PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

# HELLERUDVEIEN 69A

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Meglers verdivurdering

Reguleringskart

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

# Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Hellerudveien 69 A, 0684 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1269

Andelsnummer 28

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



**Befaringsdato:** 21.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26206 **Eiendomsverdi ref nr:** NI1295

**Foretak:** Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

# Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

**Rapportansvarlig**



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### 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.




### 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.




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

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




### 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.




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 4. etasje med hybeldel (evt soverom), vestvendt balkong, beliggende i meget barnevennlig og attraktivt boligområde på Trasop/Oppsal, bydel Østensjø.

Leiligheten holder en gjennomgående normal god standard fra byggeårene.
Hovedsakelig parkett og malte flater.

Balansert ventilasjon i leiligheten.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann inkludert i felleskostnadene (akonto-løsning).

Åpen kjøkkenløsning i stuen med innredning fra 2016.
Nyere fronter.
Kjøkkenøy
Integrerte hvitevarer.

3 flislagte baderom med varmekabler i gulv.
Ett bad fra hybeldel og ett bad med badekar.
Opplegg for vaskemaskin på to bad.

Utgang fra stue til balkong med markise og utsyn til fellesarealer.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Medfølgende garasjeplass med el-billader i felles, lukket garasjeanlegg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

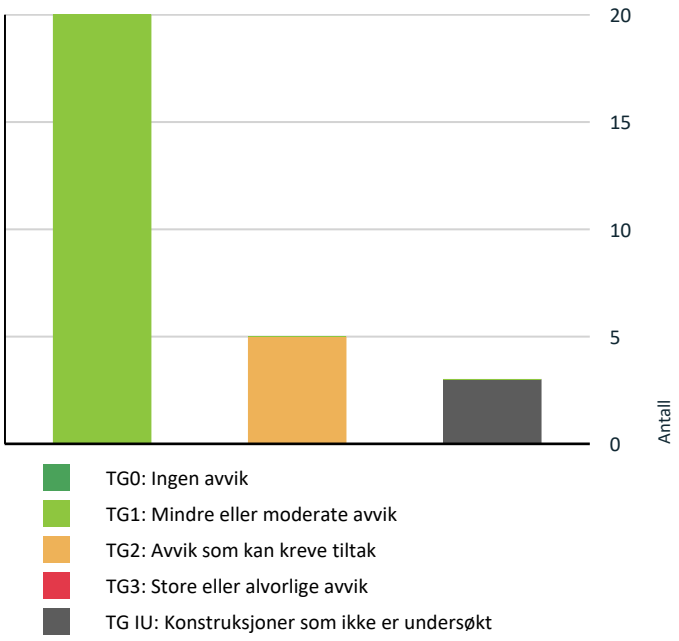
**4-roms leilighet med evt hybeldel i 4. etasje med balkong:**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- Tidligere wc.rom er gjort om til baderom.
- Hybeldel brukes i dag som ett soverom.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**4-roms leilighet med evt hybeldel i 4. etasje med balkong:**

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje (evt hybeldel) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

# Tilstandsrapport

## 4-ROMS LEILIGHET MED EVT HYBELDEL I 4. ETASJE MED BALKONG:



**Byggeår**
2015

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Anvendelse**
Boligblokk over 6 etasjer og garasjekjeller.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2014.

På befaring ble det påvist noe ødelagt låsmekanisme på ett soveroms vindu, dette bør sjekkes nærmere.
Ellers ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

–

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

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

–

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

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2014.
På befaring ble det påvist at døren subber noe i terskel, små justeringer.

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeårene (B30/Db40).
Brann og lyd dør mot evt felles gang ved bruk av hybeldel.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

–

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

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Tremmefliser på betongdekke.
Rekkverk i aluminium med glassfelter. Rekkverkshøyde målt til ca. 102 cm.
Stikkontakt og lysarmatur på vegg.
Markise montert.

–

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapper og reposer i betong med linoleumsbelegg og malte flater i felles oppgang.
Fliser på inngangsplan.
Heisanlegg i bygningen.

## Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med teglstein.
Utfyllende bindingsverk med utvendig liggende kledning.

Flatt tak antas tekket med membran/folie og papp/shingel.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

–

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv:
3-stavs parkett i evt felles gang og hybeldel.
Ellers 1-stavs parkett.

Vegger:
Noe spiler på noen vegger.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
T-profil i bod.
Glatte, malte himlingsflater.
Downlights i gang.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,58 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene (elementer).

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue og på soverom).

–

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Glatte innerdører.
På befaring ble det påvist at en dør til soverom subber noe i terskel.

–

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

# Tilstandsrapport

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Garderobeskap på soverommene.
Skyvedørsgarderobe med i entré/gang og hybeldel (soverom).

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med standard fra byggeårene.
Dokumentasjon foreligger digitalt i beboerperm.
Det er trolig lagt flis på flis, ingen dokumentasjon på dette.

–

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

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

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger.

Aluminiumsplater i himling.
Downlights i himling.
Himlingshøyden ble målt til ca. 2,20 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

# Tilstandsrapport

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 15 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

**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**
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk med klemring.
Sluk under badekar.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.
Dette er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert klosett med utenpåliggende sisterne.
Badekar med dusjvegg, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg over klosett.

–

På befaring ble det påvist små fukt/svelle skader på servantskap.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

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

–

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

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

## 4. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom med varmekabler i gulv.
Rommet har tidligerer vært wc-rom, ukjent når dette ble utført og hva som ble gjort.
Ingen dokumentasjon foreligger.

–

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger og glatt malt himling.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,12 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

**Konsekvens/tiltak**
• Fuger bør skiftes ut.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 25 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk med klemring.

–

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Tilstandsgrad 2 er satt som følge av manglende dokumentasjon for arbeidet som er utført på våtrommet. Dette er i samsvar med kravene i TEK 17.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon hvis mulig.



## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil med lys over servant.
Veggmontert klosett. Ingen drenering i innkassing.
Dusjhjørne med svingbare glassdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Manglende drenering av innebygget sisterne avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

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

–

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

## 4. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg og hybel bad og det trolig er baderomskabin.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE (EVT HYBELDEL) > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med standard fra byggeårene.
Dokumentasjon foreligger digitalt i beboerperm.

–

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

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

## 4. ETASJE (EVT HYBELDEL) > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger.

Aluminiumsplater i himling.
Downlights i himling.
Himlingshøyden ble målt til ca. 2,21 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

## 4. ETASJE (EVT HYBELDEL) > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 30 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE (EVT HYBELDEL) > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk med klemring.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.
Dette er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



## 4. ETASJE (EVT HYBELDEL) > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett med utenpåliggende sisterne.
Nedsenket dusjsone med svingbare glassdører, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg over klosett.

## 4. ETASJE (EVT HYBELDEL) > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

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

–

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

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE (EVT HYBELDEL) > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

# KJØKKEN

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Åpen kjøkkenløsning i stue med kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2016.
Kjøkkenøy.

Opplyst av selger:
Januar 2026: Kjøkkenfornying alle fronter, benkeplate, reparasjon av skuffer, ny oppvaskkum, nytt vinskap. Utført av Proform Kjøkkenfornyelse. Nytt vannlås kjøkken montert av Aquarius Rørleggerbedrift.

Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Det er montert komfyrvakt.

–

Normal bruksslitasje.
Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

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

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

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

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Originale rørføringer fra byggeårene, hovedsakelig skjult i konstruksjonene (plast og stål).

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg på badene.

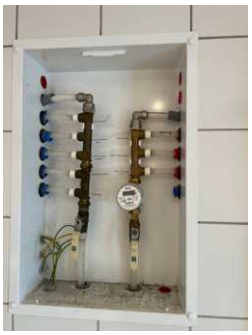
–

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

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

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.





### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Interne og synlig avløpsrør i plast.

–

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

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk.
Avtrekk skjer via ventiler på bad og wc samt kjøkkenventilator.

Anlegget er utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på
høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.

–

# Tilstandsrapport

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

## Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Felles varmvannsløsning for bygget.

## Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap lokalisert i bod.
Automatsikringer og 9 fordelingskurser.

Strømmålere i felles tavle.

–

Sikringsskap for hybeldel i allrom.
Automatsikringer og 6 fordelingskurser.

Dørtelefonanlegg med døråpner i hoveddel og hybeldel.

–

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det

anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

4. 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**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

7. 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**

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

**Inntak og sikringsskap**

9. 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**

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

**Generell kommentar**

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.





hybel

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

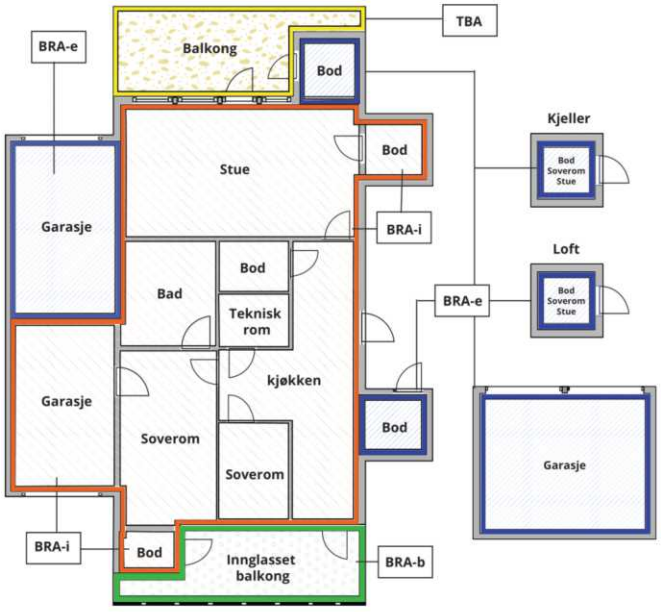
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 4-roms leilighet med evt hybeldel i 4. etasje med balkong:

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 4. Etasje | 101 | | | 101 | 11 |
| 4. Etasje (evt hybeldel) | 22 | | | 22 | |
| Kjeller (fellesareal) | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **123** | **5** | | | **11** |
| **SUM BRA** | **128** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 4. Etasje | Entré/gang (evt felles), gang, bad/vaskerom, bad, 3 soverom, stue/kjøkken, bod | | |
| 4. Etasje (evt hybeldel) | Allrom, bad | | |
| Kjeller (fellesareal) | | Bod | |

**Kommentar**

4.etasje BRA- i:
Entré/gang (evt felles), gang, bad, bad/vaskerom, 3 soverom, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 11 m² (TBA).

4.etasje evt hybeldel BRA- i:
Allrom og bad.

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 4,9 m².
Bod er merket med nr. 4005.

–

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

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

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

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

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- Tidligere wc.rom er gjort om til baderom.
- Hybeldel brukes i dag som ett soverom.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:*

Opplyst av selger/eier:
Oktober 2024: Malt stue, kjøkken, 3 soverom, bod. Nytt hyllesystem bod. Nye pax garderobeskap 6 stk. Plassbygde senger to soverom.
November 2024. Bytte til LED spotter bad, hybel. Utført av Leite & Christiansen AS.
November 2024: Garderobeeksperten montert plassbygd skyvedørsgarderobe gang.
Jan 2025: rørlegger utbedret vond lukt fra sluk. (Aquarius Rørleggerbedrift)
Mars 2025: nytt kjøleskap Ikea.
Mars 2025: Fjernet kjøkken i hybelen, og satt opp kontorløsning.
April 2025: Installert skyvedører til garderobe hybel bestilt og montert av Garderobeeksperten.
Desember 2025: Ny oppvaskmaskin Ikea.
Januar 2026: Kjøkkenfornying alle fronter, benkeplate, reparasjon av skuffer, ny oppvaskkum, nytt vinskap. Utført av Proform Kjøkkenfornyelse. Nytt vannlås kjøkken montert av Aquarius Rørleggerbedrift.
Januar 2026: Nye takspotter i gang, malt gang/entre. Faglært elektriker (dugnad).
April 2026: Nye ledspotter og termostat hovedbad. Utført av Guldbrandsen og Olimb AS.
Mai 2026: Malt soverom/hybeldel.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 21.5.2026 | Morten Sæther | Takstingeniør |
| | Eivind Berge Karlsson | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 144 | 1269 | 0 | 0 | 9900.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Hellerudveien 69 A

**Hjemmelshaver**
Trasoptunet Borettslag

**Kommentar**
Bolignummer (SSB) : H0401

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

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 4005/Trasoptunet Borettslag | 914783593 | 4005 | OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333 | Eivind Berge Karlsson |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|
| 28 | 2 240 000 | 112 869 | *31.12.2024* | 6 438 | *28.05.2026* |

**Kommentar**
Tall er mottatt fra forretningsfører.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

4-roms leilighet i 4. etasje med evt hybeldel, vestvendt balkong, beliggende i meget barnevennlig og attraktivt boligområde på Trasop/Oppsal, bydel Østensjø.
Kort vei til nærbutikk, Oppsal senter, barnehager og skoler. Bussholdeplass og T-bane like i nærheten.
Tur og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannet som har et rikt dyre- og fugleliv.
Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade og fiskevann, samt Østmarksetra som et naturlig samlingspunkt.
Kort vei også til Bryn Senter og Tveita senter, med et rikt utvalg av butikker og servicetilbud.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 9 900 m².
Tomten er pent opparbeidet med gressplen, busker, trær og variert beplantning samt lekeapparater og sittegrupper.
Asfalterte internveier.

Garasjeplass i felles, lukket garasjeanlegg er opplyst å følge boligen ved salg (plass nr. 9).
Det er ladepunkt for EL-bil.

Gjesteparkering på borettslagets eiendom (elektronisk registrering).
Ellers parkering etter områdets gjeldende regler.

### Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5 590 ,– pr. md.

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

Borettslagets hjemmesider:
www.trasoptunet.no
https://vibbo.no/685/om

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av rekkehus, flermannsboliger og blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 2015 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 114 andelsleiligheter.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 2015 og tomten ble kjøpt i 2015.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Borettslaget har lagt til rette for at andelseier(e) kan innbetale sin andel av fellesgjelden (IN-ordning).

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige Forsikring ASA | 85908702 | Fullverdi | | |

**Kommentar**
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Infoland.no | 21.05.2026 | Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 21.05.2026 | Som påviste og gav opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 27.05.2026 | Utfylt av selger | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 28.05.2026 | Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift  På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

# Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Première | Oppdragsnr. | 183260142 |
| Addresse | Hellerudveien 69A | | |
| Postnr. | 0684 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Eivind Karlsson | | |
| Selgers navn | Line Bråten | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

10/24

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

1,5

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Vond lukt fra sluk, utbedret av aquarius rørleggerbedrift. Ca Q1 2025.

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Byttet til LED spotter på bad i hybeldel (2024) og byttet til LED spotter samt ny termostat i hovedbad i (2026).

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Spesifisert beskrivelse av arbeid utført, firmanavn på elektriker.

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Bytte av vannmålere i regi av borettslaget.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Borettslaget har dette.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Problem i vindulås i en viss stilling ved åpning i hovedsoverom.

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
E K
L B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
E K
L B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til 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?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Skjeggkresanering i regi av borettslaget i 2026.

