PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

HELLERUDVEIEN 73D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Energiattest

Meglers verdivurdering

Reguleringskart og bestemmelser

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Hellerudveien 73 D, 0684 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 1269
Andelsnummer 98

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 01.04.2025 **Rapportdato:** 06.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25119 **Referansenummer:** KC2042

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 2. etasje med vestvendt balkong, beliggende i meget barnevennlig og attraktivt boligområde på Trasop/Oppsal, bydel Østensjø.

Leiligheten holder en gjennomgående normal god standard fra byggeårene.
Hovedsakelig 3-stavs eikeparkett og eller malte flater.

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

Åpen kjøkkenløsning i stuen med innredning fra byggeårene.
Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøle/fryseskap.

Toalettrom/wc med veggmontert klosett og servant.

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med standard fra byggeårene.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

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

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod, merket 2018.

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

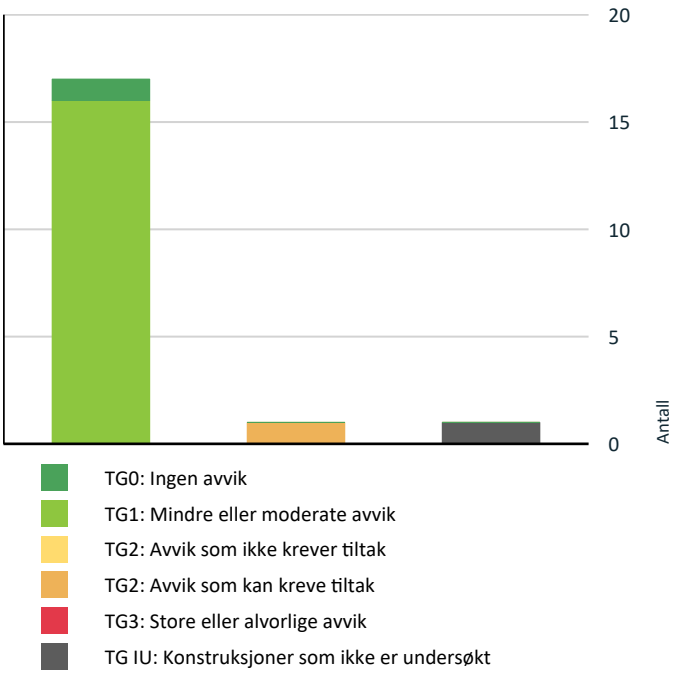
4-roms leilighet i 2. etasje med balkong:

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

I henhold til byggetegninger:
Omkledningsrom er opprinnelig byggemeldt og godkjent som bod.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 2. etasje med balkong:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
2015

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 6 etasjer og garasjekjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2014.
Glass mot svalgang er med trerammer og isolerglass fra 2016.

–

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

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

–

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

TG 2 Dører

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

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeårene (B30/Db40).

–

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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist at balkongdør subber noe i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring. Behov for små justeringer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Tremmefliser på betongdekke.
Rekkverk i aluminium med glassfelter. Rekkverkshøyde målt til ca. 105 cm.
Stikkontakt og lysarmatur på vegg.
Motorisert markise montert.

–

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utvendige trapper

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

–

Inngang til leiligheten via svalgang.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

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.

INNVENDIG

Overflater

Gulv:
3-stavs eikeparkett fra byggeårene.

Vegger:
Glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
T-profil (system himling) i omkledningsrom.

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

–

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

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene (elementer).

–

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

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig.
Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Innvendige dører

Tilstandsrapport

Glatte, folierte innerdører.
Skyvedør mot omkledningsrom.
Glassfelt i dør mellom gang og stue/kjøkken.

–

Noe slitasje på noen innerdører.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

–

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

Andre innvendige forhold

Garderobeskap med folierte fronter på to soverom.
Garderobeskap med skyvedører (speil- og folierte fronter) på hovedsoverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med standard fra byggeårene.
Dokumentasjon foreligger digitalt i beboerperm, dette er fremvist på befaring.

