























TVEITA
SENTER
BIK BOK
APOTEK 1
10-21 (9-19)
Dagligvare 7-23 (8-21)




Lutvann – Lut
(løypesenter)
Lutvann (vei) 1.0 km
Haukåsen 3.4 km
Sarabråten 4.0 km

Informasjon

Hellerudgrenda 63D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0055/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Hellerudgrenda 63D, 0672 OSLO
Gnr 143, bnr 841 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 65 i Hellerudtoppen Borettslag, org.nr. 950295090

Selger
Hans Christian Holm Lindstad

Kjøpesum og omkostninger
6 700 000,- (Prisantydning)
77 500,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 777 500,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
9 288,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
18 588,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
6 786 788,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
6 796 088,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Kjøkken, bad, Stue, entré og kott u/trapp
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 16 kvm. Balkong

3. etasje:
BRA-i: 28 kvm. 2 soverom og gang
Total BRA: 28 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod ute
Total BRA: 3 kvm.

Ikke målbare arealer:
På loftet er det skråhimling. I følge gjeldende måleregler er maks. målbar høyde 190 cm. Gulvet er dermed større enn oppgitt areal.
Gulvarealet er på ca. 38 m^2

Innhold
Leiligheten går over to plan og inneholder:
2. etg: kjøkken, bad, Stue, entré, kott u/trapp og bod ute.
Loft: 2 soverom og gang.

2. etg.: Balkong /TBA) på ca. 16 m^2.
Utebod (BRA-e) foran inngangen på ca. 3 m^2.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Utvendig > Takvindu:
- Bruksslitasje, alder. Se bilde.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken.

Innvendig > Overflater - 2:
- Det er flere oppsprukne fuger og bom i flis.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Bruksslitasje på trinn.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Ukjent historikk på anlegget. Hovedstoppekran er kronglete plassert med tanke på bruk

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
- En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Noen riss i flisfuger langs mosaikken og på rørkassen under servantskapet.

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Det er påvist skader på innredning.

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass med elbil lader i felles anlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Totalrenovering av bad i 2012 (tidligere eier). Arbeidet ble utført av NVS (nå Assemblin).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Totalrenovering av bad i 2012 (tidligere eier). Arbeidet ble utført av NVS (nå Assemblin).

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.
- Terrasse pusset opp i 2020 av naboen som bor i leiligheten under.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
- I salgsoppgaven fra 2019 nevnes følgende arbeid: Måler byttet i 2017. Nye elpunkter i kjøkken og stue, nye kurser i sikringsskap i 2018. Arbeidet ble utført av Svein Aasen Elektro AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.
- Installert Elbil-lader i garasjen i regi av borettslaget i 2020.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja.
- Var tiltaket søknadspliktig? Nei
- I salgsoppgaven fra 2019 er det nevnt at et soverom er fjernet slik at stuen er blitt større.

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.
- Ja.
- Vi fryktet at vi hadde mus eller rotter i 2021. Pelias utførte arbeid med å tette hull de eventuelt kunne komme seg inn i og satt ut feller. Fellene er fortsatt tomme og etter dette har alt vært i orden. Det er observert sølvkre eller skjeggkre i leiligheten.

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?
- Ja.
- I tidligere salgsoppgave er boligens areal oppgitt.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong og tre. Fasaden har malt panel. Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein i betong. Besiktiget fra innredet loft. Loftet ventileres gjennom åpninger i raft
og gavlvegger. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig (innebygget) og kun delvis tilgjengelig i kryprom. 2. etg.: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Ett fastkarmsvindu i stuen i kombinasjon med et hengslet vindu. Loft: 3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Usikker alder (på loftet) siden det ikke er synlig stemplet produksjonsår, men sannsynligvis fra innredningen av loftet (rundt 2000). Vinduene subber svakt i karm. Tre takvinduer fra Velux. Vinduene har vippeåpning og spalteåpning for lufting. To av vinduene har integrerte rullgardiner. Ukjent alder på takvinduene. Profilert ytterdør med glassfelt. Balkongdør fra 2017 med glassfelt. Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har platting i tre og underliggende profilplater for oppsamling av regnvann. Balkongen er på ca. - m^2. Det er lys, stikkontakt og

markise på balkongen. Balkongen er omtrent vestvendt. Balkongen er utvidet i 2020. Dette ble gjort i forbindelse med utvidelse i etasjen under. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget og eier har ikke vært. Boligen har etasjeskille i trebjelkelag.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F- ORANGE

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

Vedovn i stuen. Varme i baderomsgulvet, stuegulvet, gang, kjøkken, soverom og gang oppe.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 017,- pr. mnd.
Felleskostnadene inkluderer garasjeplass, lading av elbil(varierer etter forbruk), leie trimrom, TV og bredbånd, lånekostnader felles lån, kommunale avgifter, festeavgift, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

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

TV/Bredbånd fra Telenor inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslagets nettside 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.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir utlyst parallelt med salget, og avklares etter budaksept. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 77 500,- pr. 01.03.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 24266 01, Den Norske Stats Husbank
Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 17.03.2025: 4.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 17.03.2025: 1 113 750
Andel av saldo: 11 976
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 17.03.2025: 4.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 17.03.2025: 474 800
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 17.03.2025: 4.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 17.03.2025: 1 132 658
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 01.04.2010 (siste termin 01.04.2029)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 83987203318, Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.03.2025: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 17.03.2025: 7 587 515
Andel av saldo: 29 723
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 17.03.2025: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28
Saldo per 17.03.2025: 9 150 802
Andel av saldo: 35 847
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.

Fellesformue
Kr 27 198,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 1 975 082. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 3 477 129.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

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

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring Asa. Polisenr. 1442338

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 46 043 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Oslo kommune. Avtalen løper i 80 fra 17.10.1984. Festeavgift er inkludert i felleskostnadene. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år. Bortfester har ikke forkjøpsrett. Ny eier skal godkjennes av bortfester. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 02.06.1986

Adkomst
Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

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

Leiligheten har flere skoler og barnehager i området. Trasop og Godlia skole (1-7 klasse) ligger 1.7 km unna leiligheten. Det finnes flere kommunale og private barnehager i nærområdet. Nærmeste barnehage er Hellerudtoppen barnehage som ligger 200 m fra boligen, en koselig Foreldredrevet barnehage. Leiligheten ligger veldig nært naturen, med Østmarka som nærmeste nabo. Det er flere badevann rett rundt hjørnet, og man kan løpe så langt man bare ønsker. Det finnes mange gode og preparerte sykkelstier, og flere markahytter i nærområdet.

Det er kort vei til flotte grøntarealer, samt gode frilufts- og rekreasjonsområder i omkringliggende skog og mark med bl.a. skiløyper, lysløyper, naturstier, fiske- og bademuligheter. Du kan besøke Lutvann, Nøklevann, Rundtjern, Mariholtet og Ulsrudvann.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.02.1991.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Byggetegninger på loftet viser ett stort rom. Dagens planløsning består av soverom og gang. I 2. etg. er det fjernet et soverom sånn at stuen er blitt større.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/143/841:
25.06.1986 - Dokumentnr: 37980 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 386,400
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER

29.09.2000 - Dokumentnr: 56850 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:943
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:943 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:943 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:943 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:943 Snr:4
Bestemmelse om adkomstrett
Bruksrett til gangatkomst og nødkjøring.
Bestemmelse om garasje/parkering (8 biloppstillingsplasser).
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten.

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

19.06.1986 - Dokumentnr: 36725 - Bestemmelse om veg

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

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

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 overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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

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

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 220,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 233,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 142 243,- 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 21. mars 2025

Ansvarlig megler

Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Megler

Rakel Schei, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Hellerudgrenda 63D

Hellerudgrenda 63D

Nabolaget Hellerudtoppen - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	20 min 1.6 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	21 min 1.7 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	22 min 1.8 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	23 min 1.8 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	20 min 1.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	21 min 1.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4.3 km

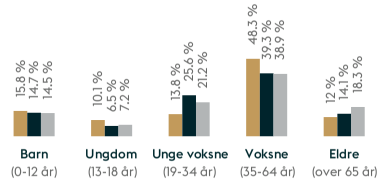
Offentlig transport

Hellerudgrenda Linje 69	4 min 0.3 km
Tveita Linje 2	20 min 1.6 km
Bryn stasjon Linje L1	10 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 11.5 km
Oslo Gardermoen	33 min

Barnehager

Hellerudtoppen barnehage (2-5 ... 15 barn	4 min 0.2 km
Hellerud barnehage (1-5 år) 44 barn	9 min 0.7 km
Stjernemyra barnehage (1-5 år) 40 barn	16 min 1.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 82/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hellerudtoppen Borettslag - ba...	8 min
Trolldalen balløkke	11 min
SATS Hellerud	15 min
Mudo Tveita	17 min

«Barnevennlig nærhet til Østmarka»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hellerudgrenda 63 D, 0672 OSLO
OSLO kommune
gnr. 143, bnr. 841
Andelsnummer 65

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 18.03.2025 Rapportdato: 21.03.2025 Oppdragsnr.: 13722-3036 Referansenummer: AK4886

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum Vår ref:

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Hellerudgrenda 63 D, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk 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 føren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong og tre. Fasaden har malt panel.

Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein i betong.

Besiktiget fra innredet loft. Loftet ventileres gjennom åpninger i raft og gavlvegger. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig (innebygget) og kun delvis tilgjengelig i kryprom.

2. etg.: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Ett fastkarmsvindu i stuen i kombinasjon med et hengslet vindu. Loft: 3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Usikker alder (på loftet) siden det ikke er synlig stemplet produksjonsår, men sannsynligvis fra innredningen av loftet (rundt 2000). Vinduene subber svakt i karm.

Tre takvinduer fra Velux. Vinduene har vippeåpning og spalteåpning for lufting. To av vinduene har integrerte rullgardiner. Ukjent alder på takvinduene.