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

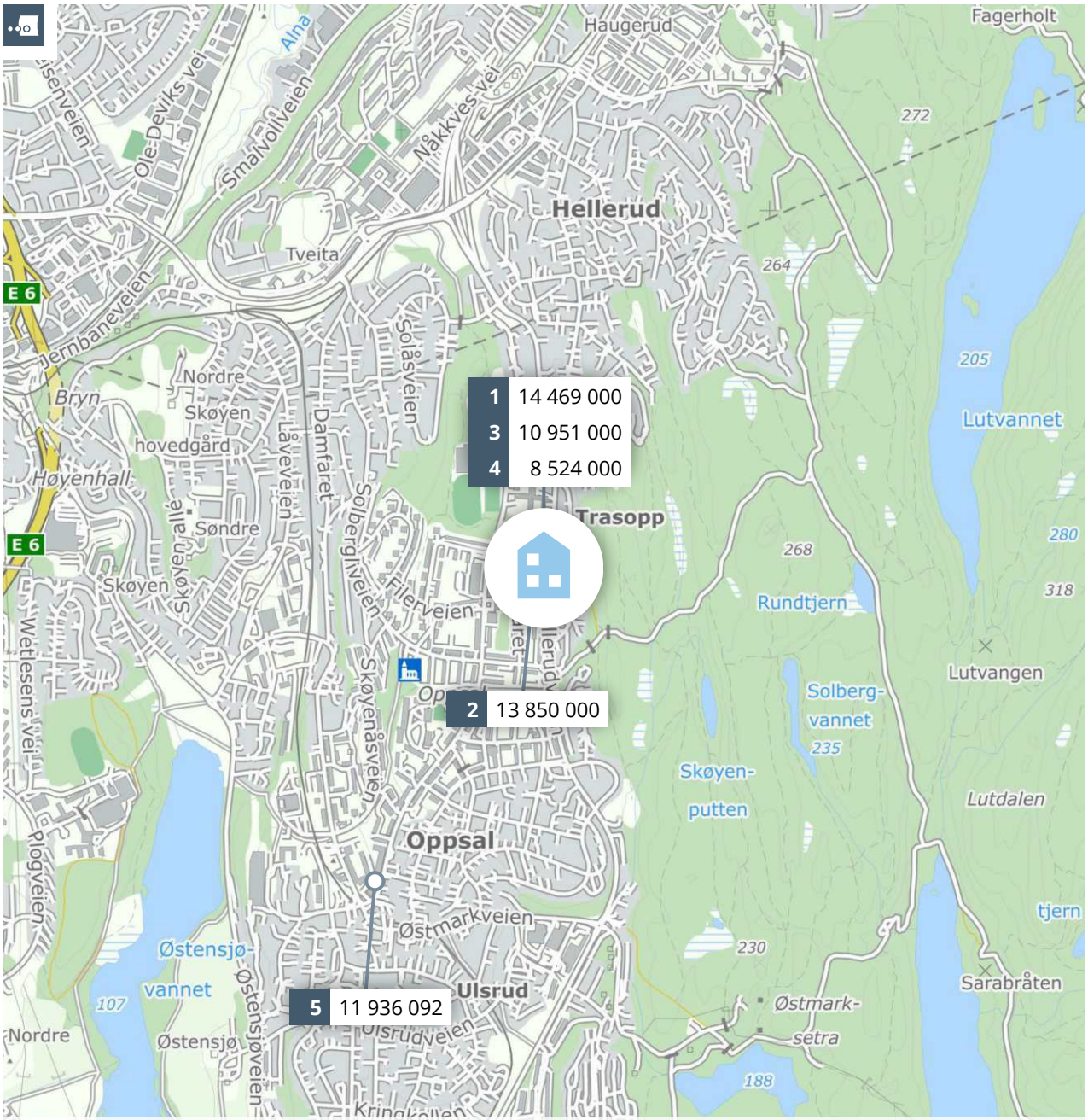
Dato 27.05.2026

Signert av *Eivind Karlsson*

Signert av *Line Bråten*

Initialer selger:
E K
L B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):




# Meglers verdivurdering

# HELLERUDVEIEN 69 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 29.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Selma Nygaard Thorkildsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Hellerudveien 69 A, 0684 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 144 BNR 1269 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Vetland øst

Verdivurdert til

**11 890 000**

| 6 000 | 11 896 000 | 96 748 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 123 m² | 5 m² | - m² | 11 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2015 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 093 |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasje | 4 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hellerudveien 69 A<br>129 m² 2015 8. etg 3 sov | 08.04.2025 | 11 500 000 | **11 200 000** | 3 269 000 | 14 469 000 | **112 163** |
| 2 | Hellerudveien 75<br>140 m² 2015 7. etg 3 sov | 12.06.2024 | 13 950 000 | **13 850 000** | 0 | 13 850 000 | **98 929** |
| 3 | Hellerudveien 69 A<br>114 m² 2015 7. etg 3 sov | 07.08.2025 | 9 900 000 | **9 500 000** | 1 451 000 | 10 951 000 | **96 061** |
| 4 | Hellerudveien 69 A<br>109 m² 2015 7. etg 3 sov | 21.09.2022 | 5 580 000 | **6 000 000** | 2 524 000 | 8 524 000 | **78 202** |
| 5 | Vetlandsveien 115<br>109 m² 2018 3. etg 3 sov | 21.05.2026 | 8 990 000 | **9 000 000** | 2 936 092 | 11 936 092 | **109 505** |

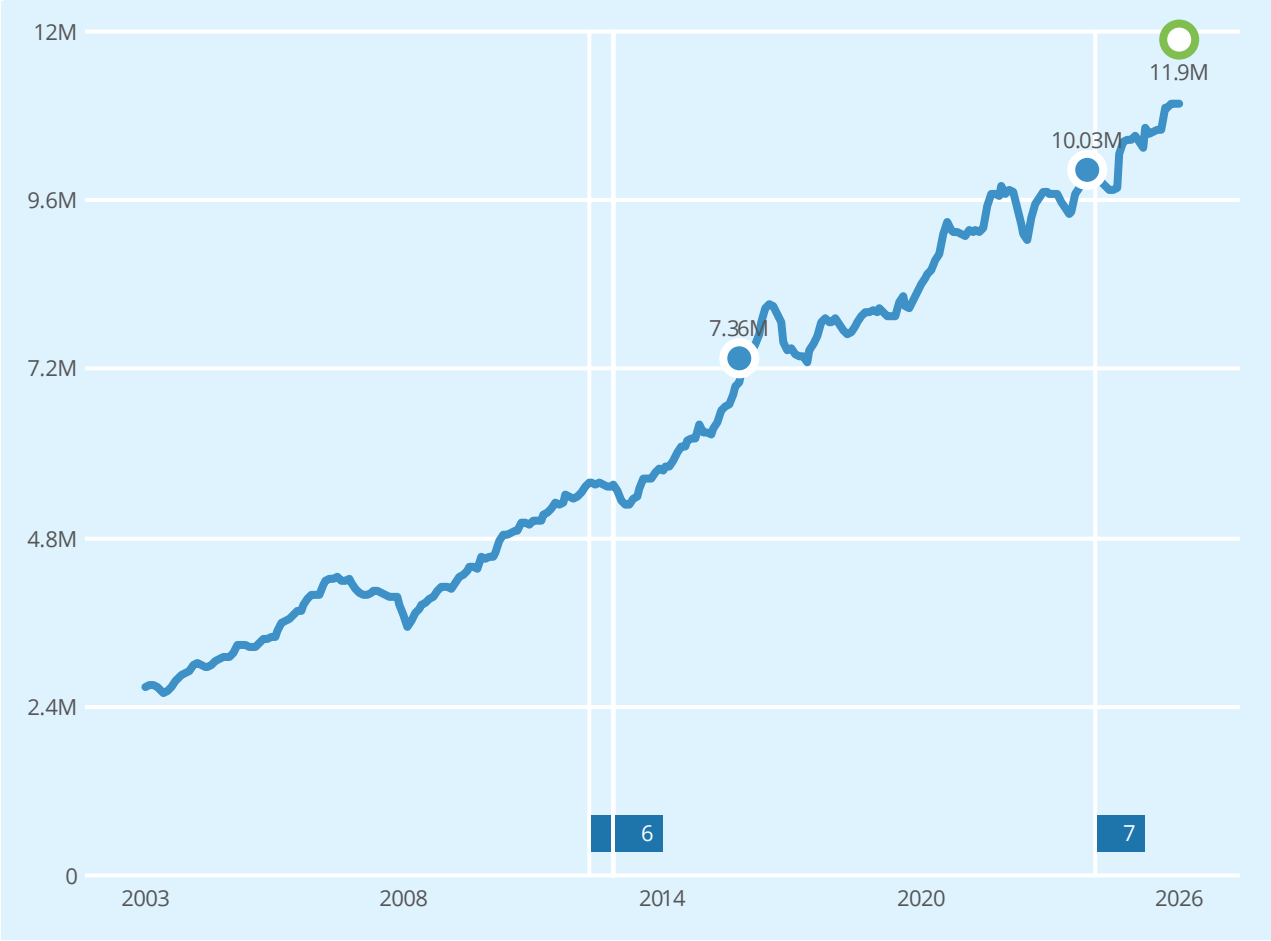
Attraktiv 4-roms andelsleilighet med hybeldel, beliggende i moderne bygg fra 2015. Heisadkomst. Leiligheten holder en god standard med 3 baderom, og moderne kjøkken i åpen løsning med stuen. Med leiligheten følger en garasjeplass med el bil-lader i byggets underetasje.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 26.01.2024 | 25.04.2024 | 02.10.2024 | 10 200 000 | 10 020 000 | 7 254 | 10 027 254 | |
| 04.06.2016 | 17.06.2016 | 29.09.2016 | 3 450 000 | 4 000 000 | 3 361 000 | 7 361 000 | |
| 18.06.2015 | | 18.06.2015 | - | 2 240 000 | - | 2 240 000 | 8 |

8 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i Vetland øst grunnkrets nå

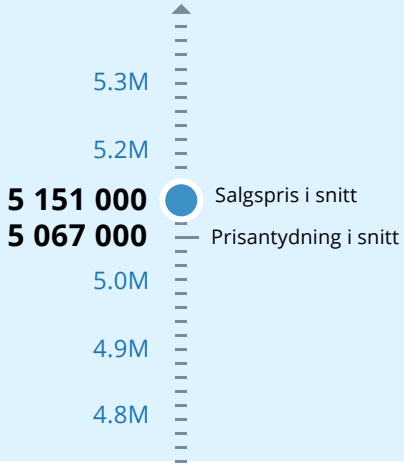
6
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
12
dager

## Leiligheter solgt i Vetland øst grunnkrets siste 3 mnd

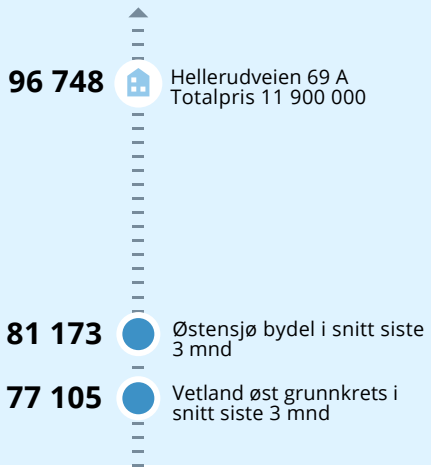
20
leiligheter solgt

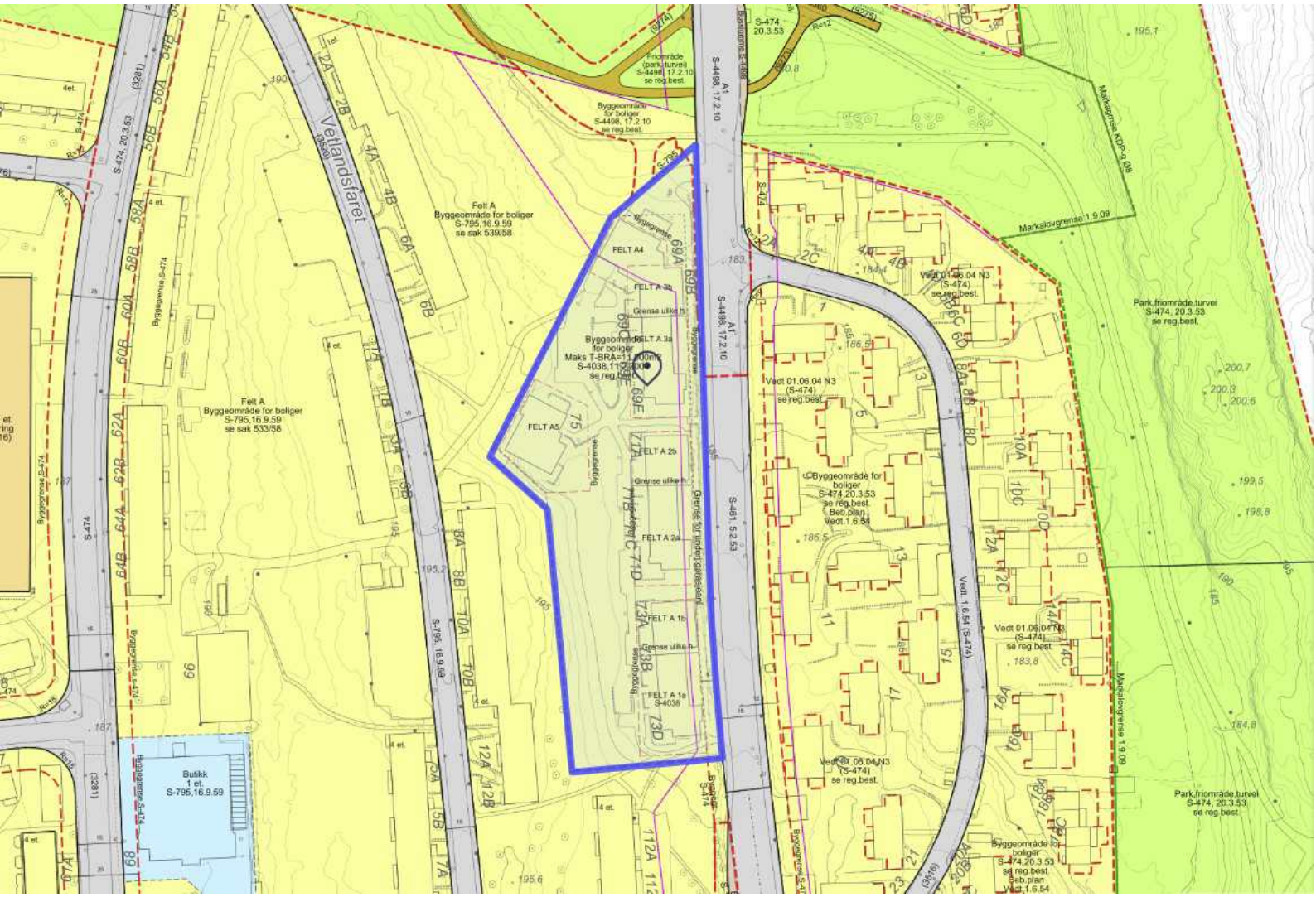



Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 1.7% over prisantydning

## Analyse m²-priser




Vetlandsfaret
Felt A
Byggeområde for boliger
S-795,16.9.59
se sak 539/58
Felt A
Byggeområde for boliger
S-795,16.9.59
se sak 533/58
Byggeområde
for boliger
S-4498, 17.2.10
se reg.best
Friområde
(park,turvei)
S-4498, 17.2.10
se reg.best.
FELT A4
FELT A 3b
FELT A 3a
Byggeområde
for boliger
Maks T-BRA=11 000m²
S-4038,11.2.10
se reg.best
FELT A5
FELT A 2b
FELT A 2a
FELT A 1b
FELT A 1a
S-4038
Grense ulike h.
Grense for underjordisk anlegg
Byggegrense
Markalovgrense 1.9.09
Vedt 01.06.04 N3
(S-474)
se reg.best.
Byggeområde for
boliger
S-474,20.3.53
se reg.best.
Beb.plan
Vedt.1.6.54
Park,friområde,turvei
S-474, 20.3.53
se reg.best.
Butikk
1 et.
S-795,16.9.59
S-474, 20.3.53
S-4498, 17.2.10
S-795, 16.9.59
S-4501, 5.2.53
Vedt. 1.6.54 (S-474)