Baderommet holder en normal god standard.

–

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.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

Aluminiumsplater i himling.
Downlights (led) i himling.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 30 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert klosett med utenpåliggende sisterne.
Nedsenket dusjhjørne med svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

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

–

På befaring ble det påvist noe krakelering i servant.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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.

2. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue med kjøkkeninnredning opplyst å være fra byggeårene.

Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Fliser på vegg over benk.
Integrert induksjonsplatetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.

–

Normal bruksslitasje.

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.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk til kanal tilknyttet balansert ventilasjon.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

–

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

SPESIALROM

2. ETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Separat wc/toalettrom med linoleumsbelegg på gulv og ellers malte flater.
Avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte ved terskel.
Veggmontert klosett. Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Det er opplyst på befaring at det er sisterne med sealing bag.
Servant montert på vegg.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av rom og funksjon.

–

Himlingshøyden ble målt til ca. 2,30m.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

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 bad.

–

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

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



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

–

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

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med 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.

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

–

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

Varmtvannstank

Felles varmvannsløsning for bygget.

Andre installasjoner

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.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap lokalisert i omkledningsrom.
Automatsikringer og 9 fordelingskurser.

Strømmålere i felles tavle.

–

Dørtelefonanlegg med døråpner.

–

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

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

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

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

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

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

–

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Fra byggeåret, 2015

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Fra byggeåret, 2015, dok ligger i digital beboer mappe.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat.
Felles brannvarslingsanlegg med sensorer i leilighetene er installert.
Sprinkleranlegg er installert.

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

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

–

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

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

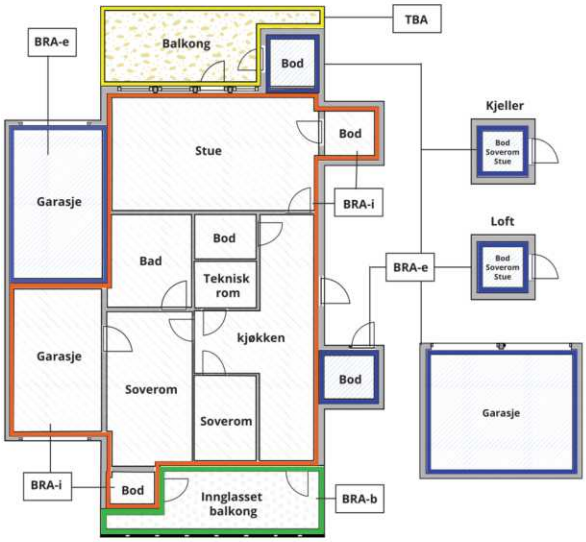
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighet i 2. etasje med balkong:

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	76			76	9
Kjeller (fellesareal)		5		5	
SUM	**76**	**5**			**9**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, Wc, Bad, Omkledningsrom, 3 soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, wc-rom, bad, omkledningsrom, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 9,2 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 4,9 m².
Bod er merket med nr. 2018.

–

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 det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til byggetegninger:
Omkledningsrom er opprinnelig byggemeldt og godkjent som bod.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Opplyst av selger/eier:

Hele leilighet er malt i april 2021. Det gjorde vi selv med bistand av familien
Ny markise på balkongen fra sommer 2024. Utført av Markisemannen.
Ny garderobeskap i hoved soverommet fra høst 2024. Utført av Garderobemekka

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4-roms leilighet i 2. etasje med balkong:	76	0

Kommentar

4-roms leilighet i 2. etasje med balkong:

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Zarko Radevic	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 73 D

Hjemmelshaver
Trasoptunet Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0203

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
2018/Trasoptunet Borettslag	914783593	2018	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Zarko Radevic og Mirjana Radevic