Profilert ytterdør med glassfelt.

Balkongdør fra 2017 med glassfelt.

Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har platting i tre og underliggende profilplater for oppsamling av regnvann. Balkongen er på ca. - m². Det er lys, stikkontakt og markise på balkongen. Balkongen er omtrent vestvendt. Balkongen er utvidet i 2020. Dette ble gjort i forbindelse med utvidelse i etasjen under. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget og eier har ikke vært involvert.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3- stavs parkett. Fliser i gangen. Veggflater: Malt strie og malte glatte flater. Himling: Malt glatt himling og malt panel. Downlights i stue og kjøkken. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Alle flater er malt i 2019 i forbindelse med innflytting.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom, trappegang oppe og i stue og kjøkken nede.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Sotluke er plassert bak ovnen. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 3 sider. (Kravet er to tilgjengelige sider på elementpipe).

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk/håndløper på én side av trappen.

Profilerte innerdører med terskler. Glassdør i gangen.

Oppvarming: Vedovn i stuen. Varme i baderomsgulvet, stuegulvet, gang, kjøkken, soverom og gang oppe.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Bad med dusjnisje med glassdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. I nettannonse fra forrige salg står det at badet er fra 2012. Badet er pusset opp av NVS.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Avtrekksventil koblet til viften på loftet. Avtrekket styres fra ventilatoren på kjøkkenet. Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende gang. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Den beste plasseringen av hull vil være bak dusjen hvor det er størst fuktbelastning. Dette området er under trappen, men ikke tilgjengelig fordi det står en bereder som sperrer tilgangen. Hullets plassering er derfor ikke optimal og med liten nytteverdi, men likevel utført siden det er et krav i regelverket. TG er satt på bakgrunn av beskrevne undersøkelser.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er montert lekkasjestopper. I nettannonse fra forrige salg står det at kjøkkenet er fra 2018.

Ventilator på kjøkkenet. Spalteventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe i benkeskap. Det er montert lekkasjestopper på både kaldt- og varmtvannsrør. Under trapp: Inntaksrør i kobber med hovedstoppekran. Det er trukket plastrør (rør i rør) inn mot veggen mot badet. Bad: Skjult anlegg i hovedsak. Kobberrør med platkappe trukket opp av kasse inne i servantskap. Inntaksrør er vurdert å være fra byggeår, muligens med noen modifikasjoner i forbindelse med bad og kjøkken.

Hellerudgrenda 63 D, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig.

Mekanisk avtrekk fra badet og ventil i trappen. Ventilator på kjøkkenet. Vifte er plassert i kryprom på loftet. Spalteventiler i vinduene, også takvinduene. Avtrekket styres fra ventilatoren.

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter plassert under trappen.

Sikringsskap i entréen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern i skapet. 14 kurser. Hovedsikring på 32 A.

Brannvarsler i begge etasjer. Brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

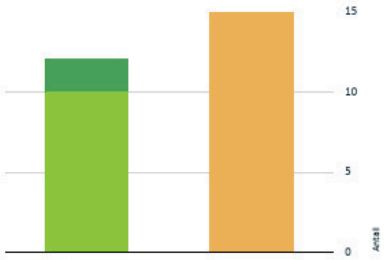
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggetegninger på loftet viser ett stort rom. Dagens planløsning består av soverom og gang. I 2. etg. er det fjernet et soverom sånn at stuen er blitt større.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og hefteler som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takvindu	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Hellerudgrenda 63 D, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Skråtak i trekonstruksjoner.

Besiktiget fra innredet loft. Loftet ventileres gjennom åpninger i raft og gavlvegger. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig (innebygget) og kun delvis tilgjengelig i kryprom.

Årstall: 2000 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 1 Vinduer

2. etg.: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Ett festkarmsvindu i stuen i kombinasjon med et hengslet vindu. Loft: 3-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Usikker alder (på loftet) siden det ikke er synlig stemplet produksjonsår, men sannsynligvis fra innredningen av loftet (rundt 2000). Vinduene subber svakt i karm.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Takvindu

Tre takvinduer fra Velux. Vinduene har vippeåpning og spalteåpning for lufting. To av vinduene har integrerte rullgardiner. Ukjent alder på takvinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksslitasje, alder. Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen opplevde problemer med vinduer per i dag. Vinduet er over halvveis levetid.



Neoprenpakning er oppsprukket.

TG 1 Dører

Profilert ytterdør med glassfelt.

TG 1 Dører - 2

Balkongdør fra 2017 med glassfelt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har platting i tre og underliggende profilplater for oppsamling av regnvann. Platene er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 88-89 cm. Balkongen er på ca. - m². Det er lys, stikkontakt og markise på balkongen.

Balkongen er omtrent vestvendt.

Balkongen er utvidet i 2020. Dette ble gjort i forbindelse med utvidelse i etasjen under. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget og eier har ikke vært involvert.

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

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



Bruksslitasje på rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 3- stavs parkett. Fliser i gangen. Veggflater: Malt strie og malte glatte flater. Himling: Malt glatt himling og malt panel. Downlights i stue og kjøkken. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Alle flater er malt i 2019 i forbindelse med innflytting.

TG 2 Overflater - 2

Fliser på gulvet i entreen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er flere oppsprukne fuger og bom i flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ta opp flisgulv og legge fliser på nytt. Det er viktig ved montering av flis at underlaget er "dødt" f.eks. gipsplate. Kontakt flislegger for vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom, trappegang oppe og i stue og kjøkken nede.

Største avvik er målt til ca. 28 mm. gjennom hele stuen og ca. 10 mm. på to meters lengde i soverom oppe. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Alternativt etterspørre dokumentasjon fra borettslaget hvis det er sånn at de har utført målinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Sotluke er plassert bak ovnen. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 3 sider. (Kravet er to tilgjengelige sider på elementpipe).

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud. Eier opplyser at ovnen fungerer som de skal. Ovnen er fra 2015 i følge nettannonse fra forrige salg.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk/håndløper på én side av trappen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Bruksslitasje på trinn.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Andre tiltak:

Håndløper bør monteres.

Bruksslitasje på trinn kan slipes og overflatebehandles.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører med terskler. Glassdør i gangen.

Hellerudgrenda 63 D, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Oppvarming

Vedovn i stuen. Varme i baderomsgulvet, stuegulvet, gang, kjøkken, soverom og gang oppe.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med dusjnisje med glassdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. I nettannonse fra forrige salg står det at badet er fra 2012. Badet er pusset opp av NVS.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt panel i himling med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Noen riss i flisfuger langs mosaikken og på rørkassen under servantskapet.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med våter viser fall mot sluket på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 12 mm. Høyde på terskel er ca. 10 mm. Ved testing av dusjen renner vann mot sluket i dusjen. (Det er to sluk).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

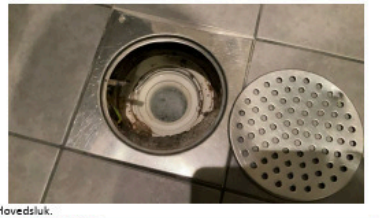
Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig sveisemembran.

Membransystemer er i hovedsak skjult i konstruksjonen, men er ofte synlig i sluket. Vurderingen er basert på alder.



Hovedsluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

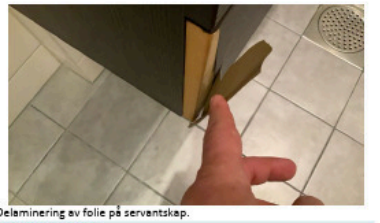
Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Det er drensåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bytte servantskap.



Delaminering av folie på servantskap.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil koblet til viften på loftet. Avtrekket styres fra ventilatoren på kjøkkenet. Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Tilstandsrapport



Overstrømming under døren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende gang. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Den beste plasseringen av hull vil være bak dusjen hvor det er størst fuktbelastning. Dette området er under trappen, men ikke tilgjengelig fordi det står en bereder som sperrer tilgangen. Hullets plassering er derfor ikke optimal og med liten nytteverdi, men likevel utført siden det er et krav i regelverket. TG er satt på bakgrunn av beskrevne undersøkelser.



Fuktmåling i hulrom i veggen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er montert lekkasjestopper. I nettannonse fra forrige salg står det at kjøkkenet er fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator på kjøkkenet. Spalteventil i vindu.



Glasset til lyset mangler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe i benkeskap. Det er montert lekkasjestopper på både kaldt- og varmtvannsrør. Under trapp: Inntaksrør i kobber med hovedstoppekran. Det er trukket plastrør (rør i rør) inn mot veggen mot badet. Bad: Skjult anlegg i hovedsak. Kobberrør med plastkappe trukket opp av kasse inne i servantskap. Inntaksrør er vurdert å være fra byggeår, muligens med noen modifikasjoner i forbindelse med bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Ukjent historikk på anlegget. Hovedstoppekran er kronglete plassert med tanke på bruk.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Hellerudgrenda 63 D, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Stoppekraner bør ha god tilgjengelighet. Ved behov vil det å kunne stenge av vannet raskt være skadeforebyggende. Kontakt rørlegger for vurdering.



Stoppekran på inntaksrør bak beredereren.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra badet og ventil i trappen. Ventilator på kjøkkenet. Vifte er plassert i kryprom på loftet. Spalteventiler i vinduene, også takvinduene. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter. Avtrekket styres fra ventilatoren.

Mekanisk ventilasjon må ikke forveksles med balansert ventilasjon og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen vær vanlig.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter plassert under trappen. Beredereen er fuktsikret med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Beredereen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Beredereen har en alder som tilsier at bytte nærmer seg. Det er ikke mulig å gi et eksakt tidspunkt for dette. Ved bytte anbefales å tilstrebe en bedre plassering for å gi bedre tilgang til bakenforliggende stoppekran og røranlegg.