# Hellerudveien 69A

Nabolaget Vestre Trasop/Nordre Oppsal - vurdert av 199 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Trasop skole (1-7 kl.)<br>548 elever, 21 klasser | 3 min<br>0.2 km |
| Godlia skole (1-7 kl.)<br>480 elever, 21 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Oppsal skole (1-10 kl.)<br>576 elever, 32 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Skøyenåsen skole (8-10 kl.)<br>730 elever, 39 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Haugerud skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 32 klasser | 5 min<br>2.6 km |
| Hellerud videregående skole<br>600 elever | 18 min<br>1.6 km |
| Ulsrud videregående skole<br>624 elever | 3 min<br>2.1 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Trasop skole<br>Linje NC2, FB10, 58, 76, 79 | 2 min<br>0.1 km |
| Godlia<br>Linje 2, 3 | 15 min<br>1.3 km |
| Bryn stasjon<br>Linje L1 | 8 min<br>3.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 16 min<br>9.4 km |
| Oslo Gardermoen | 34 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Østmarka idrettsbarnehage (1-5 år)<br>136 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Fuglemyra barnehage (1-6 år)<br>87 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Goliaskogen barnehage (1-5 år)<br>60 barn | 11 min<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Oppsal | 5 min |
| Kiwi Oppsalstubben | 10 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Oppsal Senter | 17 min |
| Boots apotek Oppsal | 17 min |
| Tveita Vinmonopol | 17 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Trasop idrettspark | 3 min |
| Skøyenåsen ballbane | 6 min |
| Feel24 Oppsal | 9 min |
| Mudo Ulsrud | 17 min |

«By og land, hånd i hand»

— Sitat fra en lokalkjent

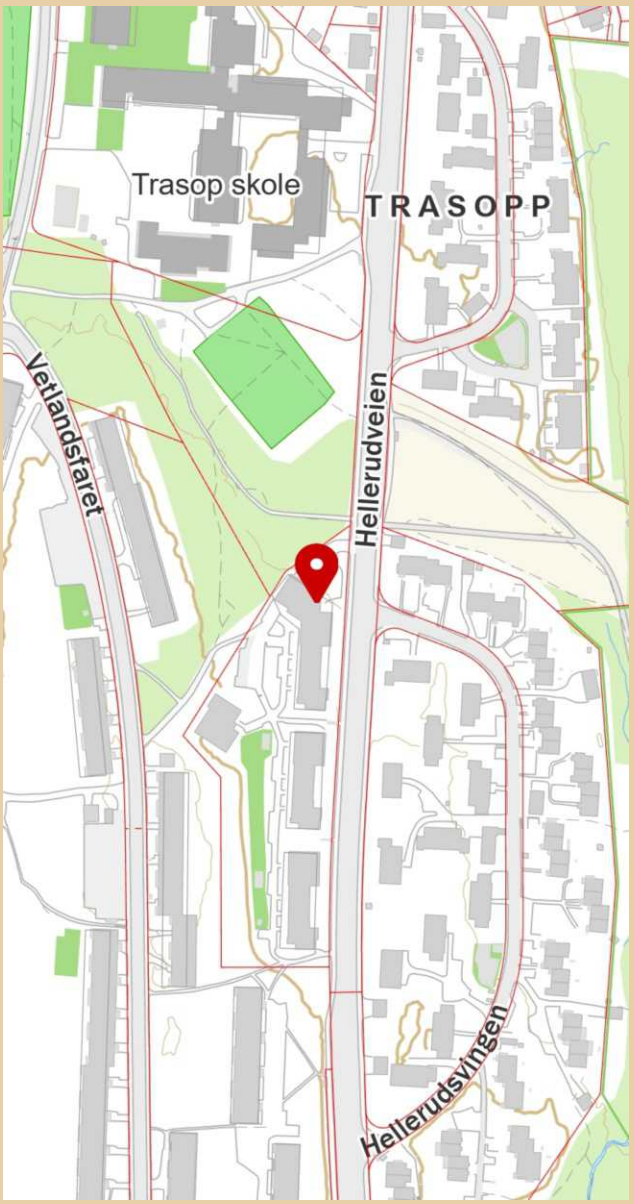
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 99/100

**Støynivået**
Lite støynivå 88/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 81/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

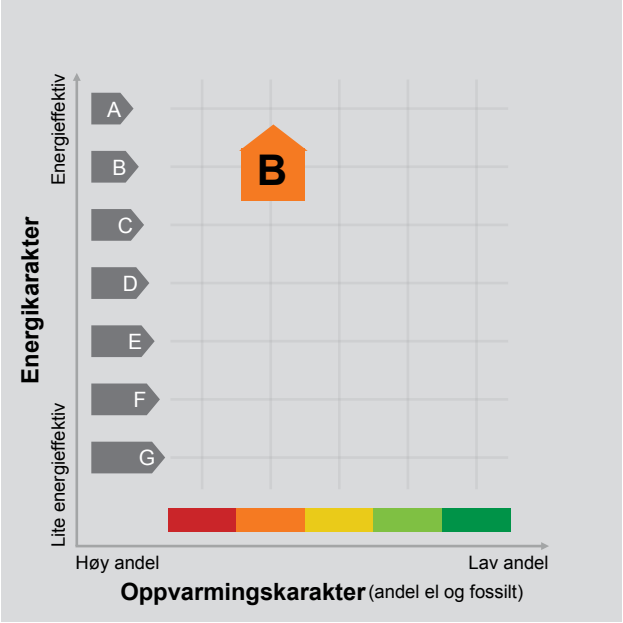
- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane




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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Hellerudveien 69A |
| Postnummer | 0684 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 144 |
| Bruksnummer | 1269 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300343180 |
| Bruksenhetsnummer | H0401 |
| Merkenummer | 9a99dfa7-0c5e-4b8e-b626-11267909f6aa |
| Dato | 15.01.2024 |
| Innmeldt av | Moe PolyPlan AS v/ ALEXANDER MCCOIG |




**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.energimerking.no.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

| | |
|---|---|
| energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 21.3.2016 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | Moe PolyPlan AS |
| Navn person | Torje Øvergaard |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | kWh/år |
| Varmtvann | kWh/år |
| Vifter | kWh/år |
| Pumper | kWh/år |
| Belysning | kWh/år |
| Teknisk utstyr | kWh/år |
| Romkjøling | kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 10 643 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 86,89 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 5 640 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 86,89 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 10 643 kWh/år |

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 10 643 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 10 643 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 71,3 % |

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Selma Nygaard Thorkildsen
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: Selma.nygaard.thorkildsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260142 . Vår ref.: 0685-1-4005 Dato: 28.05.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Trasoptunet Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 914783593 |
| Andelseier: | Bråten, Line Skute |
| Medeier: | Karlsson, Eivind Berge |
| Leilighetsnummer: | 4005 |
| Adresse: | Hellerudveien 69 A, 0684 OSLO |
| Andelsnummer: | 28 |
| Gnr. | 144 |
| Bnr. | 1269 |

Borettsinnskudd: Kr. 2 240 000,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 85908702.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med Ecoguard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til (fvarmt vann og elbil) faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Ecoguard og hente ut informasjon om ditt forbruk.
Endring av felleskostnader: Styret har besluttet å endre felleskostnadene fra 01.01.2026 med +8%. IN-ordning. Mulighet for innbetaling 30.03 og 30.09. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. Rehabilitering/større vedlikehold: Ingen planlagte rehabiliteringer pr høsten 2025, styret har avsluttet en relativt omfattende reklamasjonsprosess med utbygger, og det er inngått forlik. Energiavregning: Styret har tegnet ny avtale med EcoGuard. Det blir gjort avregninger av Ecoguard. (01.01.2026) Boligselskapet har avtale med Ecoguard om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av EcoGuard sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. EcoGuard avregner faktisk energiforbruk pr. mnd mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til EcoGuard . Skjemaet kan lastes ned fra EcoGuard sine sider. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt EcoGuard . Garasje/parkering: Alle boenheter disponerer/har eksklusiv bruksrett til 1 angitt parkeringsplass. Parkeringsanlegget er fellesområde, og biler og motorsykler må fjernes to ganger i året ved garasjevask. Det er 1 andel som disponerer to plasser. I tillegg til dette er det 4 plasser som er omsettelige internt i borettslaget. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet til ulike

plassene, denne er vedlagt vedtektene. Viser ellers til vedtektenes punkt 4.1 (4)-(9). Garasje-/parkeringsleie og administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Bod følger leiligheten: Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Viser ellers til vedtektenes punkt 4.1 (10) Boligselskapets hjemmeside: www.trasoptunet.no Boligselskapets e-postadresse: trasoptunet@gmail.com (styret ønsker at denne e-postadressen skal benyttes i kommunikasjon med styret) Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er: Styret Rådgiver Siv Heim godkjenner nye andelseiere, mail sendes siv.heim@obos.no ved melding om fravær send til oef@obos.no

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98207465933 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,79% |
| Restsaldo | 87 693 963,36 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2055 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98207616168 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,79% |
| Restsaldo | 534 072,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2037 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 589,82,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 9820746593; IN lån 1 - Akonto renter | 0,00 | |
| Lån nr: 9820746593; IN lån 1 - Akonto avdrag | 0,00 | |
| Eiendomsskatt | | 496,50 fra 01.11.2026 |
| Eiendomsskatt | | 496,50 fra 01.09.2026 |
| Eiendomsskatt | | 496,50 fra 01.06.2026 |
| Garasje | 250,00 | |
| Felleskostnader | 4 783,32 | |
| Eiendomsskatt | 496,50 | |
| "Lån Infrastruktur lading" | 60,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 4 560,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 348,- |
| Annen formue: | 112 869,- |
| Gjeld: | 6 583,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenummer: | 98207465933 |
| Restsaldo: | 0,00 |

| | |
|---|---|
| Kapitalkostnader: | 0,00 |
| IN-avtale: | Ja |
| | |
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenummer: | 98207616168 |
| Restsaldo: | 6 438,13 |
| Kapitalkostnader: | 62,14 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 6 438,13,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim pr. e-post: siv.heim@obos.no eller telefon: 23 16 51 12.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til rådgiver Siv Heim, e-post: siv.heim@obos.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: trasoptunet@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | kr | 6.725,– |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,– |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.406,– |

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

### Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

### Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

## Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

## Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

## Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

## Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

| Type gebyr | Beløp | Betales av: |
|---|---|---|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8406,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8406,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6725,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref: Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

| | | |
|---|---|---|
| Bolig. nr: | Selskapsnr: | Selskapsnavn (borettslagets navn): |
| Ny andelseier: | | Leilighetens adresse: |
| Medeier: | | |

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

# HUSORDENSREGLER
# FOR
# TRASOPTUNET BORETTSLAG

(Vedtatt i styremøte 13.05.2015)

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

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

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

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

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

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

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

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

**§ 4 Parkering**
Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

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

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

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

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

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

## Søknad om dyrehold

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

……..

### Erklæring

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

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

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

---

## Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av …….

…….

……..……., den ……./…… Styrets leder: ……..

# Vedtekter
# for
# Trasoptunet borettslag

(Org.nr. 914 783 593)
Vedtatt i stiftelsesmøte den 24.11.2014.
Endret i generalforsamling 14.05.2018, 13.05.2019, 23.05.2022.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

**2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Forkjøpsberettigede**
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

**3-2 Interne forkjøpsberettigede**
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

**3-4 Rettsovergang til nærstående**
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## 4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Andelseiere i første etasje har eksklusiv bruksrett, samt plikt til å vedlikeholde et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Arealet på dette området fremgår av utomhusplan, vedlegg 2. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det.
Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av trær og større busker er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.
Andelseier er ansvarlig for at membran til garasjen som ligger i bakken under det enkelte utomhusarealet ikke skades. Dersom membran skades er andelseier ansvarlig for kostnader som påløper ved utbedring.

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

**4-3 Bygningsmessige arbeider**
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Langs borettslagets eiendom mot Hellerudveien vil det bli etablert en støyskjerming og ansvar for vedlikehold av denne (på begge sider) tilligger borettslaget.

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

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

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

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

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

**5-3 Utbedringsansvar og erstatning**
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

**6-1 Felleskostnader**
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

**6-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

**6-3 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

### 7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

**9-5 Møterett**
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-7 Stemmerett og fullmakt**
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme.

Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

# VEDLEGG 1 TRASOPTUNET BORETTSLAG

## OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER

**(Rettes opp løpende iht. faktiske forhold. Sist rettet opp 26.04.2019)**

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

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

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for TRASOPTUNET BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

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

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

## 6. Fastsettelse av honorarer

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

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

## 7. Fastsettelse av honorar i forbindelse med reklamasjonssaker

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

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

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

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

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

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

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

✓ Vedtatt.

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

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

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

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

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

✓ Vedtatt.

## 9. Elektroniske nøkler, OBOS-mobilnøkkel

Fremmet av: Line S. Bråten, leilighet 4005

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

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

## 10. Navnforandring på vårt borettslag til Oppsaltunet

Fremmet av: Tor Raymond Bakke, Leilighet 4001.

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

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

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

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

## 11. Male oppganger innvending

Fremmet av: Tor Raymond Bakke, leilighet 4001

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

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

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

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

## 12. Pipe og ildsted i leiligheter

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

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

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

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

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

**Styret anbefaler å stemme mot forslaget.**

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslagsstiller trakk forslaget.**

## 13. Forbedret internett

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

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

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

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

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

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

- Telenor
- Telia
- Homenet

- Obos Opennet
- Viken/Altibox

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

Kort oppsummert om avtalen med Altibox:

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

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

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

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

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

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

## 14. Kommunikasjon og fellesskap

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 15. Velferdskomite /miljøkomite

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret søker å etablere utvalg som kan bistå med velferdstiltak, utvikling av uteområder o.l.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 16. Valg av tillitsvalgte

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

I tillegg skal det velges valgkomite.