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	
98	1 480 000	96	*31.12.2024*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet i 2. etasje med 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.
Nøklevann med mulighet for leie av kanoer og kajakker sommerstid, samt Godliaskogen og parken rundt nordre Skøyen.
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. 77).
Det er montert 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 16.473,– pr. md.
Herav:
Parkering 60,-
Garasje 200,-
Strøm elbil 250,-
Felleskostnader 3.231,-
A konto varmtvann 1.261,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01 11.471,-

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
Eier	01.04.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	01.04.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	01.04.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	01.04.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.04.2025	
2	06.04.2025	Oppdatert i henhold til byggetegniger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KC2042

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250078

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Zarko Radevic	Mirjana Radevic

Gateadresse
Hellerudveien 73D

Poststed	Postnr
OSLO	0684

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250078

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-bil lader på parkeringsplass i felles garasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250078

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg vet at borettslag har hatt flere klager mot OBOS og utbygger. Det har blitt foretatt en del utbedringer av fasader blant annet. Borettslag har også fått en sum i erstatning som følge av noen av de klagene. For mer detaljer må det snakkes med styret i borettslaget.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2021 har borettslag informert om funn av skjeggkre i noen av bygg (ikke i 73d). De har brukt forsikring for å beskjempe det. Har ikke hørt noe mer siden da.

Document reference: 183250078

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250078

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zarko Radevic	81beb77dedb89d70b4760af a2ceb3036f8f5150f	29.03.2025 17:18:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mirjana Radevic	7a76230fb8ee6909440a8c 3b5710001078e1fe76	29.03.2025 17:20:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 183250078

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Vedlegg E 24



REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN. | ANTK

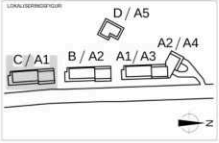
TEGN.NR.: A-C 11.3 02 | REV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Hellerudveien 69
Hellerudveien 69, Oslo

GNR: 144 BNR: 1269

TEGNINGSSTATUS:
As built

LOKALISERINGSFIGUR



BYGGHERRE:
OBOS NYE HJEM AS
Hammersborg torg 1
Pb. 9666 St. Olavsplass,0129 Oslo
TLF: 02122 - FAX: 22 33 38 39
E-post: obos@obos.no

OBOS Nye Hjem

TOTALENTREPRENØR:
PEAB

ARCASA arkitekter AS
SKOVVEIEN 20 C III
0859 OSLO
TLF: 22 71 79 79 - FAX: 22 71 79 99
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
_Bygg C PLAN 2

BOLIG

PROSJ.NR.	DATO	TEGN.INNITR.	SKALA
968	21/10/15	KK / JV	1 : 100

TEGN.NR.: A-C 11.3 02 | REV.

FILNAVN: c:\revit\Arkadia\Bim\Bygg_C_pene.rvt

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 28.01.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201109055-80 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HELLERUDVEIEN 69	Eiendom:	144/1269
Tiltakshaver:	OBOS NYE HJEM AS	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs plass co OBOS, 0129 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring av fire boligblokker

Ferdigattest - Hellerudveien 69

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 26.11.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201109055			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan 1_500	Unummerert	27.11.2012	30/3
Avkjørselsplan 1_1000	Unummerert	27.12.2012	30/4
Situasjonsplan	D-01	06.05.2013	36/2
Landskapsplan	101-D	19.11.2015	79/9
Plan kjeller oversikt	A 11.2 K01	21.10.2015	79/10
Plan kjeller del 1	A 11.3 K01	21.10.2015	79/11
Plan kjeller del 2	A 11.3 K02	21.10.2015	79/12
Plan kjeller del 3	A 11.3 K03	21.10.2015	79/13
Plan kjeller del 4	A 11.3 K04	21.10.2015	79/14
Plan 1 etasje bygg A	A-A-11.3 01	21.10.2015	79/15
Plan 2 etasje bygg A	A-A-11.3 02	21.10.2015	79/16
Plan 3 etasje bygg A	A-A-11.3 03	21.10.2015	79/17
Plan 4 etasje bygg A	A-A-11.3 04	21.10.2015	79/18
Plan 5 etasje bygg A	A-A-11.3 05	21.10.2015	79/19
Plan 6 etasje bygg A	A-A-11.3 06	21.10.2015	79/20
Plan 7 etasje bygg A	A-A-11.3 07	21.10.2015	79/21
Plan 8 etasje bygg A	A-A-11.3 08	21.10.2015	79/22