Beredereen er plassert over sluk.

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.

Sikringsskap i entréen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern i skapet. 14 kurser. Hovedsikring på 32 A.

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 inntaksikring og videre.
   1985 Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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

   Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2012 som gjelder demontering 4 downlights, varmekabel,

Tilstandsrapport

lys og speil. Arbeidene er utført av Kontakt El-Installasjon AS.

Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2012 som gjelder montering av stikkontakt. Arbeidene er utført av Svein Aasen Elektro AS.

Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2014 som gjelder lysskinne i gang og utelys. Arbeidene er utført av Svein Aasen Elektro AS.

Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2017 som gjelder montering av ladeboks i garasjen. Arbeidene er utført av S. B Pettersen Installasjon AS.

Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

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, brannutløp 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 En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).

Generell kommentar

En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på deler av anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av 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.

Brannvarsler i begge etasjer. Brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

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

Hellerudgrenda 63 D, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk 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

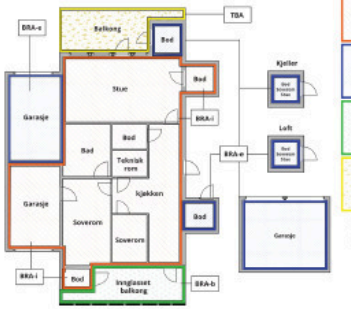
Hva er måleverdig areal?

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 fellesgaragebygg 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 inntedet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	53	3		56	16		56
Loft	28			28		10	38
SUM	**81**	**3**			**16**	**10**	**94**
SUM BRA	**84**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	kjøkken, bad, Stue, entré, kott u/trapp	bod ute	
Loft	2 soverom, gang		

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,35 m. i stuen. På loftet er det skråhimling. Laveste målte høyde er ca. 0, 80 m. og høyeste målte høyde er ca. 2,29 m.

2. etg.: Balkong /TBA) på ca. 16 m².

På loftet er det skråhimling. I følge gjeldende måleregler er maks. målbar høyde 190 cm. Gulvet er dermed større enn oppgitt areal. Gulvarealet er på ca. 38 m².

Utebod (BRA-e) foran inngangen på ca. 3 m².

Det følger med p- plass i fellesgarasje. Maks kjørebredde er ca. 245 cm. Plassen er utstyrt med elbillader. Plassen er ikke merket.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Byggetegninger på loftet viser ett stort rom. Dagens planløsning består av soverom og gang. I 2. etg. er det fjernet et soverom sånn at stuen er blitt større.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Hellerudgrenda 63 D, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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)
Boligbygg med flere boenheter	81	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Hans Christian Holm Lindstad	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Hellerudgrenda 63 D

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, bortfester
Hellerudtoppen Borettslag, fester

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
65/HELLERUDTOPPEN BORETTSLAG	950295090	65	USBL	Lindstad Hans Christian Holm

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
65	100	152 000	27 198	*31.12.2024*	77 545	*17.03.2025*

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Hellerud i Oslo. Stille, rolig og tilbaketrukket beliggende. I området finnes skoler, butikker, treningssentre og friområder i gangavstand fra boligen. God tilgang på kollektive transportmidler, buss og T- bane. Kort vei til Tveita senter, Alna senter og Trasop idrettsanlegg og Østmarka for å nevne noe.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-3747.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	1442338			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Hellerudgrenda 63 D, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	

Hellerudgrenda 63 D, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hellerudgrenda 63 D, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 841
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AK4886

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
14. mar. 2025

Oppdragsnummer
18-0055/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hellerudgrenda 63D, 0672 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Hans Christian Holm Lindstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. september 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1442338
Forsikret i: Protector Forsikring Asa

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2012 (tidligere eier). Arbeidet ble utført av NVS (nå Assemblin).

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2012 (tidligere eier). Arbeidet ble utført av NVS (nå Assemblin).

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasse pusset opp i 2020 av naboen som bor i leiligheten under.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I salgsoppgaven fra 2019 nevnes følgende arbeid: Måler byttet i 2017. Nye el-punkter i kjøkken og stue, nye kurser i sikringsskap i 2018. Arbeidet ble utført av Svein Aasen Elektro AS.

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

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert Elbil-lader i garasjen i regi av borettslaget i 2020.

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: I salgsoppgaven fra 2019 er det nevnt at et soverom er fjernet slik at stuen er blitt større.

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.
Ja

Beskriv: Vi fryktet at vi hadde mus eller rotter i 2021. Pelias utførte arbeid med å tette hull de eventuelt kunne komme seg inn i og satt ut feller. Fellene er fortsatt tomme og etter dette har alt vært i orden. Det er observert sølvkre eller skjeggkre i leiligheten.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tidligere salgsoppgave er boligens areal oppgitt.

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

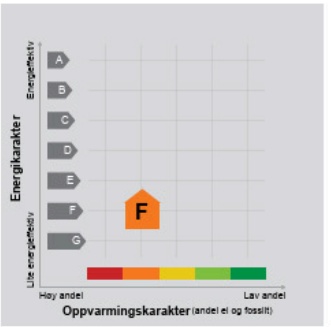
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0055/25

ENERGIATTEST

Adresse	Hellerudgrenda 63D
Postnummer	0672
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	143
Bruksnummer	841
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80981481
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-95122
Dato	20.03.2025



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)

- Tiltak utendørs
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner

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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 17.03.25 Side 1 av 4

Hellerudtoppen Borettslag	**Vår ref.:**	91/65	**Fødselsdato eier:**	29.06.1989
Hellerudgrenda 63 D	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0672 OSLO	**Eiere:**	Hans Christian Fredriksen		
Organisasjonsnr: 950 295 090	**Andelsnr:**	65		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 017**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	352
	Renter felleslån 2	42
	Komm. avg. for utbygd loft	60
	Renter felleslån 3	143
	Felleskostnader	2 809
	Leietillegg fremtidig vedlikehold	326
	Renter felleslån	176
	Avdrag felleslån 2	221
	Avdrag felleslån 3	436
Objekt:	Mnd. felleskostnader garasjeplass 65 (107 - 65)	102
	Lading av Elbil (1279 - 109)	350

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):	77 545	Gjeld siste årsoppg.:	95 942
Klient ajourf. lån:	19 400 379,31	Klient gj. s. årsoppg.:	24 155 925

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 24266 01, Den Norske Stats Husbank

Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 17.03.2025: 4.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 17.03.2025: 1 113 750
Andel av saldo: 11 976
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 17.03.2025: 4.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 17.03.2025: 474 800
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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 17.03.25 Side 2 av 4

Hellerudtoppen Borettslag	**Vår ref.:**	91/65	**Fødselsdato eier:**	29.06.1989
Hellerudgrenda 63 D	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0672 OSLO	**Eiere:**	Hans Christian Fredriksen		
Organisasjonsnr: 950 295 090				

3: Fellesgjeld

Rentesats per 17.03.2025: 4.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 17.03.2025: 1 132 658
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 01.04.2010 (siste termin 01.04.2029)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 83987203318, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.03.2025: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 17.03.2025: 7 587 515
Andel av saldo: 29 723
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 17.03.2025: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28
Saldo per 17.03.2025: 9 150 802
Andel av saldo: 35 847
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

5: Restanse felleskostnader pr. 17.03.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	95 942	Andre inntekter:	682
Annen formue:	27 198	Utgifter:	4 898		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	152 000

Boligopplysninger:

Hellerudtoppen Borettslag
Hellerudgrenda 63 D
0672 OSLO

Vår ref.: 91/65
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Hans Christian Fredriksen

Fødselsdato eier: 29.06.1989

Organisasjonsnr: 950 295 090

7: Pålydende

Andelsnr: 65
Partialobligasjonsnr: 65

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring Asa
Polisenr: 1442338

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: 2
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.

Boligopplysninger:

Hellerudtoppen Borettslag
Hellerudgrenda 63 D
0672 OSLO

Vår ref.: 91/65
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Hans Christian Fredriksen

Fødselsdato eier: 29.06.1989

Organisasjonsnr: 950 295 090

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hellerudtoppen Borettslag tirsdag 21.05.2023 kl. 19:00 - Grendehuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

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

Vedtak:
Valgt ble: Arild Løvaas og Geir Sagvolden

1.4 Opptak av navnefortegnelse

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 40
Antall fremlagte fullmakter: 5
Totalt: 45

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 300.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Utbedring av rømningsveier

Johan Hermstad Reinertsen, Hellerudgrenda 60B har fremmet følgende sak:

Som nevnt ved en generalforsamling i 2021 framstår rømningsveiene i garasjene lite forskriftsmessige. En rømningsvei skal typisk være oversiktlig og lettfattelig og kunne åpnes uten spesielle hjelpemidler. Det er i dag ikke mulig å åpne dørene til garasjeanleggene uten å bruke nøkkelkort- eller brikke. Det er mulig å koble fra motoren på portene innenfra, men det forutsetter kunnskap om dette.
Det er mange andre situasjoner enn nødsituasjoner der en kan endre opp på innsida av garasjen uten å komme seg ut. Det er upraktisk og kan oppleves ubehagelig å ikke komme seg ut uten ved å hoppe ut et vindu eller rope/ringe etter hjelp til komme seg ut.
Ettersom styrets planer for utbedring av forholdene er ukjente i skrivende stund fremmes følgende forslag:

A. Styret bes utbedre rømningsveier i garasjeanleggene så de blir oversiktlige og lettfattelige, samt at de kan brukes uten å måtte ha nøkkelbrikke/kort.

Forslaget frafalles selvfølgelig om det allerede eksisterer planer for utbedring.

Styrets innstilling:

Styret tar sikkerhet på alvor.
Rømningsveier er i utgangspunktet ment for nødsituasjoner, som ved brann.
Det er viktig å ivareta sikkerhet, samtidig som det ikke blir for enkelt å komme seg ut av garasjen, f.eks. i tilfelle tyveri.