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Jarle Drogseth

Følgende stilte til valg:
Jarle Drogseth

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Bjørnar Allgot
John Tore Iversen

Følgende stilte til valg:
Bjørnar Allgot
John Tore Iversen

**Styremedlem 1 år (1 år)**

Følgende ble valgt:
Aslak Skorpen

Følgende stilte til valg:
Aslak Skorpen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Line Skute Bråte
Johnny Celius-Ewald
Eivind Magnus Paulsen

Følgende stilte til valg:

Line Skute Bråte
Johnny Celius-Ewald
Eivind Magnus Paulsen

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:
Eivind Magnus Paulsen
David Eira Solbakken
Bente Elisabeth Thomassen

Følgende stilte til valg:
Eivind Magnus Paulsen
David Eira Solbakken
Bente Elisabeth Thomassen

## 17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Jarle Drogseth

Følgende stilte til valg:
Jarle Drogseth

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
John Tore Iversen

Følgende stilte til valg:
John Tore Iversen

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 685
TRASOPTUNET BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i TRASOPTUNET BORETTSLAG

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

**Dato for årsmøtet:**

28. mai 2026 kl. 18:00, Trasop Skole.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av honorar i forbindelse med reklamasjonsaken
8. Utbedring av brannanlegg med utbedring av evt avvik.
9. Installasjon av automatisk døråpning
10. Forbedring av adgangssystem (nøkler/brikke)
11. Belysning ved innkjøring til borettslaget
12. Utvidelse av tak over inngangsparti (1. etasje)
13. Innglassing/delvis innglassing på balkong
14. Støyskjerm
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
17. Valg av Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i TRASOPTUNET BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Jarle Drogseth er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

**Vedlegg**

1. 685 Trasoptunet Borettslag Revisjonsberetning.pdf
2. 0685 Årsregnskap 2025.pdf
3. 0685 Styrets beretning 2025.pdf
4. 0685 Trasoptunet Borettslag.pdf
5. 0685 Trasoptunet Borettslag.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

**Styrets innstilling**

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr. 250 000 for å sikre kontinuitet i forbindelse med reklamasjonssakene, gjenspeile saksmengde, arbeid og ansvar til styret, nærme seg nivå til borettslag av samme størrelse og gjenspeile økning i konsumprisindeks. Til orientering innberettes og beskattes utbetalt honorar.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

---

Sak 7

## Fastsettelse av honorar i forbindelse med reklamasjonsaken

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styrets arbeid med reklamasjonssakene, som har pågått siden august 2015, har hatt et betydelig og ekstraordinært omfang. Det vises videre til vedtak i enstemmig generalforsamling 14. mai 2018, hvor det ble besluttet at de styremedlemmer som arbeidet med reklamasjonssakene skulle honoreres særskilt for dette arbeidet.

Arbeidet har omfattet betydelig innsats både utenfor og innenfor ordinær arbeidstid. I 2021 ble det gjennomført omfattende forberedelser til samt gjennomføring av rettsmekling over flere dager. Selv om forlik ble inngått i 2021, har det i etterfølgende år vært nødvendig med betydelig løpende oppfølging for å sikre fremdrift i reklamasjonsprosessen og gjennomføring av utbedringer.

Oppfølgingsarbeidet har i hovedsak foregått innen ordinær arbeidstid og mot profesjonelle aktører, og har bestått av møter, heldagsbefaringer og tett koordinering. Dette medfører at involverte styremedlemmer i praksis må ta fri fra eget arbeid for å ivareta borettslagets interesser. Det må påregnes at slikt oppfølgingsarbeid vil pågå over flere år.

Styret anser det som både nødvendig og kostnadsbesparende at styremedlemmer med inngående kjennskap til saken utfører dette arbeidet, fremfor å engasjere eksterne sakkyndige til vesentlig høyere timesatser.

Prosessen mot ONH har gått tregt og det har på nytt vært nødvendig til å engasjere advokat for å sikre fremdrift, samt at det er avdekket nye skjulte mangler som kan medføre ytterligere rettslige prosesser. Det bemerkes også at ONH har tatt ut søksmål mot borettslaget i 2026, noe som igjen har medført omfattende forberedelser, bruk av sakkyndige samt forventet deltakelse i rettsmekling over flere dager. Det vises til redegjørelse under styrets beretning.

**Styrets innstilling**

Generalforsamlingen vedtar at styremedlemmer som deltar i arbeid knyttet til reklamasjonssakene, herunder oppfølging av utbedringer, møter, befaringer og rettslige prosesser, skal honoreres særskilt for dokumentert medgått tid etter samme prinsipp som tidligere.

Arbeidet foregår for det meste på dagtid og beløpet må dekke tapt arbeidsfortjeneste. Det trekkes skatt av beløpet på vanlig måte. Slike honorar gir heller ikke rett til feriepenger, pensjon eller sykepenger.

Det legges fram en orientering vedrørende reklamasjonssaken i forbindelse med styrets arbeid hvert år.

**Forslag til vedtak**

Styrets forslag er at det vedtas samme prinsipp som tidligere med kr. 900 pr. time for styremedlemmers arbeid med reklamasjoner

---

Sak 8

## Utbedring av brannanlegg med utbedring av evt avvik.

**Forslag fremmet av:**
Frank A G Sandvold

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Dette innspillet kom til meg etter at brannalarm ble utløst natt til søndag 8.3.2026. Styrer/Obos må ta en grundig gjennomgang av brannvarslingsanlegget i borettslaget, det er bl.a. leiligheter hvor røykdetektorer er plassert rett over stekeovn/kjøkken, noe som medfører falske alarmer, en direkte konsekvens av dette er at når det først kommer en reel brannalarm (som natt til 8.3.2026) så er det et mindretall av beboere som ikke velger å evakuere.

Dette er rett og slett livsfarlig og kan føre til dødsfall om en storbrann ville bryte løs, mitt forslag til løsning er at styret får OBOS til å gjennomføre en grundig gjennomgang av brannvarslingsanlegget og utbedring der det er avvik. OBOS må selv stå økonomisk ansvarlig for dette da det er de som er utbygger og de har da en plikt til å sørge for at beboere kan bo trygt i boliger levert av dem.

**Styrets innstilling**

Etter styrets vurdering er informasjon og brannsikringstiltakene ivaretatt. Brannsikring i borettslaget er prioritert:

- Branninstruks informert på Vibbo, oppslagstavle, i garasje og inngangsdør til bodene
- Gjennomført evakuerings- og slokkeøvelse i regi av NOHA
- Brannvarslingsanlegget er koblet til 110-sentralen
- Brannvarslingsanlegget og nødlys er underlagt årlig kontroll (Bravida)
- Detektorer som gir feilmelding skiftes fortløpende (Driftspersonell)
- Bygningene er fullsprinklet, og det gjennomføres periodisk service.
- Brannslokkingsapparatene i leilighetene er skiftet etter 10 år og kontrolleres årlig i fellesareal og hvert 5. år i leiligheter. (NOHA)
- Røykluker er etablert i hver oppgang med årlig kontroll
- I garasjen er det plassert grønne bokser utenfor enkelte dører, som er nødåpnere til rømningsveier fra garasje til oppganger. Disse åpner låsene og skal KUN benyttes i nødstilfeller.

Hver beboer har en plikt til å evakuere ved alarm. Styret ber alle beboere sette seg inn i branninstruks og instruks for utløst brannalarm. Når brannalarm er utløst i hele anlegget skal alarmen aldri tilbakestilles av beboere eller styret før det har blitt avklart med 110-sentralen.

En av styrets oppgaver er å forvalte beboernes verdier og ivareta brannsikkerheten. Styret har informert om at arbeidene med å montere brannspjeld mellom garasje og boliger på grunnplan har startet. Tiltaket gir vesentlig bedre brannsikkerhet i boligene ved en eventuell brann i garasjen og koster borettslaget flere millioner kroner.

**Forslag til vedtak**

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

---

Sak 9

## Installasjon av automatisk døråpning

**Forslag fremmet av:**
Malina Thapa

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at generalforsamlingen behandler forslag om installasjon av automatisk døråpning på:

• Hovedinngangen

• Inngangsdør fra parkeringsplassen

Løsningen kan etableres med åpning via brikke (adgangskontroll).

Mål og hensikt: Formålet med tiltaket er å forbedre tilgjengeligheten og brukervennligheten i borettslaget. Automatisk døråpning vil gjøre det enklere for beboere og besøkende med barnevogn, rullestol, nedsatt funksjonsevne, ved varelevering og ved transport av tunge gjenstander. Tiltaket vil bidra til bedre tilgjengelighet og mer universell utforming av fellesarealene. Brikkeløsning ivaretar samtidig sikkerhet og kontrollert adgang. Økonomiske konsekvenser: Tiltaket vil medføre kostnader knyttet til anskaffelse, installasjon og eventuell tilpasning av eksisterende adgangssystem, samt fremtidig vedlikehold.

**Styrets innstilling**

Saken har vært behandlet tidligere, jf. sak 9 i årsmøtet som ble avholdt i 2025. Styret er i gang med å innhente tilbud på elektroniske låser. Forslaget slik det er foreslått innebærer også elektriker arbeid som er kostnadsdrivende. Gjennomføring av dette tiltaket må ses opp mot andre vedlikeholdsbehov i borettslaget.

Beboere med nedsatt funksjonsevne har uansett rett til å søke NAV om tilrettelegging. Borettslaget må dekke kostnader til nødstrøm, mens resten dekkes av det offentlige.

**Forslag til vedtak**

Styret anbefaler å stemme mot forslaget

---

Sak 10

## Forbedring av adgangssystem (nøkler/brikke)

**Forslag fremmet av:**
Rajer Mohammed

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Dagens nøkkelløsning oppleves som lite praktisk, spesielt når man bærer varer eller har hendene fulle. Dette gjelder både inngang til blokkene og adkomst fra garasjen. Det foreslås at styret vurderer:

•Overgang fra tradisjonelle nøkler til adgang med brikke eller elektronisk adgangssystem •Eventuelt dørautomatikk som holder døren åpen i en kort periode (for eksempel ett minutt)

Dette vil gjøre adkomsten enklere, mer moderne og mer brukervennlig for beboerne.

**Styrets innstilling**
Saken har vært behandlet tidligere, jf. sak 9 i årsmøtet som ble avholdt i 2025. Styret er i gang med å innhente tilbud på elektroniske låser. Forslaget slik det er foreslått innebærer også elektriker arbeid som er kostnadsdrivende. Gjennomføring av dette tiltaket må ses opp mot andre vedlikeholdsbehov i borettslaget.

Beboere med nedsatt funksjonsevne har uansett rett til å søke NAV om tilrettelegging. Borettslaget må dekke kostnader til nødstrøm, mens resten dekkes av det offentlige.

**Forslag til vedtak**
Styret anbefaler å stemme mot forslaget

---

Sak 11

## Belysning ved innkjøring til borettslaget

**Forslag fremmet av:**
Rajeh Mohammed

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Ved innkjøringen fra hovedveien er det svært mørkt, spesielt i vinterhalvåret. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, særlig dersom barn eller andre fotgjengere plutselig befinner seg i området. Det foreslås å montere bedre belysning som lyser opp veien fra hovedveien og inn til borettslaget for å bedre sikkerheten.

**Styrets innstilling**
Før slike tiltak gjennomføres må det innhentes tilbud fra flere leverandører for å få fram kostnadene og det beste tilbudet. Styret gjør årsmøtet oppmerksom på at forslaget innebærer økonomiske konsekvenser, som vil kunne påvirke felleskostnadene. Forslaget slik det er foreslått innebærer også elektrikerarbeid som er kostnadsdrivende, samt kostnader til graving av grøft til det elektriske kabler, som kan komme i konflikt med varmekabler i oppkjøringen. Det har også kommet innspill om økt belysning på gangvei ved Hellerudveien 73D.

Gjennomføring av dette tiltaket må derfor ses opp mot andre vedlikeholdsbehov i borettslaget. Styret foreslår derfor at man gis fullmakt til å gjennomføre tiltaket om man finner det økonomisk forsvarlig i kommende periode.

**Forslag til vedtak 1**

Det foreslås å montere bedre belysning som lyser opp veien fra hovedveien og inn til borettslaget for å bedre sikkerheten.

**Forslag til vedtak 2**

Styret foreslår at man gis fullmakt til å gjennomføre tiltaket om man finner det økonomisk forsvarlig i kommende periode.

---

Sak 12

## Utvidelse av tak over inngangsparti (1. etasje)

**Forslag fremmet av:**
Rajeh Mohammed

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

For beboere i 1. etasje er det utfordringer med regn og snø som kommer rett inn når døren åpnes. Dagens glasstak er for lite og gir ikke tilstrekkelig beskyttelse. Det foreslås å montere et større glasstak, både i lengde og bredde, slik at inngangspartiet blir bedre skjermet mot vær og vind.

**Styrets innstilling**

Styret har forståelse for utfordringene som er beskrevet, og er enig i at glasstaket som ble levert av utbygger ikke fungerer optimalt etter hensikten.

Styret anbefaler likevel årsmøtet å stemme mot forslaget slik det foreligger.

Bakgrunnen for styrets innstilling er at forslaget ikke inneholder noen kostnadsramme eller nærmere spesifikasjon av omfang og teknisk løsning. Før et slikt tiltak eventuelt kan vurderes nærmere, må det innhentes en byggfaglig vurdering av hvilke endringer som er teknisk og bygningsmessig forsvarlige, samt et kostnadsoverslag.

Styret mener videre at et slikt tiltak må vurderes i sammenheng med borettslagets øvrige vedlikeholdsbehov og tilgjengelige økonomiske midler. Sett i lys av kommende og allerede identifiserte vedlikeholdstiltak, vurderer styret at dette tiltaket ikke kan prioriteres på nåværende tidspunkt.

Styrets anbefaling er derfor at forslaget ikke vedtas nå, men at behovet eventuelt kan inngå i en senere helhetlig vurdering dersom det fremmes på nytt med tilstrekkelig faglig og økonomisk grunnlag.

**Forslag til vedtak**

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

---

Sak 13

## Innglassing/delvis innglassing på balkong

**Forslag fremmet av:**
Simen Åsheim og Sunniva Vidhammer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Vi ønsker å ta opp et forhold knyttet til balkongen vår. Dette kan være relevant ifm. Generalforsamlingen, men dette kan styret vurdere.

Vi bor i 7. etasje, over lavblokken som ellers skjermer for vær og vinden for beboere under oss. Vi opplever derfor betydelig sterkere vind på balkongen enn det som virker å være tilfelle for mange av de andre leilighetene. Ved flere anledninger har vi opplevd at utemøbler nesten har blitt tatt av vinden og vært i fare for å blåse over rekkverket, til tross for at vi har sikret dem. Dette gjelder hele året for vår del, men selvfølgelig litt ekstra de siste dagene.

Dette gjør oss bekymret for sikkerheten, da vi selvfølgelig ikke ønsker at gjenstander fra vår balkong skal kunne utgjøre en risiko for personer eller eiendom nedenfor.

Vi følger med på værmeldingen og prøver å sikre møblene så godt vi kan, men det er utfordrende å håndtere dette i praksis - særlig siden vi ikke har mulighet til å oppbevare alle møblene inne pga plass. Vi har vurdert å sette tunge gjenstander på møblene, men vi ser at det kan være fare for at glasset på rekkverket kan knuse ved en eventuell nedblåsing. Vi har virkelig prøvd å være løsningsorienterte, men nå må vi ty til litt hjelp fra styret i håp om å finne en løsning som ikke koster oss dyre dommer.