Takplan	A-A-11.3 09	21.10.2015	79/23
Plan 1 etasje bygg B	A-B-11.3 01	21.10.2015	79/24
Plan 2 etasje bygg B	A-B-11.3 02	21.10.2015	79/25
Plan 3 etasje bygg B	A-B-11.3 03	21.10.2015	79/26
Plan 4 etasje bygg B	A-B-11.3 04	21.10.2015	79/27
Plan 5 etasje bygg B	A-B-11.3 05	21.10.2015	79/28
Plan 6 etasje bygg B	A-B-11.3 06	21.10.2015	79/29
Takplan bygg B	A-B-11.3 07	21.10.2015	79/30
Plan 1 etasje bygg C	A-C-11.3 01	21.10.2015	79/31
Plan 2 etasje bygg C	A-C-11.3 02	21.10.2015	79/32
Plan 3 etasje bygg C	A-C-11.3 03	21.10.2015	79/33
Plan 4 etasje bygg C	A-C-11.3 04	21.10.2015	79/34
Plan 5 etasje bygg C	A-C-11.3 05	21.10.2015	79/35
Plan 6 etasje bygg C	A-C-11.3 06	21.10.2015	79/36
Takplan bygg C	A-C-11.3 07	21.10.2015	79/37
Plan 1 etasje bygg D	A-D-11.3 01	21.10.2015	79/38
Plan 2 etasje bygg D	A-D-11.3 02	21.10.2015	79/39
Plan 3 etasje bygg D	A-D-11.3 03	21.10.2015	79/40
Plan 4 etasje bygg D	A-D-11.3 04	21.10.2015	79/41
Plan 5 etasje bygg D	A-D-11.3 05	21.10.2015	79/42
Plan 6 etasje bygg D	A-D-11.3 06	21.10.2015	79/43
Plan 7 etasje bygg D	A-D-11.3 07	21.10.2015	79/44
Takplan bygg D	A-D-11.3 08	21.10.2015	79/45
Snitt E-E, F-F og G-G bygg A	A-A-14.3 01	21.10.2015	79/46
Snitt H-H og I-I bygg A	A-A-14.3 02	21.10.2015	79/47
Snitt A-A, B-B og D-D bygg A	A-A-14.3 03	21.10.2015	79/48
Snitt M-M, N-N, O-O og P-P, Bygg B	A-B-14.3 01	21.10.2015	79/49
Snitt Q-Q, R-R, S-S og T-T, Bygg C	A-C-14.3 01	21.10.2015	79/50
Snitt J-J og K-K, Bygg D	A-D-14.3 01	21.10.2015	79/51
Fasade vest bygg A	A-A-15-0-11	21.10.2015	79/52
Fasade øst bygg A	A-A-15-0-12	21.10.2015	79/53
Fasade nordvest, nordøst og syd bygg A	A-A-15-0-13	21.10.2015	79/54
Fasade nord og syd bygg B	A-B-15-0-21	21.10.2015	79/55
Fasade vest bygg B	A-B-15-0-22	21.10.2015	79/56
Fasade øst bygg B	A-B-15-0-23	21.10.2015	79/57
Fasade nord og syd bygg C	A-C-15-0-31	21.10.2015	79/58
Fasade vest bygg C	A-C-15-0-32	21.10.2015	79/59
Fasade øst bygg C	A-C-15-0-33	21.10.2015	79/60