Styrets forslag til vedtak:

Styret ser på ulike løsninger for rømningsveier i garasjene.

Vedtak: Saken utredes og følges opp av styret

5.2 Forslag om vedlikeholdsplan.

Johan Hermstad Reinertsen, Hellerudgrenda 60B har fremmet følgende sak:

Det er anbefalt for borettslag å ha en vedlikeholdsplan for å holde oversikt over kommende utbedringsbehov og å se prosjekter og kostnader over tid i sammenheng. En vedlikeholdsplan kan slik forslagsstiller har forstått det for eksempel inneholde følgende (kilde USBL, som selv er en av flere som tilbyr verktøy for å utarbeide en slik plan):

- Oversikt over tilstanden på bygningsmassen til borettslaget, herunder estimert levetid før vedlikehold eller utskifting er på sin plass.
- Oversikt over vedlikeholds historikken.
- Oversikt over planlagt vedlikehold ca 10 år fram i tid, gjerne med prioritering der dette er relevant.
- Økonomiske overslag, blant annet som grunnlag for å vurdere om en skal sette av penger til planlagt vedlikehold i stedet for å utelukkende basere seg på å ta opp nye lån på anskaffelsestidspunktet.

Det er flere grunner til at forslagsstiller mener det er relevant med en vedlikeholdsplan i Hellerudtoppen borettslag.

- Det er et nyttig planleggingsverktøy for styret, ikke minst ved utskifting i styret over tid.
- Fjorårets energikartlegging beskriver mulige tiltak i millionklassen, og det som kjennetegner både energitiltak og andre vedlikeholdsoppgaver er at det nesten alltid lønner seg på sikt å slå de sammen. Enkelt sagt - har du først åpna kledningen eller gravd opp asfalten for å fikse et problem er det lurt å fikse problemet du får om tre år i samme slengen, både med tanke på kostnad og trivsel.
- En offentlig vedlikeholdsplan gjør det enklere for andelshavere å planlegge egne vedlikeholds- og oppussingsgrep. Om borettslaget ikke har i planen å etterisolere de neste ti årene og en andelseier sliter med varmen, blir det lettere å vurdere om en vil isolere innover i leiligheten eller ta andre grep.
- Planen forebygger store hopp i felleskostnadene. Det er fornuftig å slå vedlikeholdsoppgaver sammen, men dette skaper store, utfordrende hopp for andelshaverne med mindre det er satt av penger over tid til prosjektet. En tiårsplan er et godt utgangspunkt for å sette av nok penger tidsnok til at felleskostnadene holder seg jevne.
- Det er både realt og tillitsvekkende overfor nye beboere at borettslaget har en god oversikt over framtidige vedlikeholds- og utbedringsprosjekt.
- En offentlig tilgjengelig vedlikeholdsplan vil tjene som et fornuftig utgangspunkt for debatt om prioriteringer i borettslaget. En ny andelshaver med ønske om å gjøre masse vil få innsikt i hva som allerede er tenkt, og bruker ikke tid på å mase om dette. Videre, om omstendighetene endrer seg (slik som krav fra myndigheter eller nye avgifter eller støtteordninger) vil en på neste generalforsamling kunne diskutere om en skal endre på prioriteringene eller skyve og endre på planer.

Følgende forslag fremmes

a. Styret bes utarbeide en vedlikeholdsplan for borettslaget.
b. Planen skal ligge offentlig tilgjengelig og bør presenteres på et beboermøte eller neste generalforsamling.

Styrets innstilling:

Styret har i alle år prioritert å holde felleskostnadene på et stabilt, forutsigbart og forsvarlig nivå.

Økninger i felleskostnadene skyldes i hovedsak prisstigning og ikke minst økte renteutgifter, les høyere rente på lån.

Som oversikten nedenfor viser er det de siste årene gjennomført større vedlikeholdsoppgaver uten at dette har ført til større hopp i felleskostnadene.

Neste store vedlikeholdsoppgave vil bli maling av bygningene, trolig rundt 2029/30. Da er dagens lån som ble etablert ved forrige maling nedbetalt. Nytt lån vil da trolig heller ikke føre til større hopp i fellesutgiftene.

Styret mener å ha god oversikt over vedlikeholdsbehovet de nærmeste årene.

Slik oversikt kan lages og legges ut på hellerudtoppen.no.

Vi mener derfor at å bruke midler på at andre skal utarbeide en slik plan ikke er nødvendig.

Større vedlikeholdsoppgaver		
År:	Hva som er utført:	Kostnad i hele tusen
2022	Reasfaltering	4 950
2021	Utbedring av betong garasjer	3 100
	Vinduer loft	1 850
2019	Malerarbeider	10 500
2017/18	Byttet vinduer	9 500
Andre vedlikeholdsoppgaver		
2023	Ny trapp	1 200
2022	Pipehatter	650
2021	Oppgradering lekeapparater	350
	Utelys	730
2020	Fukt grunnmur	960
	Vedlikehold utelys	500
	Brannvern – bytte av røykvarslere	400
	Byttet rulleporter	640
2019	Støttemur, tun 3	920
	Opplegg ladeanlegg	1 000
2017/18	Uteplasser	1 000
2016	Ny lekeplass	2 200
	Nedgravde avfallsbeholdere	1 750

Styrets forslag til vedtak:

Styret utarbeider en vedlikeholdsplan som legges ut på hellerudtoppen.no.

Vedtak: Styret utarbeider vedlikeholdsplan som legges ut på borettslagets hjemmeside

Sak 5.3. Forslag om endring for beboerparkering

Karin Gilljam, Hellerudgrenda 113, har fremmet følgende sak:

Vi ønsker å foreslå noen endringer i parkeringsreglene som kan gjøre det lettere for beboere med to biler å håndtere parkeringssituasjonen. For tiden tillates beboere med to biler å parkere ved barnehagen, men dette alternativet er ikke tilgjengelig i helgene fra fredag ettermiddag til mandag morgen. Dette skaper utfordringer, spesielt de gangene man kommer hjem fra ferie eller helgeturer søndag kveld, da det er vanskelig å finne ledige parkeringsplasser i nærområdet.

Vårt forslag er følgende:

Beboere skal ha muligheten til å parkere ved barnehagen, også i helgene. Imidlertid bør bilen ikke kunne stå urørt i mer enn 7 dager for å unngå misbruk av parkeringsområdet.

Dersom forslag 1 blir nedstemt ønsker vi å fremme et alternativt forslag:

Vi foreslår å redusere tidsintervallet for gjesteparkering fra lørdag kl. 12 til søndag kl. 12.

Vi forstår viktigheten av å sikre at parkeringsområdet ikke blir misbrukt av biler som ikke er i bruk, men vi mener det bør være andre måter å regulere dette på som ikke går utover beboere med flere biler. Disse endringene vil forhåpentligvis gjøre parkeringssituasjonen mer fleksibel og rettferdig for alle beboerne.

Styrets innstilling:

Styret har prioritert at det skal være tilstrekkelig gjesteparkering i helgene, derfor dagens regler:

Beboerparkering gjelder for husstander med to biler fra mandag kl 08:00 - fredag kl 12:00.

Fra 01.07.2024 innføres månedlig avgift for mulighet for å bruke Beboerparkering på kr 300,-.

Bruk av Beboerkort opphører, alle må søke på nytt og tillatelser registreres elektronisk.

Styrets forslag til vedtak:

I utgangspunktet ønskes videreføring av dagens ordning med tillegg månedlig avgift som beskrevet.

Vedtak: Styrets innstilling med følgende endring vedtatt med overveldende flertall «Beboerparkering gjelder for husstander med to biler fra søndag kl 18:00 fredag kl 18:00».

Sak 5.4 Retningslinjer fellesområder og grøntareal

Retningslinjer fellesområder og grøntareal

Retningslinjer for bevaring, vedlikehold og endring av fellesområder i Hellerudtoppen borettslag

1. Formål med retningslinjene

1.1. Å sikre at borettslaget har trygge og attraktive fellesområder.

1.2. Å sikre kontinuitet i bevaring, vedlikehold og endring av fellesområder.

1.3. Å sikre gode beslutningsprosesser rundt forvaltningen av fellesområder.

2. Hva er fellesområder
Fellesområde er hele borettslagets uteområde med unntak av husene og garasjene. Areal på innsiden av gjerder i inngangspartier, og definerte rådighetsområder knyttet til andeler på bakkeplan, regnes ikke som en del av fellesområder.

3. Styrets informasjonsplikt
Styret plikter å informere samtlige beboere på forhånd ved planer om vesentlige endringer av fellesområder. Informasjon til berørte er viktig når det gjelder planting og/eller felling av større trær. Informasjonen bør være konkret og med en begrunnelse for endringene.

4. Trær
Det skal alltid gjøres en helhetlig vurdering av hele fellesområdet når trær plantes eller felles, med tanke på det visuelle og på praktiske forhold. Trær gir trivsel og er en vesentlig del av borettslagets visuelle uttrykk. De større trærne utgjør en viktig del av nærmiljøet og fellesområdet i randsonen mellom husene og Østmarka. I prinsippet vil enhver større endring av dette miljøet, særlig felling av trær, på ulikt vis berøre samtlige beboere. Trærne forhindrer erosjon av jord, renser luften, er tilholdssted for fugler/insekter og gir et biologisk mangfold. *Se pkt.* 4.3. Felling

4.1. Planting
Borettslaget skal primært plante trær som er naturlige i norsk flora som f.eks. furu, gran, alm, eik, ask, rogn, osp, lind, bøk, einer, lønn og frukttrær. Det skal ikke plantes giftige eller fremmedartede trær og busker, som man på plantetidspunktet vet fremkaller allergi.