Vi ønsker derfor å høre om styret er kjent med lignende utfordringer i borrettslaget og om det finnes anbefalte eller godkjente løsninger for dette(?). En mulig løsning vi har tenkt på er innglassing/delvis innglassing eller annen form for vindskjerming av balkongen, men vi er usikre på hva som er tillatt og hvordan dette eventuelt håndteres i borettslaget. Vi har vært i kontakt med et firma og fått et tilbud på innglassing, men dette er selvfølgelig avhengig av godkjenning fra styret/borrettslaget, i tillegg til søknadspliktig. Vi er åpne for mange løsninger, men det er selvfølgelig et kostnadsspørsmål og.

Vi setter pris på om styret kan vurdere saken og gi råd om hvilke løsninger som kan være aktuelle.

**Styrets innstilling**
Styret viser til melding mottatt via Vibbo, der andelseier ber om at forhold knyttet til vindforhold på balkong, samt mulige løsninger som innglassing, delvis innglassing eller annen vindskjerming, vurderes av styret og eventuelt behandles av generalforsamlingen.

Styret viser til Vibbo-melding av 27. februar, der det særskilt ble presisert at saker som foreslås behandlet av generalforsamlingen må inneholde et konkret forslag til vedtak som det kan stemmes over. Det fremlagte forslaget inneholder ikke et slikt konkret vedtakspunkt. Styret har derfor lagt til grunn at saken i hovedsak gjelder:

- risiko for at gjenstander kan falle eller blåse ned fra balkong som følge av kraftig vind,
- spørsmål knyttet til innglassing eller delvis innglassing av balkong,
- samt mulige former for vindskjerming av balkong.

Videre oppfatter styret at andelseier ber om at styret vurderer problemstillingen og gir råd om hvilke løsninger som kan være aktuelle innenfor borettslagets rammer.

Om ansvar og sikkerhet på balkong

Styret bemerker at blokkene i borettslaget er av varierende høyde, og at vindforholdene derfor kan oppleves svært ulikt fra leilighet til leilighet. Generelt gjelder det at vindpåvirkningen øker jo høyere man bor, og enkelte balkonger kan være mer utsatt enn andre som følge av bygningenes plassering og utforming. Dette kan medføre redusert brukervennlighet av balkongene i perioder, sammenlignet med balkonger som ligger mer skjermet for vær og vind.

Styret har forståelse for at enkelte andelseiere kan oppleve at balkongen i større deler av sesongen må ryddes eller sikres oftere, for eksempel ved at møbler må festes som følge av vind, samtidig som andre beboere kan benytte sine balkonger mer uforstyrret. Slike forskjeller i bokvalitet knyttet til vær- og vindforhold er imidlertid et generelt og kjent forhold i bebyggelse med ulik høyde og eksponering.

Uavhengig av dette er det et grunnleggende prinsipp at gjenstander ikke skal kunne falle eller blåse ned fra balkonger og utgjøre fare for personer eller eiendom. Sikring av løse gjenstander på balkong er den enkelte andelseiers ansvar. Dette følger blant annet av vedtektene punkt 4-1, hvor det fremgår at andelseier skal bruke boligen og tilhørende areal med tilbørlig aktsomhet, og at bruken ikke må være til skade eller unødvendig ulempe for andre. Videre følger det av vedtektene punkt 5-1 (6) at andelseier har vedlikeholdsplikt, herunder også ansvar for utbedring av skader som følge av blant annet uvær.

Styret viser også til infoskriv nr. 10 fra mai 2017, der balkonger omtales særskilt. Balkonger er fellesareal med eksklusiv bruksrett for andelseier, og inngår samtidig i styrets HMS-ansvar. I infoskrivet ble det blant annet vist til krav i teknisk forskrift og byggfaglige anbefalinger om sikring mot fall, samt til Byggforsk-serien (bl.a. 536.112), hvor det pekes på risiko knyttet til plassering av møbler og gjenstander inntil rekkverk. Styret presiserte da viktigheten av å unngå faste benker eller elementer inntil rekkverk, og å utvise særlig aktsomhet der barn kan oppholde seg.

Styret viser videre til generelle råd fra forsikringsselskapene, som påpeker at den enkelte har et selvstendig ansvar for å forebygge og begrense skade, blant annet ved å sikre utemøbler før uvær eller ved fravær. Dette kan for eksempel gjøres ved bruk av stropper eller ved å sikre gjenstander slik at de ikke kan blåse av sted.

Om innglassing av balkong

Andelseier peker på innglassing eller delvis innglassing som en mulig løsning. Styret bemerker at forslag om innglassing av balkonger tidligere ble behandlet av generalforsamlingen i 2016, og da ikke vedtatt.

Styrets vurdering er at innglassing av balkonger er et omfattende tiltak som i praksis innebærer en ombygging av balkongene til et halvklimatisert areal. Dette medfører tekniske utfordringer, blant annet knyttet til ventilasjon, kondens og fukt, og kan også føre til økte drifts- og vedlikeholdskostnader.

Videre vil innglassing innebære en vesentlig endring av bygningens fasade og helhetlige uttrykk. Et slikt tiltak vil kreve grundig prosjektering, offentlige godkjenninger, og finansiering, herunder eventuelt låneopptak som forutsetter to tredjedels flertall i generalforsamlingen. Styret anbefaler på denne bakgrunn ikke innglassing av balkonger.

Om vindskjerming

Styret har per i dag ikke etablert egne retningslinjer for vindskjerming av balkonger. Styret viser imidlertid til gjeldende retningslinjer for solskjerming, som kan være relevante som et sammenlignbart utgangspunkt.

Retningslinjene for solskjerming åpner blant annet for bruk av levegger i screenduk med bestemte krav til utførelse, farge og montering, og forutsetter at ingen deler stikker utenfor rekkverket. Videre fremgår det at andre løsninger enn de som er uttrykkelig beskrevet, kun kan monteres etter søknad og forhåndsgodkjenning

fra styret. Det er den enkelte andelseiers ansvar at montering skjer på en forsvarlig måte og uten skade på bygningskroppen, samt at eventuell demontering i forbindelse med fremtidig vedlikehold skjer for andelseiers regning og risiko.

Styret legger til grunn at eventuelle vindskjermende tiltak må vurderes etter de samme prinsippene, og innenfor hensynet til sikkerhet, bygningens uttrykk og likebehandling av andelseiere.

**Forslag til vedtak**

Styret anbefaler å stemme mot forslag om innglassing av balkonger slik generalforsamlingen allerede har stemt mot i 2016. Generalforsamlingen tar henvendelsen fra andelseier til orientering. Generalforsamlingen viser til at balkonger er fellesareal med eksklusiv bruksrett for den enkelte andelseier, og er omfattet av styrets HMS-ansvar. Den enkelte andelseier har ansvar for å sikre løse gjenstander på balkongen slik at disse ikke kan medføre fare eller skade for personer eller eiendom, jf. vedtektene punkt 4-1 og 5-1. Bygningene i borettslaget er av ulik høyde, og vindforholdene kan variere betydelig, særlig i øvre etasjer. Generalforsamlingen understreker at sikring av møbler og andre løse gjenstander på balkonger er den enkelte andelseiers ansvar, herunder før varslet uvær og ved lengre fravær. Det ikke er tillatt å etablere faste løsninger eller plassere gjenstander permanent inntil rekkverk på en måte som øker risiko for fall eller skader.

---

Sak 14

## Støyskjerm

**Forslag fremmet av:**
Benjamin Udnæs Reisænen Danielsen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Om det er nødvendig å ta opp dette på nytt i generalforsamling eller om det er en sak for styremøtet deres får dere bestemme - men på møtet 2024 ble det stemt JA for at det skulle innhentes priser for en form for støvskjerm enten kun for 73 blokka eller hele rekken. Jeg ønsker at styret tar opp tråden igjen på dette. Vi merker stor forskjell nå som snøen smelter og den naturlig lyddemping snøen gir blir vekk.

**Styrets innstilling**

**Bakgrunn**

Årsmøtet 2024 vedtok i sak 10 at det skulle innhentes priser for etablering av støyskjerm som mulig tiltak mot trafikkstøy, enten:

- kun foran blokk 73, eller
- langs hele rekken ved blokkene 69–71–73.

Styret har i tråd med vedtaket innhentet priser med bistand fra ekstern aktør. Bakgrunnen for saken er gjenopptatt ønske fra beboer(e), som også opplever økt støy når snø og naturlig lyddemping nå er borte.

**Kostnadsoversikt**

Innhentede priser gjelder støyskjerm i 2 meters høyde, og er oppgitt til kr 11234,00 inkl. mva. per løpemeter.

- **Forslag 1 – støyskjerm foran blokk C (H73A–H73D)**
  Anslått lengde: ca. 63 meter
  **Total kostnad: ca. kr 707742 inkl. mva.**
- **Forslag 2 – støyskjerm foran bygg A (H69), bygg B (H71A–H71D) og bygg C (H73A–H73D)**
  Anslått lengde: ca. 191 meter
  **Total kostnad: ca. kr 2/145 694 inkl. mva.**

Det tas forbehold om at kostnader til byggesøknad kan komme i tillegg.

### Styrets vurdering

Styret har forståelse for behovet for støyskjerming og de utfordringer trafikkstøy kan medføre for berørte beboere. En støyskjerm med 2 meters høyde vil redusere støybelastningen betydelig for utearealet på bakkeplan mot Hellerudveien. Samtidig er støyskjerming langs offentlig vei et tiltak som vanligvis ivaretas av offentlige myndigheter, ettersom støyen stammer fra offentlig trafikk. Som det går fram av vedlegg til saksframlegget, så må det utarbeides en plan for støydempende tiltak i en eventuell byggesak.

Begge alternativene representerer betydelige kostnader for borettslaget og vil, dersom de gjennomføres, kunne medføre låneopptak samt framtidige vedlikeholdsforpliktelser. Styret viser i denne sammenheng også til borettslagets behov for å prioritere mellom ulike vedlikeholds- og investeringstiltak.

### Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet tar redegjørelsen og innhentede prisoverslag til orientering, og vedtar at:

Styret gis fullmakt til å arbeide videre med saken, herunder utrede muligheter for offentlig finansiering/bistand, eventuelle tilskuddsordninger, samt vurdere støyskjerming opp mot borettslagets samlede økonomi og vedlikeholdsplan, og om man finner det økonomisk forsvarlig, iverksette tiltak i kommende periode.

### Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å arbeide videre med saken, herunder utrede muligheter for offentlig finansiering/bistand, eventuelle tilskuddsordninger, samt vurdere støyskjerming opp mot borettslagets samlede økonomi og vedlikeholdsplan, og om man finner det økonomisk forsvarlig, iverksette tiltak i kommende periode.

### Vedlegg

6. 0685 Støyskjerm ønsket. Blokk 73. 2024 (1).pdf

---

Sak 15

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, et styremedlem for 2 år, e styremedlem for 1 år (Suppleringsvalg) og tre varamedlemmer for 1 år.

### Roller og kandidater

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

- Aslak Skorpen
  Valgkomitéens innstilling

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

- Lars Eirik Rønning
  Valgkomitéens innstilling

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

- Jarle Drogseth
  Valgkomitéens innstilling

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

- Bjørn Brandser
  Valgkomitéens innstilling
- Line Skute Bråten
  Valgkomitéens innstilling
- Rajeh Mohammed
  Valgkomitéens innstilling

---

Sak 16

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

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

- Jarle Drogseth
  Valgkomitéens innstilling

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

- John Tore Iversen

Sak 17

## Valg av Valgkomite

Det skal velges Valgkomité for et år.

### Roller og kandidater

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

- Bente Elisabet  Thomassen
- David Eira  Solbakke
- Eivind Magnus  Paulsen

Til generalforsamlingen i Trasoptunet Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Trasoptunet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Øvrig informasjon**

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

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

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 24. april 2026
**Tell Norge AS**

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

# TRASOPTUNET BORETTSLAG
# ORG.NR. 914783593, KLIENTNR. 685

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **10 978 347** | **12 038 592** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 9 157 300 | 2 973 677 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -1 386 219 | -1 318 193 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | | -9 053 163 | -2 709 086 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -5 895 | -6 644 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-1 287 977** | **-1 060 246** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **9 690 370** | **10 978 347** |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 10 804 255 | 11 727 186 |
| Kortsiktig gjeld | | -1 113 885 | -748 840 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **9 690 370** | **10 978 347** |

## TRASOPTUNET BORETTSLAG
## ORG.NR. 914783593, KLIENTNR. 685

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | 2 | 6 374 353 | 0 | 6 578 000 | 5 778 000 |
| Innkrevde felleskostna | 2 | 5 204 825 | 11 931 303 | 5 456 000 | 5 476 000 |
| Ladeinntekter elbil | | 251 | 88 000 | 25 000 | 25 000 |
| Andre inntekter | 3 | 472 531 | 414 834 | 100 000 | 100 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **12 051 960** | **12 434 137** | **12 159 000** | **11 379 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -212 307 | -142 642 | -198 000 | -250 000 |
| Styrehonorar | 5 | -205 000 | -200 000 | -200 000 | -250 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -11 500 | -13 913 | -12 000 | -12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -163 985 | -157 675 | -167 000 | -174 000 |
| Konsulenthonorar | | -1 075 364 | -287 481 | -500 000 | -1 500 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -1 889 158 | -2 903 211 | -1 517 000 | -1 530 000 |
| Forsikringer | | -388 236 | -336 606 | -408 000 | -494 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -1 475 956 | -1 361 432 | -1 488 000 | -1 562 000 |
| Energi/fyring | 9 | -346 521 | -135 150 | -200 000 | -200 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -302 796 | -288 756 | -310 000 | -319 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -1 228 853 | -1 093 353 | -1 223 000 | -1 247 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-7 299 676** | **-6 920 219** | **-6 223 000** | **-7 538 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN** | | **4 752 284** | **5 513 918** | **5 936 000** | **3 841 000** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 9 053 163 | 2 709 086 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **13 805 447** | **8 223 004** | **5 936 000** | **3 841 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 402 839 | 435 136 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -5 050 987 | -5 684 463 | -5 622 000 | -4 702 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTI** | | **-4 648 148** | **-5 249 327** | **-5 622 000** | **-4 702 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **9 157 300** | **2 973 677** | **314 000** | **-861 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital: | | 9 157 302 | 2 973 677 | | |

# TRASOPTUNET BORETTSLAG
# ORG.NR. 914783593, KLIENTNR. 685

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 399 104 000 | 399 104 000 |
| Tomt | | 35 796 000 | 35 796 000 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 1 | 1 |
| Øremerkede bankinnskudd | | 248 174 | 206 370 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **435 148 175** | **435 106 371** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 456 423 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 2 921 | 2 726 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 4 208 | 33 132 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 388 307 | 816 388 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 17 466 | 23 860 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 25 703 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 9 909 226 | 10 851 081 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **10 804 255** | **11 727 186** |
| **SUM EIENDELER** | | **445 952 430** | **446 833 558** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 114 * 5000 | | 570 000 | 570 000 |
| Annen egenkapital | 16 | 177 838 680 | 168 681 380 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **178 408 680** | **169 251 380** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 92 238 558 | 102 677 940 |
| Borettsinnskudd | 18 | 173 960 000 | 173 960 000 |
| Annen langsiktig gjeld | | 231 307 | 195 398 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **266 429 865** | **276 833 338** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 545 343 | 252 410 |
| Skyldige offentlige avgifter | 19 | 33 414 | 0 |
| Påløpte renter | | 24 207 | 30 017 |
| Energiavregning | 20 | 299 064 | 313 630 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 211 857 | 152 783 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **1 113 885** | **748 840** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **445 952 430** | **446 833 558** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pantstillelse | 22 | 436 100 000 | 438 100 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 21.04.2026
Styret i Trasoptunet Borettslag

Jarle Drogseth /s/ Bjørnar Allgot /s/ Lars Eirik Rønning /s/

John Tore Iversen /s/ Aslak Fjeld Skorpen /s/

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og fremtidige felleskostnader.
Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital IN, under noten for annen egenkapital.