Fasade vest og øst bygg D	A-D-15-0-51	21.10.2015	79/61
Fasade nord og syd bygg D	A-D-15-0-52	21.10.2015	79/62

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

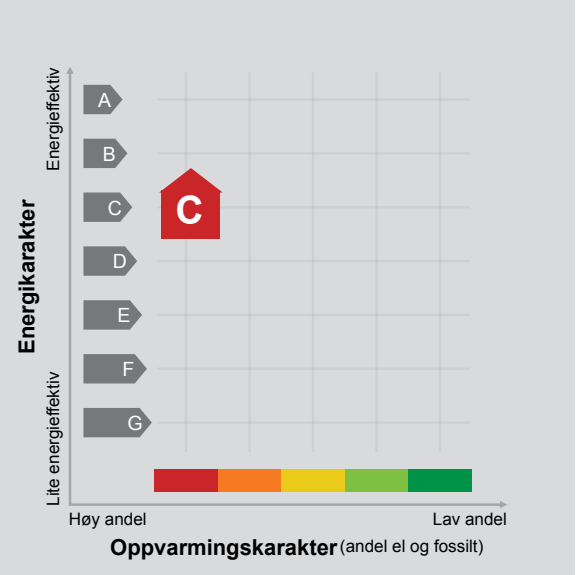
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.01.2016 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til:
OBOS NYE HJEM AS, Postboks 6666 St Olavs plass co OBOS, 0129 OSLO,
haakon.gronnass@obos.no

ENERGIATTEST

Adresse	Hellerudveien 73D
Postnummer	0684
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1269
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300343145
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-99293
Dato	29.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 6 982 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 982 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hellerudveien 73D

Nabolaget Vestre Trasop/Nordre Oppsal - vurdert av 196 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	4 min 0.4 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	9 min 0.8 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	17 min 1.5 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	5 min 2.8 km
Hellerud videregående skole 600 elever	20 min 1.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	3 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Solbergliveien Linje NC2, FB10, 58, 76, 79	1 min 0.1 km
Oppsal Linje 2, 3	16 min 1.4 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.2 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Østmarka idrettsbarnehage (0-5 år) 136 barn	5 min 0.4 km
Fuglemyra barnehage (1-5 år) 90 barn	6 min 0.5 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal	4 min
Coop Prix Oppsalstubben	8 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 2025

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	15 min
Boots apotek Oppsal	15 min
Tveita Vinmonopol	19 min

SPORT

Trasop idrettspark	5 min
Skøyenåsen ballbane	6 min
Feel24 Oppsal (høst/vinter 2025)	9 min
Mudo Ulsrud	15 min

«By og land, hånd i hand»