Det er viktig å ta hensyn til at trær som vil bli høye og brede kan komme til å bli til sjenanse for beboere. Trærne bør plantes slik at de ikke i vesentlig grad endrer lysforhold for nærliggende leiligheter.

Dersom beboere ønsker at det skal plantes trær i fellesområder må de søke skriftlig til styret med en begrunnelse. Det gjelder også busker.

4.2. Vedlikehold trær
Vedlikehold av trær inngår i styrets oppgaver.
Frukt- og bærtrær - Beskjæring/tynning
Beskjæring/tynning av frukt- og bærtrær kan utføres av beboere hvis du/dere har litt kompetanse. Beskjæringen bør gjøres riktig og til rett tid i sesongen – målet er jo å få frukt og bær.
Frukt- og bærtrær som er plantet av andelseiere i fellesområder, er deres ansvar.
Ta gjerne kontakt med styret ved behov om hjelp.
Frukt- og bærtrær som er plantet av styret, er styrets ansvar.
Store trær
- Andelshavere har ikke anledning til å beskjære store trær på fellesområdet som er søknadspliktig hos Plan- og bygningsetaten. Ref. pkt. 4.3 Felling.
- Styret leier etter behov hjelp eksternt ved større oppgaver med trærne.
Arborist eller annen fagperson sjekker helsetilstand på trær som ønskes felt/beskjært.
- Trær som viser tegn til sykdom eller annen svekkelse bør sjekkes jevnlig.

4.3 Felling
Hellerutoppen Borettslag er berørt av Småhusplan for Oslo kommune. Styret kan søke om felling av trær, søknad sendes til Plan- og bygningsetaten.

- Trær der omkretsen er: 90 cm ved 1 meters høyde er søknadspliktig.
- Trær der omkretsen er: mindre enn 90 cm ved 1 meters høyde er ikke søknadspliktig.
- Beskjæring av trær er ikke søknadspliktig.

Friske trær skal i utgangspunktet ikke felles. Trær kan felles hvis de utgjør en fare for beboere eller for borettslagets bygninger. I tillegg kan trær som viser åpenbart varige sykdomstegn eller åpenbar alderssvekkelse felles.

At et tre hindrer utsikt, drysser barnåler/kongler/løv, skygger og/eller er til sjenanse grunnet allergi er ikke i seg selv grunn nok til å felle det. Det må også tas hensyn til at et tre ikke kun har betydning for det nærmeste huset.

Beboere som ønsker at et tre skal beskjæres eller felles må sende en skriftlig søknad til styret der en oppgir hvorfor treet/grener ønskes fjernet.

For å sikre en helhetlig forvaltning av borettslagets fellesområder tar styret inn søknader fra beboere og behandler disse samlet én gang i året (**januar**). Styret skal i løpet av våren foreta befaring og ta stilling til planting og felling i henhold til gjeldende retningslinjer.

5. Tunene 1-8
Tunene, 1-8, skal bestrebes å være velstelte.

5.1. Planting
Hva som skal plantes på tunene i kasser og potter, avgjøres av beboerne på hvert tun, så lenge det ikke er giftige arter. Styret oppfordrer/legger til rette for felles dugnad på våren og tunkontaktene informerer beboerne. Det skal opplyses om hvor mye penger hvert tun kan bruke til innkjøp av blomster/planter/krukker og servering, per sesong.

5.2. Vedlikehold
Innleid firma kan/skal klippe plenene rundt i fellesområder. Fast vaktmesterstilling er avviklet.

Sittegrupper/benker og sandkasser vedlikeholdes av styret ved innleid/ekstern vaktmestertjeneste. Evt. kan dette utføres av beboere på felles dugnad.

6. Ansvarsforhold
Det forventes at andelshavere er kjent med fellesområdene ved kjøp av leilighet i borettslaget.

Beboere er selv ansvarlig for beskjæring/vedlikehold av beplanting i sitt rådighetsområde. Hekker/fri hekk med blandet beplanting, skal ikke være til hinder og skape utrygge/uoversiktlige forhold ved interne veier.

Styret har hovedansvaret for vedlikehold av fellesområdene. Styret er ansvarlig for å følge opp innleide firmaer som utfører grøntarbeid og snømåking.

Styret må ta hensyn til infrastruktur, også under bakken som rør og kabler med mer, og til kommunale reguleringsplaner for området.

Vedtak: Retningslinjene godkjennes med et tillegg om borettslagets ansvar ovenfor lekeplassene

6. Valg

6.1 Valg av tre medlemmer til styret

Valgt ble: Ane-Guro Sandhalla for 2 år

Valgt ble: Viggo Normann for 2 år

Valgt ble: Tone Næss for 2 år

6.2 Valg av minst to varamedlemmer

Valgt ble: Johan H. Reinertsen og Bjørnar Myrvoll for 1 år

6.3 Valg av to medlemmer til valgkomiteen

Valgt ble: Per Sakshaug og Geir Storvik for 2 år

6.4 Valg av to medlemmer til grendehuskomiteen

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

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/ Møteleder	Arild Løvaas/s/ Protokollvitne	Geir Sagvolden/s/ Protokollvitne

Hellerudtoppen Borettslag

Til borettshaverne

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hellerudtoppen Borettslag

Tid: Tirsdag 21. mai 2024 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

- 5.1. Utbedring av rømningsveier i garasjeanleggene
- 5.2. Forslag om vedlikeholdsplan
- 5.3. Forslag om endring for beboerparkering
- 5.4. Retningslinjer fellesområder og grøntareal

6. Valg

Oslo, 6. mai 2024
Hellerudtoppen Borettslag

Styret

Hellerudtoppen Borettslag

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling tirsdag 21. mai 2024

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 2023 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2023, som viser et overskudd på kr 1.975.082,- 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 2024.

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 5.1: Utbedring av rømningsveier i garasjeanleggene

Johan Hermstad Reinertsen, Hellerudgrenda 60B har fremmet følgende sak:

Som nevnt ved en generalforsamling i 2021 framstår rømningsveiene i garasjene lite forskriftsmessige. En rømningsvei skal typisk være oversiktlig og lettfattelig og kunne åpnes uten spesielle hjelpemidler. Det er i dag ikke mulig å åpne dørene til garasjeanleggene uten å bruke nøkkelkort- eller brikke. Det er mulig å koble fra motoren på portene innenfra, men det forutsetter kunnskap om dette.
Det er mange andre situasjoner enn nødsituasjoner der en kan endre opp på innsida av garasjen uten å komme seg ut. Det er upraktisk og kan oppleves ubehagelig å ikke komme seg ut uten ved å hoppe ut et vindu eller rope/ringe etter hjelp til komme seg ut.
Ettersom styrets planer for utbedring av forholdene er ukjente i skrivende stund fremmes følgende forslag:

A. Styret bes utbedre rømningsveier i garasjeanleggene så de blir oversiktlige og lettfattelige, samt at de kan brukes uten å måtte ha nøkkelbrikke/kort.

Forslaget frafalles selvfølgelig om det allerede eksisterer planer for utbedring.

Styrets innstilling:

Styret tar sikkerhet på alvor.
Rømningsveier er i utgangspunktet ment for nødsituasjoner, som ved brann.
Det er viktig å ivareta sikkerhet, samtidig som det ikke blir for enkelt å komme seg ut av garasjen, f.eks. i tilfelle tyveri.

Styrets forslag til vedtak:

Styret ser på ulike løsninger for rømningsveier i garasjene.

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 5.2. Forslag om vedlikeholdsplan

Johan Hermstad Reinertsen, Hellerudgrenda 60B har fremmet følgende sak:

Det er anbefalt for borettslag å ha en vedlikeholdsplan for å holde oversikt over kommende utbedringsbehov og å se prosjekter og kostnader over tid i sammenheng. En vedlikeholdsplan kan slik forslagsstiller har forstått det for eksempel inneholde følgende (kilde USBL, som selv er en av flere som tilbyr verktøy for å utarbeide en slik plan):

- Oversikt over tilstanden på bygningsmassen til borettslaget, herunder estimert levetid før vedlikehold eller utskifting er på sin plass.
- Oversikt over vedlikeholds historikken.
- Oversikt over planlagt vedlikehold ca 10 år fram i tid, gjerne med prioritering der dette er relevant.
- Økonomiske overslag, blant annet som grunnlag for å vurdere om en skal sette av penger til planlagt vedlikehold i stedet for å utelukkende basere seg på å ta opp nye lån på anskaffelsestidspunktet.

Det er flere grunner til at forslagsstiller mener det er relevant med en vedlikeholdsplan i Hellerudtoppen borettslag.

- Det er et nyttig planleggingsverktøy for styret, ikke minst ved utskifting i styret over tid.
- Fjorårets energikartlegging beskriver mulige tiltak i millionklassen, og det som kjennetegner både energitiltak og andre vedlikeholdsoppgaver er at det nesten alltid lønner seg på sikt å slå de sammen. Enkelt sagt - har du først åpna kledningen eller gravd opp asfalten for å fikse et problem er det lurt å fikse problemet du får om tre år i samme slengen, både med tanke på kostnad og trivsel.
- En offentlig vedlikeholdsplan gjør det enklere for andelshavere å planlegge egne vedlikeholds- og oppussingsgrep. Om borettslaget ikke har i planen å etterisolere de neste ti årene og en andelseier sliter med varmen, blir det lettere å vurdere om en vil isolere innover i leiligheten eller ta andre grep.
- Planen forebygger store hopp i felleskostnadene. Det er fornuftig å slå vedlikeholdsoppgaver sammen, men dette skaper store, utfordrende hopp for andelshaverne med mindre det er satt av penger over tid til prosjektet. En tiårsplan er et godt utgangspunkt for å sette av nok penger tidsnok til at felleskostnadene holder seg jevne.
- Det er både realt og tillitsvekkende overfor nye beboere at borettslaget har en god oversikt over framtidige vedlikeholds- og utbedringsprosjekt.
- En offentlig tilgjengelig vedlikeholdsplan vil tjene som et fornuftig utgangspunkt for debatt om prioriteringer i borettslaget. En ny andelshaver med ønske om å gjøre masse vil få innsikt i hva som allerede er tenkt, og bruker ikke tid på å mase om dette. Videre, om omstendighetene endrer seg (slik som krav fra myndigheter eller nye avgifter eller støtteordninger) vil en på neste generalforsamling kunne diskutere om en skal endre på prioriteringene eller skyve og endre på planer.