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

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 33 504 |
| Strøm elbil | 242 220 |
| Felleskostnader | 4 583 016 |
| Garasje | 284 699 |
| Lån Infrastruktur lading | 60 426 |
| Strømuttak | 960 |
| Kapitalkostnader IN I | 6 430 346 |
| Reg.kapitalkostnader IN I | -55 993 |
| Fratrekk kapitalkostnader | -6 374 353 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **5 204 825** |

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

| | |
|---|---|
| Avregning elbil | -81 098 |
| Leie lokale | 50 000 |
| Utleie parkeringsplass | 6 000 |
| Viderefakturerte fakturaer til OBOS Nye Hjem | 497 629 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **472 531** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Annen opplysningspliktig godtgjørelse | -160 738 |
| Arbeidsgiveravgift | -51 569 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-212 307** |

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -205 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-205 000** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnade | -611 |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -11 500 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-11 500** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -201 771 |
| Drift/vedlikehold VVS | -415 335 |
| Drift/vedlikehold elektro | -108 021 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -168 185 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -263 002 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -430 582 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -81 855 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -64 225 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -111 474 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -23 263 |
| Egenandel forsikring | -12 000 |
| Kostnader dugnader | -9 444 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-1 889 158** |

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

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -33 543 |
| Vann- og avløpsgebyr | -959 775 |
| Renovasjonsgebyr | -482 638 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 475 956** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Andre fyringskostnader | -201 404 |
| Fyringsolje | -145 117 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-346 521** |

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -1 952 |
| Container | -14 759 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -17 932 |
| Annen leiekostnad | -5 000 |
| Vaktmestertjenester | -462 201 |
| Vakthold | -221 051 |
| Renhold ved firmaer | -350 195 |
| Snørydding | -38 745 |
| Andre driftskostnader | -28 914 |
| Trykksaker | -12 704 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -611 |
| Andre kontorkostnader | -43 890 |
| Kontingenter | -26 000 |
| Bank- og kortgebyr | -2 958 |
| Øreavrunding | -1 |
| Velferdskostnader | -1 940 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-1 228 853** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte Gjensidige | 35 937 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 788 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 364 114 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **402 839** |

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -5 050 987 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-5 050 987** |

**NOTE 13**
**BYGNINGER**

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

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

**NOTE 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Datautstyr | | |
| Tilgang 2017 | 28 789 | |
| Avskrevet tidligere | -28 788 | |
| | | 1 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **1** |

**NOTE 15**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Andre kortsiktige fordringer | 4 208 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **4 208** |

**NOTE 16**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 36 529 741 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 149 199 765 |
| Egenkapital fra IN 2025 | 9 053 163 |
| Reduksjon EK fra IN | -16 943 989 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **177 838 680** |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE 17**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS Boligkreditt AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 40 år. | | |
| Opprinnelig 2015 | -260 940 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 9 642 331 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 1 352 275 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 149 199 765 | |
| Nedbetalt i år, IN | 9 053 163 | |
| | | -91 692 466 |
| OBOS Boligkreditt AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 20 år. | | |
| Opprinnelig 2017 | -1 200 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 619 964 | |
| Nedbetalt i år | 33 944 | |
| | | -546 092 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-92 238 558** |

**NOTE 18**
**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE 19**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -25 703 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -7 711 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-33 414** |

**NOTE 20**
**ENERGIAVREGNING**
**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 180 698 |
| **SUM INNTEKTER** | **-1 180 698** |

**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Strøm | 881 634 |
| **SUM KOSTNADER** | **881 634** |

| | |
|---|---|
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **-299 064** |

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

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

**NOTE 21**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avregningskonto IN | -27 813 |
| Annen påløpt kostnad | -169 293 |
| Annen kortsiktig gjeld | -14 751 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-211 857** |

**NOTE 22**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 173 960 000 |
| Pantelån | 92 238 558 |
| Beregnede IN forpliktelser | 141 308 939 |
| **TOTALT** | **407 507 497** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte

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

**Styrets arbeid**

I 2025 har styret blant annet jobbet med:

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

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

Styret har avholdt 13 styremøter, men store deler at styrearbeidet foregår løpende utenom styremøtene.

I tillegg har de styremedlemmene som arbeider med reklamasjonssaker overfor OBOS Nye Hjem AS deltatt på en rekke arbeidsmøter og befaringer.

Styrets arbeid for 2026 forventes å omfatte løpende drift og vedlikehold og omfattende arbeid med oppfølging av reklamasjoner overfor OBOS Nye Hjem AS.

**Informasjon til beboere og oppfølging av henvendelser fra beboere**

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

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

**Reklamasjoner – status per mai 2026**

Etter forliket som ble inngått i 2021, hvor borettslaget mottok en utbetaling på 12 millioner kroner, er det gjennomført flere utbedringer for Obos Nye Hjem (ONH) sin regning. Samtidig gjenstår det fortsatt en rekke mangler og uavklarte reklamasjoner.

**Utbedringer som er gjennomført eller påbegynt**

Følgende tiltak er helt eller delvis utført:

- Montering av sikringsliner for arbeid på tak
- Montering av ny kjøreport til fellesgarasje
- Tiltak for forbedret trykk og temperatur på varmtvann (det kan være behov for ytterligere tiltak)
- Delvis gjennomgang og utbedring av branntetting i fellesarealer
- Delvis utbedring av teglfasader
- Tiltak knyttet til brannsikkerhet i ventilasjonsanlegget (påbegynt av borettslaget)
- Tilkobling av brannalarm til 110 (betalt av borettslaget)

I tillegg er det etablert varmekabler i oppkjøring, som dekkes av kontantutbetalingen fra forliket.

**Utbedringer som ikke er ferdigstilt eller fortsatt er uavklart**

Det gjenstår fortsatt flere vesentlige forhold:

- Montering av snøfangere (ikke ferdigstilt)
- Fullstendig utbedring av beslag på tak og fasader
- Brannsikringstiltak er delvis gjennomgått, men flere utbedringer er ikke fulgt opp
- Videre utbedringer av teglfasader – omfang og nødvendige tiltak er fortsatt uavklart
- Fasader med Ivarssonpanel (imitert trepanel) har betydelige mangler. Overflatebelegget flasser av og delamineres. ONH har så langt ikke avklart om de vil påta seg ansvar for dette
- Det er avdekket lekkasjeproblematikk ved balkongdører på takterrasser. ONH har tatt ansvar for deler av dette, men utbedringen er kun delvis gjennomført
- Det er også avdekket alvorlige forhold knyttet til gjennomspikring av membraner samt overganger mellom membran og fasade på takterrasser. For disse forholdene har ONH foreløpig ikke vært villig til å ta ansvar

**Varme- og ventilasjonsanlegg og energiavregning**

Varme- og ventilasjonsanlegget er gjennomgått av en komité bestående av sakkyndige representanter fra både borettslaget og ONH. Det er avdekket betydelige og sammensatte mangler ved anlegget, og det er skissert flere mulige løsninger. Per i dag er det imidlertid ikke truffet beslutning om konkrete utbedringstiltak. Denne manglende avklaringen medfører også at borettslaget ikke får gått videre med vurdering og implementering av alternative og mer miljøvennlige energitiltak, slik årsmøtet har ønsket.

Styret har mottatt en rekke henvendelser fra andelseiere knyttet til høye og varierende strøm- og energikostnader i energiavregningen. Kostnader til oppvarming vil naturlig variere fra år til år, både som følge av varierende utetemperatur og svingninger i strømprisen. I tillegg er borettslagets energisystem teknisk komplekst, med samspill mellom varmepumpe og el-kjele for oppvarming av både tappevann og ventilasjonsluft.

Det har vært vedvarende problemer med lav temperatur på varmtvannet. Når varmepumpen har vært ute av drift, har el-kjelen overtatt produksjonen. Anlegget har imidlertid vist seg å ha for lav samlet kapasitet, i tillegg til at styringssystemet fungerer mangelfullt. Dette har medført følgefeil, periodisk driftsstans i enkelte komponenter og et vesentlig økt strømforbruk.

Strømforbruket i borettslaget er lavest i perioder med høy utetemperatur og høyest i perioder med lav utetemperatur. Det er i hovedsak oppvarming av uteluft gjennom ventilasjonssystemet som driver de store variasjonene i energikostnader fra år til år.

Reklamasjonsarbeidet har avdekket alvorlige mangler ved varmeanlegget. Dette gjelder blant annet utilstrekkelig kapasitet for oppvarming av både ventilasjonsluft og tappevann til leilighetene. Videre er kravet til minimum 40 % fornybar energi ikke oppfylt. Det er også avdekket betydelige energitap knyttet til løsningene i garasjeanlegget, hvor uteluft som trekkes inn gjennom rister i garasjeportene varmes opp av uisolerte kanaler. Denne oppvarmede luften trekkes deretter ut av en avtrekksvifte uten at energien gjenvinnes og kommer bygget til nytte. Dette medfører et betydelig og varig energitap, som gir økte strømkostnader gjennom hele byggets levetid.

Energiavregning og energitap som følge av feil og mangler ved varme- og ventilasjonsanlegget inngår som en viktig del av de reklamasjonene som er fremsatt overfor ONH.

**Prosess og ansvar**

I forbindelse med forliket forpliktet ONH seg til å utbedre en rekke feil og mangler for egen regning, samt å dekke kostnader til nødvendige rådgivere. Det er også gjennomført enkelte mindre utbedringer innenfor denne rammen.

Treg fremdrift i prosessen skyldes blant annet uenighet mellom ONH og utførende entreprenør. Styret mener denne situasjonen ikke er akseptabel, og har gjennom advokat varslet nye rettslige skritt for å sikre fremdrift.

**Rettslig situasjon**

Det har i hovedsak vært et konstruktivt samarbeid med ONH etter forliket i 2021. Den senere tiden opplever styret imidlertid redusert vilje fra ONH til å finansiere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Per i dag har utbedringsarbeidene i praksis stoppet opp.

Forliksavtalen ble inngått for nær fem år siden. Etter tre år kunne borettslagets krav mot ONH bli foreldet. Partene har tidligere avtalt å utsette foreldelsesfristen i flere omganger, men ONH har nå nektet å forlenge denne ytterligere. Dette tvang borettslaget til å ta rettslige skritt innen midten av juni 2025 for å avbryte foreldelse. Dette har medført betydelige nye kostnader knyttet til juridisk og sakkyndig bistand for borettslaget.

På bakgrunn av manglende vilje hos motparten til å gjennomføre nødvendige utbedringer, måtte styret igjen be årsmøtet om fullmakt til å gå til søksmål. Det vises til sak 8 på generalforsamlingen i 2025, hvor en enstemmig generalforsamling ga styret fullmakt til å inngå avtale eller iverksette nødvendige rettslige skritt.

**ONH har saksøkt Trasoptunet borettslag i 2026**

I 2026 tok ONH ut søksmål mot borettslaget, med påstand om at ONH ikke er forpliktet til å utbedre eller betale erstatning for de omtvistede forholdene, til tross for at de har signert et forlik hvor de forplikter seg til å utbedre en rekke mangler. Dette skrittet fra ONH sin side antas å ha sammenheng med ONH`s prosess overfor utførende entreprenør. Borettslaget fikk en kort tilsvarsfrist og ble igjen tvunget til å engasjere juridisk og sakkyndig bistand. Dette har påført, og vil fortsatt påføre, borettslaget betydelige kostnader. Uansett så vil denne saken også behandle borettslagets krav mot ONH.

**For øvrig vises det til styrets redegjørelse om reklamasjoner fra tidligere år:**

Opprinnelige kjøpere av boliger i Trasoptunet borettslag ble av ONH forespeilet boliger med gjennomgående god standard, balansert ventilasjon og trygghet knyttet til kjøp av ny bolig i et OBOS-tilknyttet borettslag. Leilighetene ble markedsført som familieboliger, og mellom byggene skulle det etableres et rolig og skjermet indre tun til bruk for både barn og voksne.

Innflytting i borettslaget fant sted i perioden 19. mai til 15. juni 2015. På ekstraordinær generalforsamling 18. august 2015 ble det valgt et beboerstyre. Allerede på dette tidspunktet var flere alvorlige reklamasjoner avdekket, herunder mangler ved ventilasjonsanlegget og lekkasjer fra taknedløp gjennom garasjeanlegget. Videre var gjesteparkering plassert inne på tunet i strid med det som var solgt inn. Ved første snøfall ble det også avdekket at oppkjøring til garasje og gjesteparkering ikke fungerte etter hensikten. I tillegg har det senere vist seg omfattende problemer knyttet til blant annet støyskjermer, vinduer, kuldebroer, varmtvann og brannsikkerhet.

Styret har siden oppstart hatt et svært omfattende arbeid med å kartlegge, registrere og fremme reklamasjoner på fellesarealer og fellesanlegg overfor ONH. Det har vært avgjørende å dokumentere mangler og fremme disse innenfor gjeldende reklamasjonsfrister. Totalt ble det fremsatt over 90 reklamasjoner.

Omfanget og kompleksiteten i reklamasjonene gjorde det nødvendig å engasjere juridisk og sakkyndig bistand for å dokumentere manglene. Dette arbeidet avdekket også flere alvorlige avvik fra kontrakt, tekniske forskrifter og krav til god håndverksmessig utførelse.

Med en samlet kostpris for borettslaget på 439 millioner kroner var det av stor betydning å følge opp reklamasjonene for å hindre at betydelige utbedringskostnader senere skulle belastes den enkelte andelseier.

I slutten av juni 2020 avholdt styret en ekstraordinær generalforsamling om den pågående reklamasjonsprosessen. Formålet var å orientere beboerne om status og svare på spørsmål. Advokat og takstingeniør deltok og redegjorde for de juridiske og tekniske sidene av saken. En enstemmig generalforsamling ga styret fullmakt til å foreta nødvendige rettslige disposisjoner på vegne av borettslaget, opptre som partsrepresentant og eventuelt inngå forlik med ONH.

Reklamasjoner fremsatt i mai 2015 ville normalt vært foreldet i mai 2018. ONH aksepterte imidlertid å utsette foreldelse til 31. desember 2020. På dette tidspunktet forelå det fortsatt i liten grad tilbud om retting, prisavslag eller erstatning, og det var uklart hvilke mangler ONH erkjente eller bestred. Etter gjentatte purringer, og etter varsel om stevning, mottok borettslaget tilsvar som ble vurdert som utilstrekkelige. For å avbryte foreldelse tok borettslaget derfor ut stevning før årsskiftet 2020.