— Sitat fra en lokalkjent

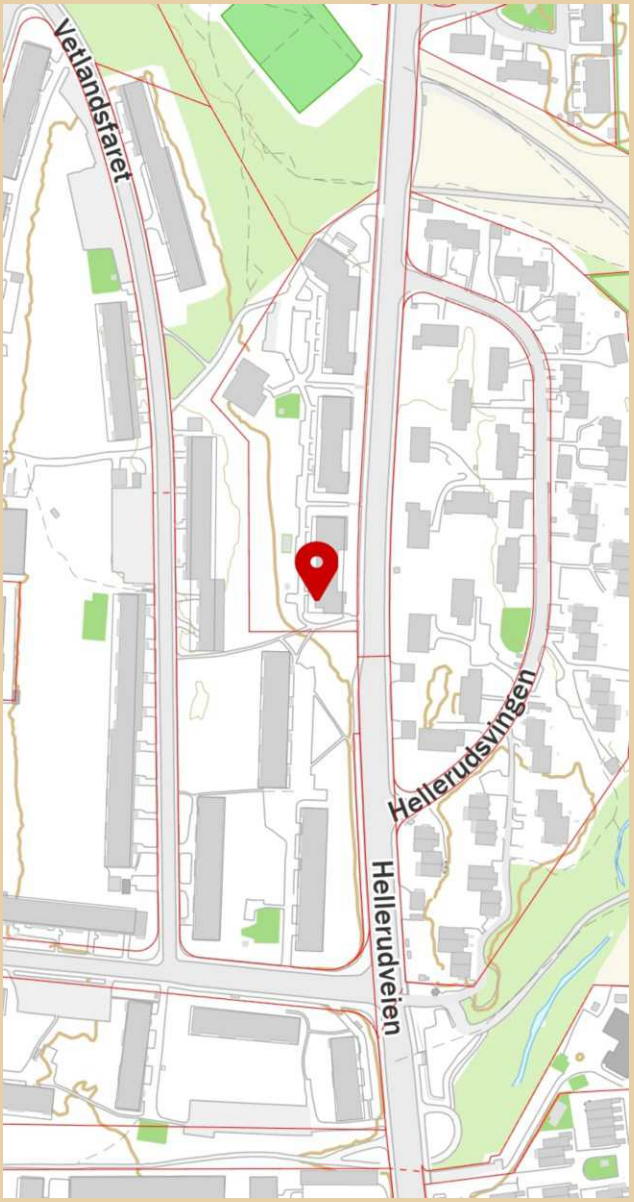
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