Følgende forslag fremmes

a. Styret bes utarbeide en vedlikeholdsplan for borettslaget.
b. Planen skal ligge offentlig tilgjengelig og bør presenteres på et beboermøte eller neste generalforsamling.

Styrets innstilling:

Styret har i alle år prioritert å holde felleskostnadene på et stabilt, forutsigbart og forsvarlig nivå.

Økninger i felleskostnadene skyldes i hovedsak prisstigning og ikke minst økte renteutgifter, les høyere rente på lån.

Som oversikten nedenfor viser er det de siste årene gjennomført større vedlikeholdsoppgaver uten at dette har ført til større hopp i felleskostnadene.

Neste store vedlikeholdsoppgave vil bli maling av bygningene, trolig rundt 2029/30. Da er dagens lån som ble etablert ved forrige maling nedbetalt. Nytt lån vil da trolig heller ikke føre til større hopp i fellesutgiftene.

Styret mener å ha god oversikt over vedlikeholdsbehovet de nærmeste årene.

Slik oversikt kan lages og legges ut på hellerudtoppen.no.

Vi mener derfor at å bruke midler på at andre skal utarbeide en slik plan ikke er nødvendig.

Større vedlikeholdsoppgaver		
År:	Hva som er utført:	Kostnad i hele tusen
2022	Reasfaltering	4 950
2021	Utbedring av betong garasjer	3 100
	Vinduer loft	1 850
2019	Malerarbeider	10 500
2017/18	Byttet vinduer	9 500
Andre vedlikeholdsoppgaver		
2023	Ny trapp	1 200
2022	Pipehatter	650
2021	Oppgradering lekeapparater	350
	Utelys	730
2020	Fukt grunnmur	960
	Vedlikehold utelys	500
	Brannvern – bytte av røykvarslere	400
	Byttet rulleporter	640
2019	Støttemur, tun 3	920
	Opplegg ladeanlegg	1 000
2017/18	Uteplasser	1 000
2016	Ny lekeplass	2 200
	Nedgravde avfallsbeholdere	1 750

Styrets forslag til vedtak:

Styret utarbeider en vedlikeholdsplan som legges ut på hellerudtoppen.no.

Sak 5.3. Forslag om endring for beboerparkering

Karin Gilljam, Hellerudgrenda 113, har fremmet følgende sak:

Vi ønsker å foreslå noen endringer i parkeringsreglene som kan gjøre det lettere for beboere med to biler å håndtere parkeringssituasjonen. For tiden tillates beboere med to biler å parkere ved barnehagen, men dette alternativet er ikke tilgjengelig i helgene fra fredag ettermiddag til mandag morgen. Dette skaper utfordringer, spesielt de gangene man kommer hjem fra ferie eller helgeturer søndag kveld, da det er vanskelig å finne ledige parkeringsplasser i nærområdet.

Vårt forslag er følgende:

Beboere skal ha muligheten til å parkere ved barnehagen, også i helgene. Imidlertid bør bilen ikke kunne stå urørt i mer enn 7 dager for å unngå misbruk av parkeringsområdet.

Dersom forslag 1 blir nedstemt ønsker vi å fremme et alternativt forslag:

Vi foreslår å redusere tidsintervallet for gjesteparkering fra lørdag kl. 12 til søndag kl. 12.

Vi forstår viktigheten av å sikre at parkeringsområdet ikke blir misbrukt av biler som ikke er i bruk, men vi mener det bør være andre måter å regulere dette på som ikke går utover beboere med flere biler. Disse endringene vil forhåpentligvis gjøre parkeringssituasjonen mer fleksibel og rettferdig for alle beboerne.

Styrets innstilling:

Styret har prioritert at det skal være tilstrekkelig gjesteparkering i helgene, derfor dagens regler:

Beboerparkering gjelder for husstander med to biler fra mandag kl 08:00 - fredag kl 12:00.

Fra 01.07.2024 innføres månedlig avgift for mulighet for å bruke Beboerparkering på kr 300,-.

Bruk av Beboerkort opphører, alle må søke på nytt og tillatelser registreres elektronisk.

Styrets forslag til vedtak:

I utgangspunktet ønskes videreføring av dagens ordning med tillegg månedlig avgift som beskrevet.

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 5.5. Retningslinjer fellesområder og grøntareal

Retningslinjer fellesområder og grøntareal

Retningslinjer for bevaring, vedlikehold og endring av fellesområder i Hellerudtoppen borettslag

1. Formål med retningslinjene

1.1. Å sikre at borettslaget har trygge og attraktive fellesområder.
1.2. Å sikre kontinuitet i bevaring, vedlikehold og endring av fellesområder.
1.3. Å sikre gode beslutningsprosesser rundt forvaltningen av fellesområder.

2. Hva er fellesområder

Fellesområde er hele borettslagets uteområde med unntak av husene og garasjene.
Areal på innsiden av gjerder i inngangspartier, og definerte rådighetsområder knyttet til andeler på bakkeplan, regnes ikke som en del av fellesområder.

3. Styrets informasjonsplikt

Styret plikter å informere samtlige beboere på forhånd ved planer om vesentlige endringer av fellesområder. Informasjon til berørte er viktig når det gjelder planting og/eller felling av større trær. Informasjonen bør være konkret og med en begrunnelse for endringene.

4. Trær

Det skal alltid gjøres en helhetlig vurdering av hele fellesområdet når trær plantes eller felles, med tanke på det visuelle og på praktiske forhold. Trær gir trivsel og er en vesentlig del av borettslagets visuelle uttrykk. De større træme utgjør en viktig del av nærmiljøet og fellesområdet i randsonen mellom husene og Østmarka. I prinsippet vil enhver større endring av dette miljøet, særlig felling av trær, på ulikt vis berøre samtlige beboere.
Træme forhindrer erosjon av jord, renser luften, er tilholdssted for fugler/insekter og gir et biologisk mangfold. Se pkt. 4.3 Felling.

4.1. Planting

Borettslaget skal primært plante trær som er naturlige i norsk flora som f.eks. furu, gran, alm, eik, ask, rogn, osp, lind, bøk, einer, lønn og frukttrær. Det skal ikke plantes giftige eller fremmedartede trær og busker, som man på plantetidspunktet vet fremkaller allergi.

Det er viktig å ta hensyn til at trær som vil bli høye og brede kan komme til å bli til sjenanse for beboere. Træme bør plantes slik at de ikke i vesentlig grad endrer lysforhold for nærliggende leiligheter.

Dersom beboere ønsker at det skal plantes trær i fellesområder må de søke skriftlig til styret med en begrunnelse. Det gjelder også busker.

4.2. Vedlikehold

Vedlikehold av trær inngår i styrets oppgaver.
- Det innebærer beskjæring og tynning av frukttrær og andre mindre trær.
- Andelseier har ikke anledning til å beskjære trær på fellesområde.
- Styret leier etter behov hjelp eksternt ved større oppgaver.
  Arborist eller annen fagperson sjekker helsetilstand på trær som ønskes felt/beskjært.
- Trær som viser tegn til sykdom eller annen svekkelse bør sjekkes jevnlig.

4.3 Felling

Hellerudtoppen Borettslag er berørt av Småhusplan for Oslo kommune. Styret kan søke om felling av trær, søknad sendes til Plan- og bygningsetaten.

- Trær der omkretsen er: 90 cm ved 1 meters høyde er søknadspliktig.
- Trær der omkretsen er: mindre enn 90 cm ved 1 meters høyde er ikke søknadspliktig.
- Beskjæring av trær er ikke søknadspliktig.

Friske trær skal i utgangspunktet ikke felles. Trær kan felles hvis de utgjør en fare for beboere eller for borettslagets bygninger. I tillegg kan trær som viser åpenbart varige sykdomstegn eller åpenbar alderssvekkelse felles.

At et tre hindrer utsikt, drysser barnåler/kongler/løv, skygger og/eller er til sjenanse grunnet allergi er ikke i seg selv grunn nok til å felle det. Det må også tas hensyn til at et tre ikke kun har betydning for det nærmeste huset.

Beboere som ønsker at et tre skal beskjæres eller felles må sende en skriftlig søknad til styret der en oppgir hvorfor treet/grener ønskes fjernet.

For å sikre en helhetlig forvaltning av borettslagets fellesområder tar styret inn søknader fra beboere og behandler disse samlet én gang i året (januar). Styret skal i løpet av våren foreta befaring og ta stilling til planting og felling i henhold til gjeldende retningslinjer.

5. Tunene 1-8

Tunene, 1-8, skal bestrebes å være velstelte.

5.1. Planting

Hva som skal plantes på tunene i kasser og potter, avgjøres av beboerne på hvert tun, så lenge det ikke er giftige arter. Styret oppfordrer/legger til rette for felles dugnad på våren og tunkontaktene informerer beboerne. Det skal opplyses om hvor mye penger hvert tun kan bruke til innkjøp av blomster/planter/krukker og servering, per sesong.

5.2. Vedlikehold

Innleid firma kan/skal klippe plenene rundt i fellesområder. Fast vaktmesterstilling er avviklet.

Sittegrupper/benker og sandkasser vedlikeholdes av styret ved innleid/ekstern vaktmestertjeneste. Evt. kan dette utføres av beboere på felles dugnad.