Når stevning er tatt ut, må motparten inngi tilsvar, og retten legger deretter en plan for videre saksbehandling. Dersom forlik ikke oppnås gjennom rettsmekling, går saken videre til hovedforhandling med dom.

Styret har gjennom hele perioden lagt vekt på å informere andelseierne om reklamasjonssaken, blant annet gjennom egne infoskriv.

**Forliket i 2021**

Rettsmekling i saken ble gjennomført 21.–23. juni 2021 i henhold til vedtak på tidligere generalforsamling. Styrets forberedelser til rettsmeklingen var omfattende og ble gjennomført i tett samarbeid med juridiske og tekniske rådgivere. Selve meklingsprosessen varte i om lag 40 timer, og forlik ble signert 23. juni 2021. Styremedlemmene avsatte betydelig arbeidstid og fritid til dette arbeidet.

Forliket innebar blant annet at:

- Videre konsulentutgifter dekkes av ONH
- ONH bekoster prosjektleder for oppfølging av utbedringsarbeidene
- Brannsikring, branntetting, sprinkleranlegg mv. kontrolleres og utbedres for ONH sin regning
- Teglfasader og øvrige fasader kontrolleres i sin helhet og utbedres der nødvendig
- Beslag på tak og fasader utbedres
- Varme- og ventilasjonsanlegg gjennomgås og utbedres, med ny fem års garantitid
- Permanent fallsikringssystem på tak bekostes av ONH
- Tiltak for sikring mot rasfarlig snø bekostes av ONH

I tillegg en rekke mindre utbedringspunkter.

For forhold som ikke ble utbedret av ONH, ble det forhandlet frem en økonomisk kompensasjon. ONH utbetalte 12 millioner kroner til borettslaget, som også inkluderte dekning av saksomkostninger.

Styret mottok klare råd fra advokat og sakkyndige om å akseptere forliket, og er av den oppfatning at dette representerte det beste oppnåelige resultatet sett opp mot risikoen ved videre rettslig prosess.

Selv etter forliket gjenstod og gjenstår betydelig arbeid med oppfølging og gjennomføring av utbedringer. Styret har hatt som mål å sikre et konstruktivt samarbeid med ONH.

Styret inviterte også til et beboermøte 14. mars 2022 hvor reklamasjonsprosessen, status og fremdrift ble gjennomgått av advokat, takstingeniør og prosjektleder. En del komplekse forhold, herunder beslag, teglfasader, Ivarssonpanel og betongkvalitet på svalganger, har fortsatt uavklart omfang.

**Honorar knyttet til styrets arbeid med reklamasjoner**

Bakgrunnen for tvisten med ONH og styrets omfattende arbeid med reklamasjoner har vært behovet for å sikre betydelige verdier for borettslaget før reklamasjonskravene ble foreldet og dermed tapt. Dette arbeidet har vært avgjørende for å hindre at kostnader senere skulle belastes den enkelte andelseier.

Styrets arbeid med reklamasjoner har siden første ordinære generalforsamling 25. mai 2016 vært grundig redegjort for i faste punkter om styrets arbeid, i kommentarer til regnskap og budsjett, samt i årsregnskapene.

Allerede i forbindelse med budsjettet for 2016 informerte styret om behovet for å budsjettere med konsulenthonorar for teknisk gjennomgang av bygningsmassen. Dette ble redegjort for og diskutert i generalforsamlingen.

Frem til 2018 ble reklamasjonsarbeidet i stor grad utført av styremedlemmer på fritid og i ordinær arbeidstid uten godtgjørelse. På grunn av det betydelige omfanget anså styret dette som arbeid ut over ordinært styreverv, og ba derfor generalforsamlingen ta stilling til honorering.

En enstemmig generalforsamling vedtok 14. mai 2018 at styremedlemmer kunne honoreres for arbeid knyttet til reklamasjonsprosessen, etter en fast timesats. Vedtaket forutsatte årlig redegjørelse, og har blitt bekreftet av generalforsamlingen hvert år siden.

Timeføring og utbetaling følger klare kontrollrutiner: Styremedlemmer deltar ikke i behandlingen av egne timelister. Utbetalinger godkjennes av andre styremedlemmer, protokollføres, dokumenteres overfor forretningsfører og kontrolleres av revisor som del av ordinær revisjon.

Styret har vurdert alternative modeller, som fast honorar eller ekstern konsulentbruk. Begge deler ble vurdert som mindre hensiktsmessige, enten av hensyn til kontroll eller fordi bruk av eksterne ville påført borettslaget vesentlig høyere kostnader.

Frem til stevning i 2020 utgjorde reklamasjonskostnadene samlet kr 3 241 000, hvorav kr 327 000 ble utbetalt til styremedlemmer. Hoveddelen av kostnadene gjelder sakkyndige vurderinger, med et samlet arbeidsomfang på om lag 1 700 timer. En sentral årsak har vært mangelfull prosjekterings- og utførelsesdokumentasjon, noe som nødvendigvis har medført et stort antall befaringer.

Styret viste også til reklamasjonsarbeidet på ekstraordinær generalforsamling 23. juni 2020, hvor det ble gitt omfattende redegjørelser av styreleder, takstingeniør og advokat. En enstemmig generalforsamling ga styret fullmakt til videre rettslige skritt og forliksforhandlinger.

Som supplement ble det i 2021 distribuert et eget infoskriv som gir samlet oversikt over informasjon formidlet til andelseierne om reklamasjonssaken fra august 2015 og frem til rettsmeklingen.

Styrets arbeid med reklamasjoner har også siden forrige generalforsamling medført et betydelig merarbeid. Dette har i hovedsak knyttet seg til oppfølging og forberedelse av forliksklage som ble inngitt i juni 2025 for å avbryte foreldelse av borettslagets krav, samt koordinering og oppfølging av tilsvar etter at ONH i 2026 tok ut søksmål mot borettslaget. Arbeidet har omfattet tett dialog og koordinering med juridiske og sakkyndige rådgivere, gjennomgang av omfattende dokumentasjon og fastsettelse av borettslagets prosessuelle og materielle standpunkter. Styret anser dette arbeidet som nødvendig for å ivareta borettslagets interesser og sikre at krav ikke går tapt.

**Budsjett for 2026 - til orientering**

Styret har ansvar for en betryggende forvaltning av borettslagets bygninger og fellesarealer. Dette innebærer både å vurdere nødvendige tiltak på kort sikt og å sikre at det settes av midler til fremtidig vedlikehold.

Etter hvert som borettslaget eldes, må det forventes økte kostnader til drift og vedlikehold, selv om bygningsmassen i utgangspunktet er relativt ny. Det vil over tid også oppstå behov og ønsker knyttet til endringer og eventuelle nyinvesteringer. En del av dette er direkte knyttet til pågående reklamasjoner, og tiltakene er derfor vanskelige å avklare eller gjennomføre før reklamasjonsprosessen er avsluttet. Dette gjelder særlig større endringer knyttet til bygningsmasse og utearealer.

I tillegg omfatter vedlikeholdsbehovene blant annet utskifting av slitasjedeler i heiser for å forebygge driftsforstyrrelser, periodisk utskifting av batterier i nødlys (hvert femte år), maling og overflatebehandling av trepanel på balkonger, svalganger og skillevegger (utføres i 2026), samt innvendige trappeløp. Videre kan det være behov for jevnlig rens av ventilasjonskanaler, oppgradering av låssystem og etablering av avstillingsknapper for

brannalarm. Flere av disse tiltakene representerer vedlikeholdskostnader som vil overstige det normale årlige nivået for drift og vedlikehold. Det vises i denne sammenheng til egen sak om foreløpig vedlikeholdsplan for borettslaget.

Budsjettforslaget for 2026 er i hovedsak basert på regnskapsførte tall for inneværende år. De største faste kostnadene er knyttet til kommunale avgifter, forsikringer og fiber, samt serviceavtaler for drift og vedlikehold, ivaretakelse av helse, miljø og sikkerhet, og kostnader til vaktmester og renhold.

Innen posten drift og vedlikehold er det budsjettert både med generelt vedlikehold og med planlegging og gjennomføring av tiltak knyttet til reklamasjoner som borettslaget nå selv har overtatt ansvaret for. På budsjettidspunktet foreligger det usikkerhet knyttet til tidspunkt for gjennomføring, omfang og kostnadsnivå for flere av disse tiltakene.

Det vises særlig til vedlikehold av trepanel. Styret har hentet inn anbud på overflatebehandling av alle fasader med trepanel og inngått kontrakt. Arbeidet var planlagt gjennomført tidligere, men måtte utsettes på grunn av støvende arbeider i forbindelse med utbedring av tegl og mørtel. Dette tiltaket innebærer en betydelig kostnad og vil redusere borettslagets disponible midler.

Videre er det igangsatt arbeid med montering av brannspjeld mellom garasje og boligene i plan på bakkeplan. Tiltaket gir vesentlig bedre brannsikkerhet ved en eventuell brann i garasjen og representerer en betydelig kostnad for borettslaget. Behovet for brannspjeld ble avdekket i forbindelse med utbedring av branntetting i garasjen, da himlingsplater ble tatt ned. Rådgivere engasjert av ONH identifiserte behovet, og ONH inngikk i utgangspunktet avtaler med leverandører for å få tiltaket gjennomført og bekostet. ONH endret senere standpunkt og overlot hele ansvaret for ivaretakelse av brannsikkerhet til borettslaget. Styret oppfatter dette som lite tillitsvekkende fra en profesjonell aktør og krever kostnadene dekket av ONH.

Styret har også budsjettert med kostnader til juridisk og sakkyndig bistand. Dette er nødvendig for å ha tilstrekkelig handlingsrom i forbindelse med oppfølging av rettsprosessen som ONH har anlagt mot Trasoptunet borettslag. Det er på nåværende tidspunkt usikkert om det budsjetterte beløpet vil være tilstrekkelig. Det vises for øvrig til omtalen av reklamasjonssaken under styrets arbeid.

Ved utarbeidelsen av budsjettet for 2026 har styret tatt hensyn til ovennevnte forhold, samt generell prisutvikling på varer og tjenester borettslaget er avhengig av å kjøpe. Dette danner grunnlaget for den foreløpige fastsettelsen av felleskostnader for 2026.

Trasoptunet borettslag har et godt økonomisk utgangspunkt for videre drift, ikke minst som følge av forliket i 2021, hvor vi fikk utbetalt 12 millioner kroner fra Obos nye hjem AS. Driften i 2024 og 2025 har vært basert på en planlagt og kontrollert reduksjon i borettslagets disponible midler, knyttet til tiltak som styret har vurdert som nødvendige innenfor drift og vedlikehold. De tiltakene som foreslås gjennomført i 2026 vil imidlertid medføre en betydelig ytterligere reduksjon i borettslagets disponible midler, til et nivå

som krever oppmerksomhet. Dette innebærer selvfølgelig en svekkelse av borettslagets handlingsrom, og øker behovet for en økonomisk buffer i forbindelse med eventuelle uforutsette kostnader.

Styret vil samtidig understreke at enkelte tiltak må prioriteres. Dette gjelder særlig forhold som handler om skadebegrensning og risikoreduksjon, og som ikke dekkes av borettslagets forsikringer. Eksempler på slike tiltak er håndtering av fuktskader og gjennomføring av nødvendige branntekniske tiltak.

Med bakgrunn i dette må det derfor forventes at felleskostnadene fremover vil kunne øke. Dette skyldes både generell prisvekst og behovet for å bygge opp reserver som er nødvendige for å sikre forsvarlig drift og fremtidig vedlikehold.

Styret har også sammenlignet borettslagets felleskostnader med tilsvarende borettslag i nærområdet, og funnet at nivået i vårt borettslag ligger vesentlig lavere. Samtidig må det understrekes at disse borettslagene ikke har ansvar for drift av heiser eller innendørs garasjeanlegg, slik vårt borettslag har.

På denne bakgrunn kan det ikke utelukkes at det vil være behov for låneopptak for å sikre borettslagets videre drift og oppfyllelse av lovpålagte krav. Dette er særlig knyttet til pågående rettssak, etablering av brannspjeld og nødvendig vedlikehold av fasader For øvrig vises det til de enkelte postene i budsjettet til orientering.

**Generell orientering**

**HMS – generell orientering**

Styret vurderer at informasjon om helse, miljø og sikkerhet (HMS), herunder brannsikring, i hovedsak er tilfredsstillende ivaretatt i borettslaget. Brannsikkerhet er et prioritert område, og det er gjennomført en rekke forebyggende og kontrollerende tiltak.

**Brannsikringstiltak**

Følgende tiltak er etablert og følges opp:

- Branninstruks er gjort tilgjengelig via Vibbo og oppslagstavler, samt oppslått i garasje og ved inngangsdører til boder
- Det er gjennomført evakuerings- og slokkeøvelse i regi av NOHA
- Brannvarslingsanlegget er koblet direkte til 110-sentralen
- Brannvarslingsanlegg og nødlys er underlagt årlig kontroll (Bravida)
- Detektorer som gir feilmelding skiftes fortløpende av driftspersonell
- Bygningene er fullsprinklet, og sprinkleranlegget gjennomgår periodisk service
- Brannslokkingsapparater i leilighetene er skiftet etter 10 år. Apparater kontrolleres årlig i fellesarealer og hvert femte år i leiligheter (NOHA)
- Det er etablert røykluker i hver oppgang med årlig kontroll

- I garasjen er det plassert grønne bokser ved enkelte dører. Disse er nødåpnere til rømningsveier fra garasje til oppganger og åpner dørlåser. Disse skal kun benyttes i nødstilfeller

**Beboernes ansvar ved brann**

Alle beboere har plikt til å evakuere ved utløst brannalarm. Styret ber alle sette seg grundig inn i gjeldende branninstruks og instruks for håndtering av brannalarm.

Når brannalarm er utløst for hele anlegget, skal alarmen aldri tilbakestilles av beboere eller styret før dette er avklart med 110-sentralen.

**Vernerunder og rømningsveier**

Styret minner om at alle beboere har ansvar for å ivareta felles brannvern. Det er gjennomført vernerunder i trapperom og på svalganger for å sikre at rømningsveier ikke blokkeres, samt kontrollere at brannvern ivaretas i garasje og boder.

Vernerundene viser dessverre at det oppbevares mange og til dels store gjenstander i oppganger. Videre er det gjentatte ganger observert at gjenstander lagres høyere enn sprinklerhodene i bodene. Dette kan hindre sprinkleranleggets funksjon ved en eventuell brann og representerer en alvorlig sikkerhetsrisiko.

Selv om styret varsler om gjennomføring av vernerunder, erfarer styret at informasjon alene ikke alltid er tilstrekkelig til å forhindre feil lagring. Styret vil derfor vurdere ytterligere tiltak dersom forholdene ikke forbedres.

**Andre HMS-tiltak**

Det er montert helautomatisk hjertestarter i garasjen, ca. 50 meter inn på venstre side ved oppgangen til Hellerudveien 73A. Hjertestarteren er registrert i Hjertestarterregisteret (www.113.no/hjertestarterregisteret). Nødetatene er kjent med lokasjon og type, og kan gi veiledning i bruk ved behov.