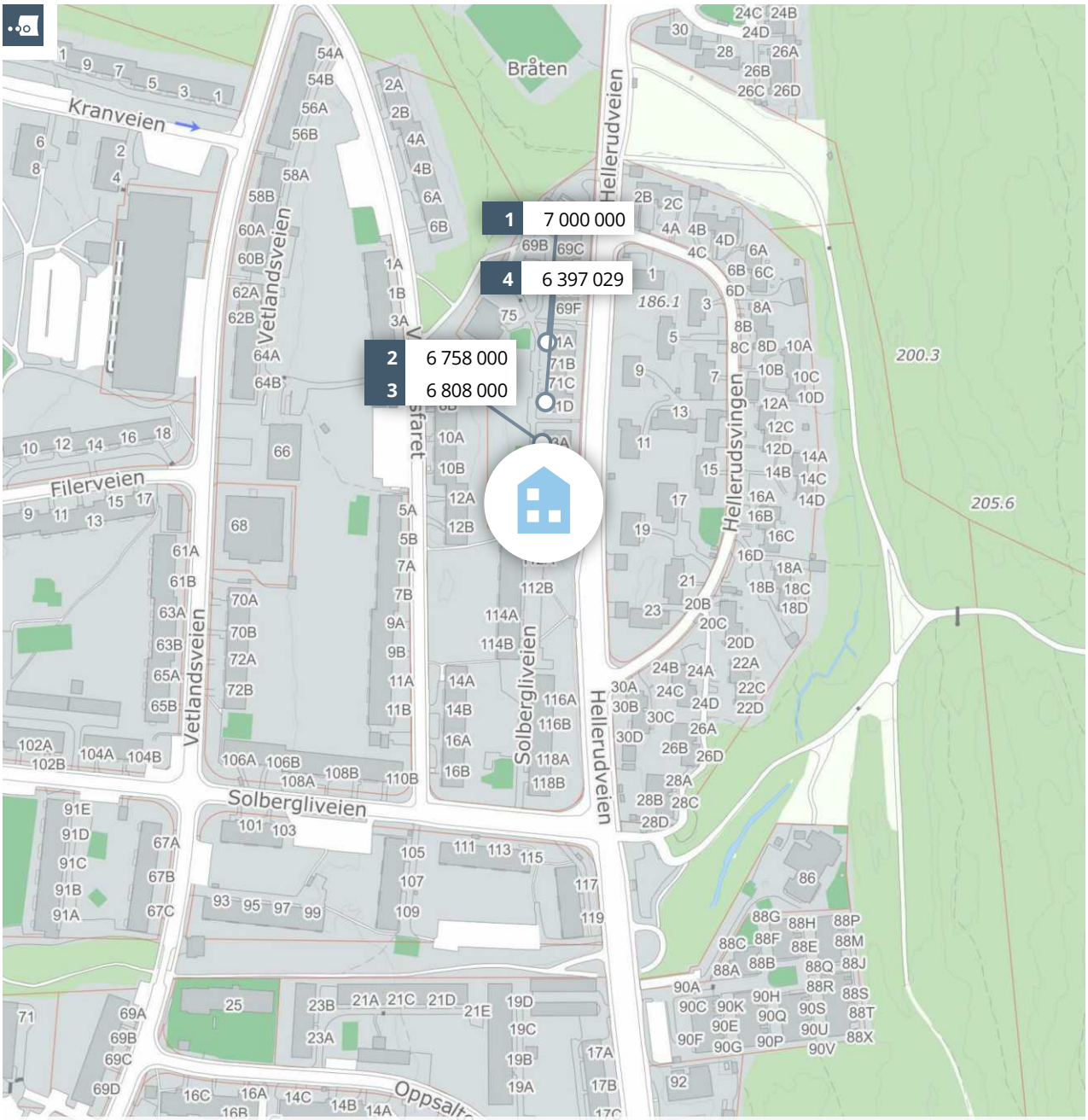
Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