6. Ansvarsforhold

Det forventes at andelshavere er kjent med fellesområdene ved kjøp av leilighet i borettslaget.

Beboere er selv ansvarlig for beskjæring/vedlikehold av beplanting i sitt rådighetsområde. Hekker/fri hekk med blandet beplanting, skal ikke være til hinder og skape utrygge/uoversiktlige forhold ved interne veier.

Styret har hovedansvaret for vedlikehold av fellesområdene. Styret er ansvarlig for å følge opp innleide firmaer som utfører grøntarbeid og snømåking.

Styret må ta hensyn til infrastruktur, også under bakken som rør og kabler med mer, og til kommunale reguleringsplaner for området.

Styrets innstilling:
Styret har utarbeidet retningslinjer for:
Å sikre at borettslaget har trygge og attraktive fellesområder.
Å sikre kontinuitet i bevaring, vedlikehold og endring av fellesområder.
Å sikre gode beslutningsprosesser rundt forvaltningen av fellesområder

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar Retningslinjene.

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 6: Valg

Valgkomiteens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen

6.1. Valg av tre medlemmer 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 2023/2024

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Faste medlemmer:
Torstein H. Samstad, leder
Marius Pettersen, nestleder
Gro Huvestad, forsikringskontakt
Ane-Guro Sandhalla, sekretær/styremedlem
Tor-Arne Arnesen – styremedlem frem til november 2023
Viggo Normann – styremedlem fra november 2023

Varamedlemmer:
Viggo Normann
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.
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 1 975 082,-.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 6 416 095,-. 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 2023.

Styrets arbeid
Det har i driftsåret vært avholdt 16 styremøter.
Gjennom året er det tradisjonelle "Styrenytt" erstattet med at informasjon blir lagt ut i egen gruppe på Facebook. De som ikke er med i gruppen får tilsvarende informasjon på mail. I tillegg oppdateres lagets nettside www.hellerudtoppen.no med relevant informasjon.
Det anbefales at beboerne gjør seg kjent med siden.

Utvendig vedlikehold
I 2023 ble det bygd ny trapp mellom garasjene og tun 4.
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
Rapporten ble lagt frem i desember 2023. Av foreslåtte tiltak er vi i gang med å bytte ut belysning i garasjene.
Kanalrens er bestilt og vil bli gjennomført i slutten av mai/begynnelsen av juni.
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 122 monterte ladebokser er 106 i dag i bruk.

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

Hellerudtoppen Borettslag - Årsmelding 2023 fortsetter:

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 2023 omsatt i alt 13 andeler/leiligheter.
Styret vil benytte anledningen til å ønske nye beboere velkommen til Hellerudtoppen Borettslag

Bruksoverlating (fremleie)
Pr 31.12.2023 var to leiligheter bruksoverlatt.

Juridiske andelseiere
Selskapet har pr 31.12.2023 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 2023.

Forestående oppgaver
Som beskrevet ovenfor er vi i gang med bytte av belysning i garasjene og kanalrens er bestilt.

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.

Kontakt med styret
Ved behov for å komme i kontakt med styret, gjøres dette via e-post hellerudtoppen@mittusbl.no eller evt. på telefon.

Gruppa «Hellerudtoppen borettslag» på Facebook, administreres ikke av styret. Som det framkommer av gruppeinformasjonen til denne gruppa – «Husk at saker som angår styret skal sendes dit og trenger derfor ikke å adresseres her.»

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**7 198 741**	**12 409 589**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 975 082	-2 314 595
Tilbakeføring av avskrivning	332 972	332 972
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 983 338	-3 035 190
Endringer i andre langsiktige poster	-107 362	-194 035
B. Årets endring disponible midler	**-782 646**	**-5 210 848**
C. Disponible midler	**6 416 095**	**7 198 741**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 101 696	9 679 804
Kortsiktig gjeld	-685 601	-2 481 063
C. Disponible midler	**6 416 095**	**7 198 741**

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

Resultatregnskap 2023 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 381 146	12 201 942	12 811 900	13 841 501
Leie forretningslokaler	1	53 292	49 728	52 700	56 000
Sum leieinntekt		**13 434 438**	**12 251 670**	**12 864 600**	**13 897 501**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	130 000	0	0
Diverse inntekt	2	91 463	59 802	109 000	67 000
Sum annen inntekt		**91 463**	**189 802**	**109 000**	**67 000**
Sum inntekt		**13 525 901**	**12 441 472**	**12 973 600**	**13 964 501**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	138 573	191 304	147 096	213 900
Styrehonorar	3	275 000	275 000	275 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	332 972	332 972	333 000	333 000
Driftskostnad					
Energikostnad		730 961	491 939	551 200	601 200
Kostnad eiendom/lokale	5	531 523	353 433	292 000	505 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 111 527	1 783 706	2 000 000	2 470 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	11 875	5 625	6 000	12 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	137 878	13 464	43 000	49 500
Reparasjon og vedlikehold	8	2 475 960	7 391 459	1 270 000	1 120 001
Revisjonshonorar		13 390	12 526	12 000	13 500
Forretningsførerhonorar		309 353	300 635	313 000	326 000
Andre honorar		313 758	186 821	73 000	188 000
Kontorkostnad		27 329	24 623	32 000	26 000
TV/bredbånd		1 384 356	1 354 307	1 400 000	1 500 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		79 800	18 518	25 000	50 000
Kontingent og gaver		62 754	64 230	63 000	63 000
Forsikring		1 130 870	1 032 255	1 112 000	1 188 000
Eiendomsskatt		112 208	20 176	0	0
Andre kostnader		513 593	514 803	525 000	525 000
Sum kostnad		**10 693 679**	**14 367 794**	**8 472 296**	**9 484 101**
Driftsresultat før IN		**2 832 222**	**-1 926 322**	**4 501 304**	**4 480 400**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		201 862	194 035	0	0
Driftsresultat etter IN		**3 034 084**	**-1 732 287**	**4 501 304**	**4 480 400**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		56 822	76 405	20 000	100 000
Rentekostnad		1 115 824	658 712	808 400	1 103 271
Netto finansposter		**1 059 001**	**582 308**	**788 400**	**1 003 271**
Årsresultat		**1 975 082**	**-2 314 595**	**3 712 904**	**3 477 129**
Overført til/fra annen egenkapital		1 975 082	-2 314 595	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 975 082**	**-2 314 595**	**0**	**0**

Balanse 2023 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2023	2022
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	1 021 497	1 354 469
Sum anleggsmidler		**133 320 385**	**133 653 357**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		23 455	12 403
Andre kortsiktige fordringer		5 629	14 135
Forskuddsbetalte kostnader		327 116	1 748 093
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 745 496	7 905 173
Sum omløpsmidler		**7 101 696**	**9 679 804**
SUM EIENDELER		**140 422 081**	**143 333 161**

Balanse 2023 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 600	19 600
Sum innskutt egenkapital		**19 600**	**19 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		75 089 907	73 114 824
Sum opptjent egenkapital		**75 089 907**	**73 114 824**
Sum egenkapital	**9**	**75 109 507**	**73 134 424**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	22 352 112	25 335 450
Borettsinnskudd		41 121 000	41 121 000
IN nedbetalt fellesgjeld	10	1 153 862	1 261 224
Sum langsiktig gjeld		**64 626 974**	**67 717 674**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		12 644	24 498
Leverandørgjeld		326 653	2 205 118
Skyldig off. myndigheter		1 085	5 048
Påløpne renter		37 153	21 143
Annen kortsiktig gjeld		308 066	225 256
Sum kortsiktig gjeld		**685 601**	**2 481 063**
Sum gjeld		**65 312 575**	**70 198 737**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**140 422 081**	**143 333 161**
Pantstillelser	11	64 626 974	67 717 674

Sted:_____ Dato:_____

Torstein H. Samstad
Styreleder

Marius Pettersen
Nestleder

Viggo Normann
Styremedlem

Gro Huvestad
Styremedlem

Ane-Guro Sandhalla
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Hellerudtoppen Borettslag

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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 109 192	6 184 008
3609 Leie parkering	629 264	766 332
3615 Viderefakturert eiendomsskatt	109 698	0
3617 Fellesutgifter loft	84 120	84 120
3618 Leietillegg strøm	534 136	507 858
3625 Leietillegg prosjekt 1	53 575	1 054 752
3650 Innkrevde felleskostn. renter	784 067	276 172
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	3 054 244	3 297 221
3690 Leie trimrom	22 850	31 480
3605 Leie forretningslokaler	53 292	49 728
Sum	**13 434 438**	**12 251 670**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3955 Leie henger	100	100
3957 Nøkkelsalg	750	0
3990 Andre driftsinntekter	39 750	27 750
3999 Andre inntekter	50 863	31 952
Sum	**91 463**	**59 802**

Konto 3990 gjelder leieinntekt Grendehus og trimrom.
Konto 3999 gjelder innbetaling for TV-bredbånd, opphør av OTP avtale 2022 samt refusjon egenandel forsikringssak.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5120 Timelønn fra lønnssystemet	51 725	79 020
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	8 225	7 075
5150 Påløpne feriepenger	7 194	10 331
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønnsaystemet	4 380	4 188
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	4 380	4 188
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 380	-4 188
5360 Honorarer fra lønnssystemet	16 000	32 000
5400 Arbeidsgiveravgift	50 035	54 870
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	1 014	1 457
5965 Arbeidstøy	0	2 363
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	275 000	275 000
Sum	**413 573**	**466 304**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,08