På bakgrunn av klager om unødvendig tomgangskjøring på gjesteparkeringen, har styret satt opp skilt med oppfordring om å slå av motoren ved parkering, som et tiltak for bedre miljø og luftkvalitet.

Uteareal er også sikret med bom, steinsatt og det er etablert fartsdump til gjesteparkeringen.

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling/årsmøte ble avholdt i mai. Lovpålagte saker samt forslag fra andelseiere ble behandlet i tråd med vedtektene.

**Dugnad**

Det ble gjennomført dugnad med svært godt oppmøte og effektiv innsats. Det ble satt ut container slik at beboerne kunne kvitte seg med blandet avfall. I forbindelse med dugnaden ble garasjen vasket, og sykkelboden ryddet og rengjort. Sykler som ikke ble hentet innen fristen er enten gitt bort eller kassert.

**Valg av bredbåndsleverandør**

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

**Lading av elbil**

Borettslaget har etablert infrastruktur for elbillading i garasjen. Ladeanlegget er i drift, og over en tredjedel av parkeringsplassene er i dag aktivert med egen ladestasjon. Behovet for elbillading er økende, og mulighet for lading i oppvarmet garasje bidrar til å øke leilighetenes attraktivitet og verdi.

**Frosting av balkongglass**

Styret har via Vibbo informert om muligheten for bestilling av frosting av balkongglass. Det er også gjort etterbestillinger utover hovedbestillingen.

**Nøkler og skilt**

Andelseiere kan bestille nøkler og portåpner ved henvendelse til styret via e-post på trasoptunet@gmail.com. Andelseier er ansvarlig for at husstanden til enhver tid har kontroll på nøkler til fellesarealer. Nøkler til fellesarealer skal ikke merkes på en måte som kan knyttes til borettslaget. Borettslagets forsikring dekker ikke kostnader ved skifte av lås dersom nøkler kommer på avveie. Styret vil vurdere en gradvis overgang til nytt låsesystem.

# HUSORDENSREGLER
# FOR
# TRASOPTUNET BORETTSLAG

(Vedtatt i styremøte 13.05.2015)

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

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

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

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

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

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

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

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

**§ 4 Parkering**
Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

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

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

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

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

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

## Søknad om dyrehold

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

……..

### Erklæring

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

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

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

---

## Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..

# Vedtekter
# for
# Trasoptunet borettslag

(Org.nr. 914 783 593)
Vedtatt i stiftelsesmøte den 24.11.2014.
Endret i generalforsamling 14.05.2018, 13.05.2019, 23.05.2022.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

**2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Forkjøpsberettigede**
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

**3-2 Interne forkjøpsberettigede**
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

**3-4 Rettsovergang til nærstående**
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## 4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Andelseiere i første etasje har eksklusiv bruksrett, samt plikt til å vedlikeholde et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Arealet på dette området fremgår av utomhusplan, vedlegg 2. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det.
Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av trær og større busker er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.
Andelseier er ansvarlig for at membran til garasjen som ligger i bakken under det enkelte utomhusarealet ikke skades. Dersom membran skades er andelseier ansvarlig for kostnader som påløper ved utbedring.

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

**4-3 Bygningsmessige arbeider**
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Langs borettslagets eiendom mot Hellerudveien vil det bli etablert en støyskjerming og ansvar for vedlikehold av denne (på begge sider) tilligger borettslaget.

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

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

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

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

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

**5-3 Utbedringsansvar og erstatning**
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

**6-1 Felleskostnader**
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

**6-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

**6-3 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

### 7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

**9-5 Møterett**
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-7 Stemmerett og fullmakt**
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme.

Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

# VEDLEGG 1 TRASOPTUNET BORETTSLAG

## OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER

**(Rettes opp løpende iht. faktiske forhold. Sist rettet opp 23.02.2026)**

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

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

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

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

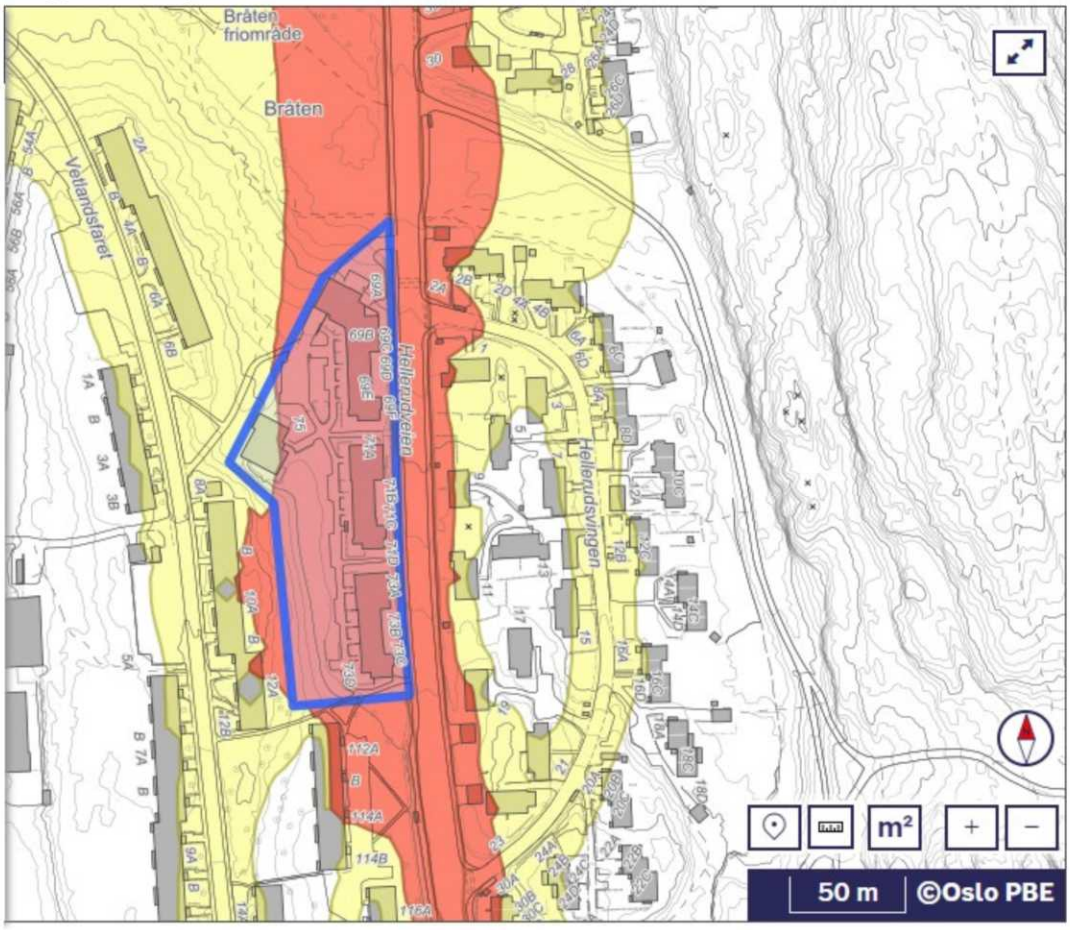
Benjamin Danielsen – 73C  - Sak ønsket behandlet av styret og generalforsmaling

Hei

Under følger et ønske om støyskjerm og hvorfor jeg mener dette er nødvendig for oss som bor på bakkeplan.

Oslo / 28.02.2024:

Vi ligger i rød støysone iht. Oslokommune sine kart:




**Støy og stille områder** Vis på kart Mer info

(Data fra Plan- og bygningsetaten)

**Støysoner**
Eiendommen ligger i en støysone, der støynivået er høyere enn den anbefalte grensen. Hvis dere skal bygge «et støyfølsomt byggetiltak» -for eksempel bolig eller barnehage, må dere sende inn en plan for støydempende tiltak i byggesaken. I en eventuell plansak skal det gjøres støymålinger. I Oslo ligger de fleste eiendommene i en støysone. Vær oppmerksom på at kommuneplanen inneholder bestemmelser om støy som påvirker plan- og byggesaker. Se § 7.1 i kommuneplanen som blant annet inneholder krav til dokumentasjon.

**Stille områder**
Stille områder består som regel av friluftsområder, turveier og parker. Dersom dere skal etablere eller utvide støyende virksomhet nær slike områder, må virksomheten plasseres og utformes slik at støynivået ikke øker.

I kommuneplanens § 7.1 kan du lese mer om støy og stille områder.

Tegnforklaring:

- Rød støysone
- Gul støysone
- Stille områder
- Havneområder

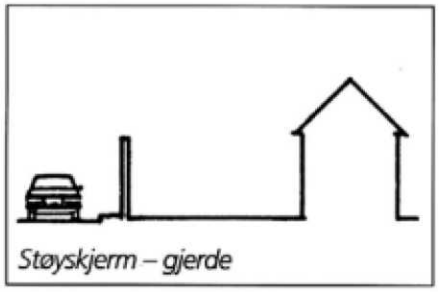
Lukk hjelp

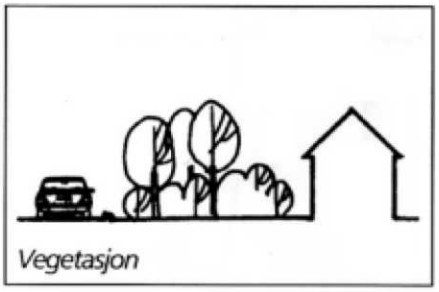
## 1.4 ULIKE PRINSIPPER FOR STØYSKJERMING

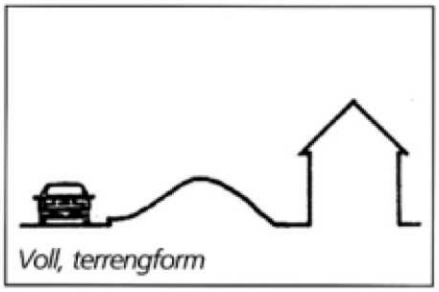
Når et nytt støyskjermingstiltak skal utformes må det tas utgangspunkt i hver enkelt situasjon . Støyskjermen kan framstå som natur, gjerde/mur, integrert del av bebyggelsen, del av vegen eller som monument/kunstverk.

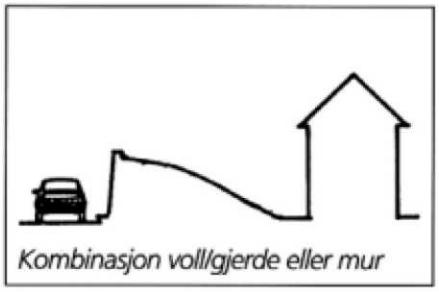
**Effekten av tiltak**
Skjermer, murer og voller med høyde 2-3 m over terreng vil normalt gi reduksjoner på 5-10 dBA på ekvivalentnivået og 8-13 dBA på maksimalnivået i uteområdet målt i 2 meters høyde.

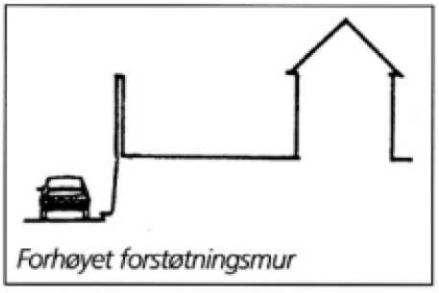
Et skjermingstiltak må minst være så høyt at det bryter siktlinjen mellom mottaker og lydkilde. Skjermingsanlegget bør være så langt at støy som går rundt blir ubetydelig i forhold til den som går over. Åpninger i skjermen på grunn av avkjørsler e.l. er svært uheldig. Disse bør helst omlegges for å oppnå best mulig skjerming. Sprekker treskjermen opp, eller det dannes glipper mellom skjerm og terreng, reduseres skjermingseffekten betraktelig.


*Støyskjerm – gjerde*


*Vegetasjon*


*Voll, terrengform*


*Kombinasjon voll/gjerde eller mur*


*Forhøyet forstøtningsmur*

Blokk 73 har ingen av disse.

Blokk 71 og 69 har opphøyning samt murvegg.

Det er kun på sommerstid mens busken er i full blomstring det heller ikke er direkte innsyn til alle soverom hos oss i 73.

Se bilde ifra et av soverom i 73C:



Det er kun støyskjerm imellom blokkene.
Blokk 73 har heller ingen spesiell helling ned mot vei ei heller en voll så støy ifra trafikk blir ikke dirigert vekk.

Levegg på platting bak som avskiller leiligheter har heller ikke isolasjon (lyd ifra side)

Ved tungtrafikk oppleves det også vibreringer i soverom.
Vi er også utsatt for vegstøv / svevestøv.

På vinterstid når det har vært store mengder snø merker vi mindre støy og vibrasjoner.

Det er derfor høyt ønskelig å få monter en støyskjerm for oss som bor på bakkeplan da spesielt for blokk 73.

Vår blokk ligger i rød støy sone så tiltak (støyskjerm) burde vært på plass under bygging.
Ref. TEK10 IV Lyd og vibrasjoner
§ 13-6. Generelle krav om lyd og vibrasjoner
- Vil tro blokken er oppført iht. TEK10 mtp byggeår.

Og hvis den er bygd etter TEK07 så gjelder også skjerming ifra utendørs støy
Under § 8-42 Beskyttelse mot støy punkt 6.
Samt § 8-43 Beskyttelse mot vibrasjoner.

Og iht. pågående byggesak:
Saksnummer 202017309 – Reguleringssak
Ytre Ringvei - Sykkelfelt fra Stordamveien til Ulsrud videregående skole

På tegning C103 – er det ingen indikasjon på at de bygger støyskjerm eller lydvoll mens dem arbeider med nytt opphøyd sykkelfelt

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2024525574&fileid=11264079

Det finnes mange forskjellige typer skjermer, hvem som er best egnet for vårt borrettslag får en erfaren entreprenør svare ut.

Linken går til:




https://kudos.dfo.no/documents/18296/files/18388.pdf

Entreprenører;
f.eks: https://www.treko.no/#gratis-befaring – levere dette og har gratis befaring.
Via mitt anbud kan man også kalle inn til befaring og få flere tilbud.

Pris estimat ***gjetning***. 800-1000kr pr løpemeter ref. google søk.

Jeg, min familie og nærmeste nabo ønsker oss virkelig en støyskjerm ut imot veien.
Jeg mener oppriktig at en støyskjerm vil gi oss beboere;
- Mindre støy og vibrasjoner
- Bedre boforhold, bedre søvn
- Mindre vegstøv/svevestøv
- Økt verdi på borrettslag

Håper styret er enig.

Takk for oppmerksomheten.

Mvh
Benjamin Danielsen
73C.

**Konkret forslag å avstemme etter sak er presentert.**
- **Innhente anbud for oppføring av støyskjerm imot vei ved blokk 73 (Forslag 1)**
- **Innhente anbud for oppføring av støyskjerm imot vei ved blokk 69 – 71 – 73 (Forslag 2)**

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.05.26
**Selskapsnummer:** 685 **Selskapsnavn:** TRASOPTUNET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Helleruddveien 69A, 0684 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1269, andelsnr. 28 i TRASOPTUNET BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
183260142


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Premiere

**Saksbehandler:** Selma Nygaard Thorkildsen

**Telefon / Mobil:** 22 27 32 00 / 979 77 514

**E-post:** selma.nygaard.thorkildsen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

---