Note 4 - Varige driftsmidler

	Snøfres	Feiekost til traktor	Boligeiendomme (inkl. tomt)	Balløkke 04/05	Stillas	Seppelanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	120 313	131 250	102 445 738	170 000	167 075	625 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	120 313	131 250	102 445 738	170 000	167 075	625 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	94 244	126 875	0	153 201	167 075	489 583
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	26 069	4 375	102 445 738	16 799	0	135 417
Årets avskrivninger :	8 021	13 125	0	8 399	0	62 500
Anskaffelsesår :	2012	2014	1984	2006	2006	2016
Antatt levetid i år :	15	10		20	5	10

	Avfallsbrønner	Seppelanlegg	Seppelanlegg	Avfallsbrønner	Oppgradering uteområdet	Lekeplass akonto nr. 1
Anskaffelseskost pr.01.01 :	62 000	625 000	312 500	265 063	630 226	312 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	62 000	625 000	312 500	265 063	630 226	312 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	47 016	489 583	236 979	205 423	630 226	312 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 984	135 417	75 521	59 639	0	0
Årets avskrivninger :	6 200	62 500	31 250	26 506	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2016	2016	2016	2016	2016
Antatt levetid i år :	10	10	10	10	5	5

	Lekeplass akonto nr. 2	Lekeplass akonto nr. 3	Ny lekeplass - sluttfaktura	Lekeplass kostnader	Loftutbygging	Ville redskapsbærer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	375 000	625 000	872 138	114 065	27 990 000	1 144 709
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	375 000	625 000	872 138	114 065	27 990 000	1 144 709
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	375 000	625 000	872 138	114 065	0	591 433
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	27 990 000	553 276
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	114 471
Anskaffelsesår :	2016	2016	2016	2016	2001	2018
Antatt levetid i år :	5	5	5	5		10

	Infrastruktur El-bilanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 863 150
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 863 150
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 863 150
Anskaffelsesår :	2019

Note 4 - Varige driftsmidler

Antatt levetid i år :

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.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6360 Annet renhold	52 387	94 523
6362 Skadedyrutryddelse	41 785	32 631
6390 Andre driftskostnader	349	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	405 929	191 385
6392 Containerleie/tømming	30 922	34 612
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	150	282
Sum	**531 523**	**353 433**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	11 875	5 625
Sum	**11 875**	**5 625**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	479
6540 Inventar	80 212	3 065
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 733	5 999
6552 Driftsmateriell	47 799	1 104
6583 IT-lisensavgift	3 134	2 817
Sum	**137 878**	**13 464**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	25 762
6602 Vedlikehold VVS	0	64 207
6603 Vedlikehold elektro	161 305	413 054
6605 Vedlikehold fellesanlegg	61 750	252 457
6610 Andre vaktmestertjenester	80 389	115 938
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 307 880	2 828 621
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	4 318
6620 Vedlikehold utstyr	0	777
6630 Egenandel forsikring	5 500	30 000
6641 Malerarbeider	21 395	8 115
6642 Snekkerarbeid	111 995	15 204
6643 Glassarbeid/Vindu	196 790	2 431
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	4 224	644 905
6646 Mur, betong og grunnarbeid	411 896	2 968 017
6648 Vedlikehold dører og porter	112 837	9 909
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	7 744
Sum	**2 475 960**	**7 391 459**

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

Note 9 - 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	73 114 824	1 975 083	75 089 907
Sum opptjent egenkapital	**73 114 824**	**1 975 083**	**75 089 907**
Sum egenkapital	**73 134 424**	**1 975 083**	**75 109 507**

Note 10 - 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:	3.873 %	3.873 %	3.873 %	5.80 %	5.80 %
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:	1 725 436	698 825	1 608 750	10 102 057	11 200 382
Avdrag i perioden:	331 676	127 913	247 500	1 249 739	1 026 510
Lånesaldo 31.12:	**1 393 760**	**570 912**	**1 361 250**	**8 852 318**	**10 173 872**
Saldo 5 år frem i tid:	126 321	52 288	123 750	1 705 375	4 396 753
Andelssaldo 01.01:	889 182	372 042	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	68 399	26 101	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	144 553	57 308	0	0	0
Andelssaldo 31.12:	**813 027**	**340 834**	**0**	**0**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**2 206 788**	**911 746**	**1 361 250**	**8 852 318**	**10 173 872**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 01	93	14 637	1 361 241
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 02	8	62 541	500 328
	20	44 672	893 440
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 20	8	24 075	192 600
	22	17 196	378 312
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987203296	70	59 838	4 188 660
	4	54 956	219 824
	82	50 868	4 171 176
	40	39 854	1 594 160
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987203318	70	52 065	3 644 550
	4	47 817	191 268
	82	44 261	3 629 402
	40	34 677	1 387 080

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 2023 Hellerudtoppen Borettslag

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	23 505 974
Innskuddskapital	41 121 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**64 626 974**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**132 298 888**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

91 Hellerudtoppen Borettslag Org. nr. 950295090

Hellerudtoppen Borettslag

BUDSJETT 2024

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 3,5 mill. kroner. Disponible midler er budsjettert økt med 0,9 mill. kroner.

Husleieinntekter
Innbetaling til felleskostnadene er budsjettert med en økning på 10% fra 01.01.2024. 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 i fra 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 1.175.000, -.

Energikostnader
Posten dekker lagets utgifter til strøm.

Kommunale avgifter
Posten dekker: vannavgift, avløpsavgift, renholds avgift og feieavgift. Oslo kommune har varslet betydelig økning i 2024.

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 01.01.2024

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 2023 / 6. mai 2024.

FESTEKONTRAKT

for boligfesteforhold.

BILAG 2 . . .

§ 1.
Arealet.

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

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

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

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

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.

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

DAGBOKFØRT

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. § 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 kommuen:

Oslo kommune
Boligdirektøren

Halvor Fossum

Husordensregler

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

RO I LEILIGHETEN

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

HUSDYRHOLD

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

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

Etterlatenskaper skal fjernes. (HUSK POSE)

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

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

- Katter skal være kastrert

HUSHOLDNINGSAVFALL- PAPIRAVFALL

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

VASKING-, TØRKING- OG BANKING

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

MARKISER ETC

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

MOTORKJØRETØYER

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

TV-ANLEGG -ANTENNER

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

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

Vedtekter

for

Hellerudtoppen Borettslag org nr 950 295 090

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

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

1 Innledende bestemmelser

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

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

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

2 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8 Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	143/143 Hus 9 Felt 3 Hellerudtoppen
Journalnr.	84/543
Arbeidets og bygningens art	Flermannsbolig
Innlevert	13/2-84
Byggherre	Sibo/BSL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgaten 49, Oslo 1
Anmelder	Asplan Prosjekt A/S, Storgaten 49, Oslo 1

~~1~~		16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Jnr. 84/543 Sendes oppmålingsvesenet 14/5-84

Jnr. _____ Sendes oppmålingsvesenet 13/6-84.

SEND GRAVETILLATELSE 9/10-84 RW 10.10.84

" " sendt oppmålingsvesenet av SER 11-10-84 N.H.

Mht. stat. beregn. kan full byggetill. gis. RO 29/10-84

SEND BYGGETILLATELSE (Skrissad Hansen)

FW topp gr. m.

SEND BYGGETILLATELSE (Olsvig)

topp gr. m. 30/10.84 RW

Meldt SER 11/12-84 Type I NR 31-10-84 ij

Meldt GAB E 29/1-86 ~~87~~

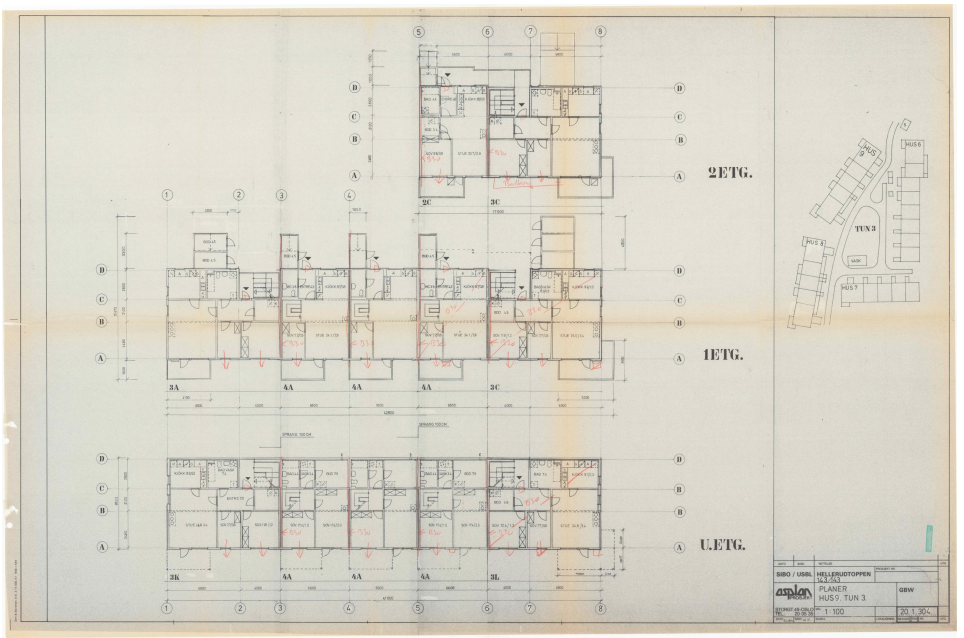
Skj. B-15 5000. Andvord.

R. Olsen

143/143 hus 9.

84/543

Bergen


2ETG.
1ETG.
U.ETG.
HUS 6
HUS 5
TUN 3
HUS 8
HUS 7
SIBO / USBL
HELLERUDTOPPEN
asplan
PLANER
HUS 9 TUN 3
GBW
1:100
20.1.304

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 [illegible] 0560 OSLO 5 662020

GV/lw

Oslo, den 06.02.1991

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.143, bnr.143, Hellerudtoppen, felt 3, hus 9.

Journalnr. 84/543

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. o-14 ANOVORD

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
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: **18 700,-**

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0055/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hellerudgrenda 63D 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