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 2025



Meglers verdivurdering

HELLERUDVEIEN 73 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 12.04.2025

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 73 D, 0684 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2015

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

Verdivurdert til

4 440 000

2 044 000
Fellesgjeld

6 484 000
Totalt

85 319
m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	5 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	16 473
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

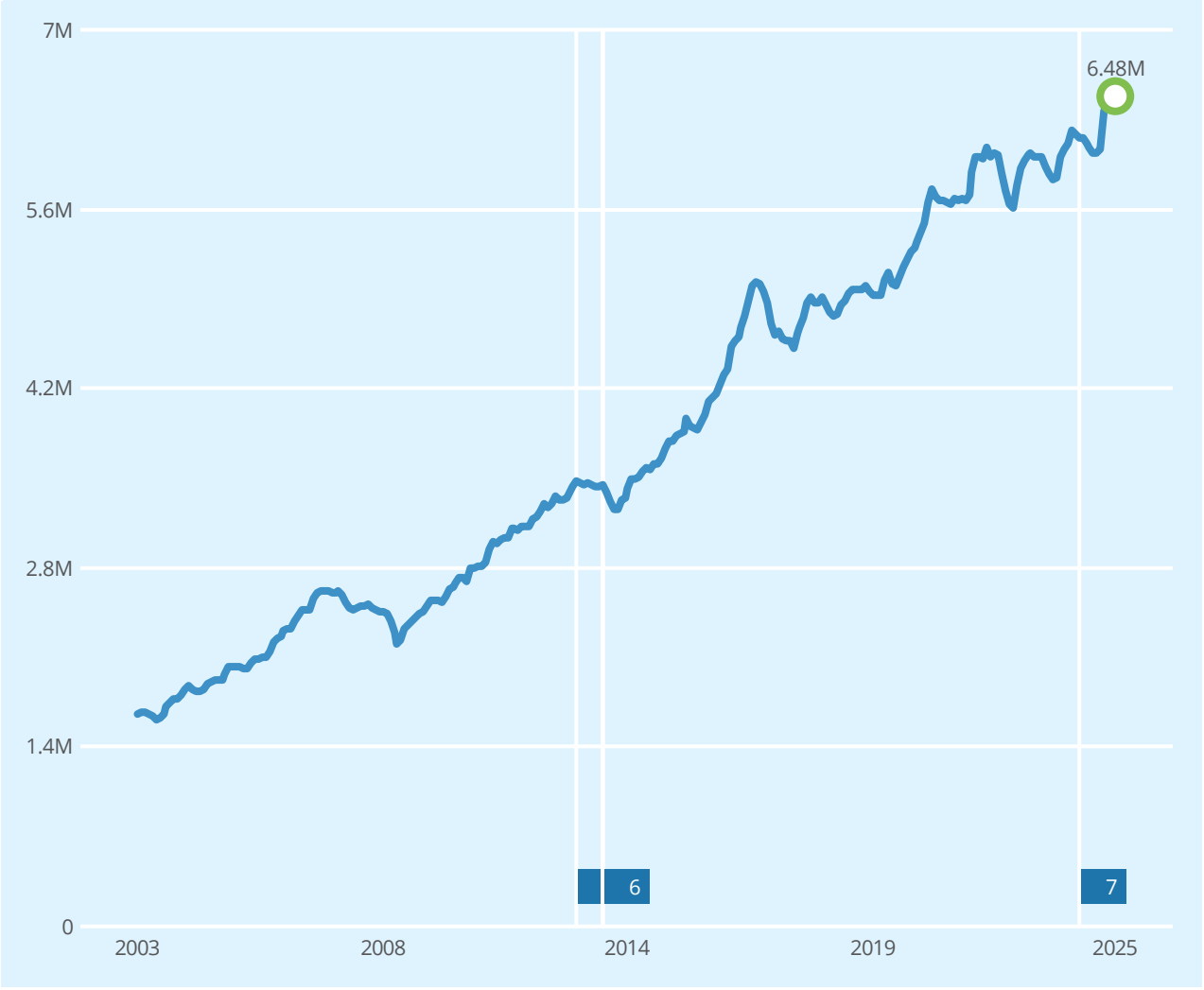
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hellerudveien 71 A 85 m² 2015 3. etg 3 sov	11.06.2024	7 000 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**82 353**
2 Hellerudveien 73 A 84 m² 2015 3. etg 3 sov	24.04.2023	6 200 000	**6 750 000**	8 000	6 758 000	**80 452**
3 Hellerudveien 73 A 85 m² 2015 5. etg 3 sov	22.01.2024	6 200 000	**6 800 000**	8 000	6 808 000	**80 094**
4 Hellerudveien 71 D 79 m² 2015 3. etg 3 sov	25.09.2024	6 390 000	**6 390 000**	7 029	6 397 029	**80 975**

Lys og gjennomgående 4-roms leilighet i 2.etasje, med adkomst via svalgang og trappeoppgang/heis. Leiligheten inneholder entré/gang, tre soverom (hovedsoverom med tilgang til walk-in/bod), toalettrom, baderom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang til vestvendt balkong med hyggelig utsyn mot grønt fellesområde. God intern beliggenhet. Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles, oppvarmet garasjekjeller hvor det er installert lader for el-bil. Det disponeres også en sportsbod med god lagringsplass.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Vann, pumpestasjon
2 Garasje, anneks
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.06.2015	18.06.2015	18.06.2015	-	1 480 000	-	1 480 000	8

8 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

Leiligheter til salgs i Vetland øst grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

15
dager

Leiligheter solgt i Vetland øst grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

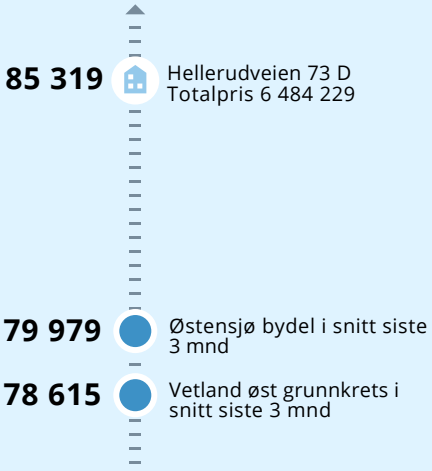


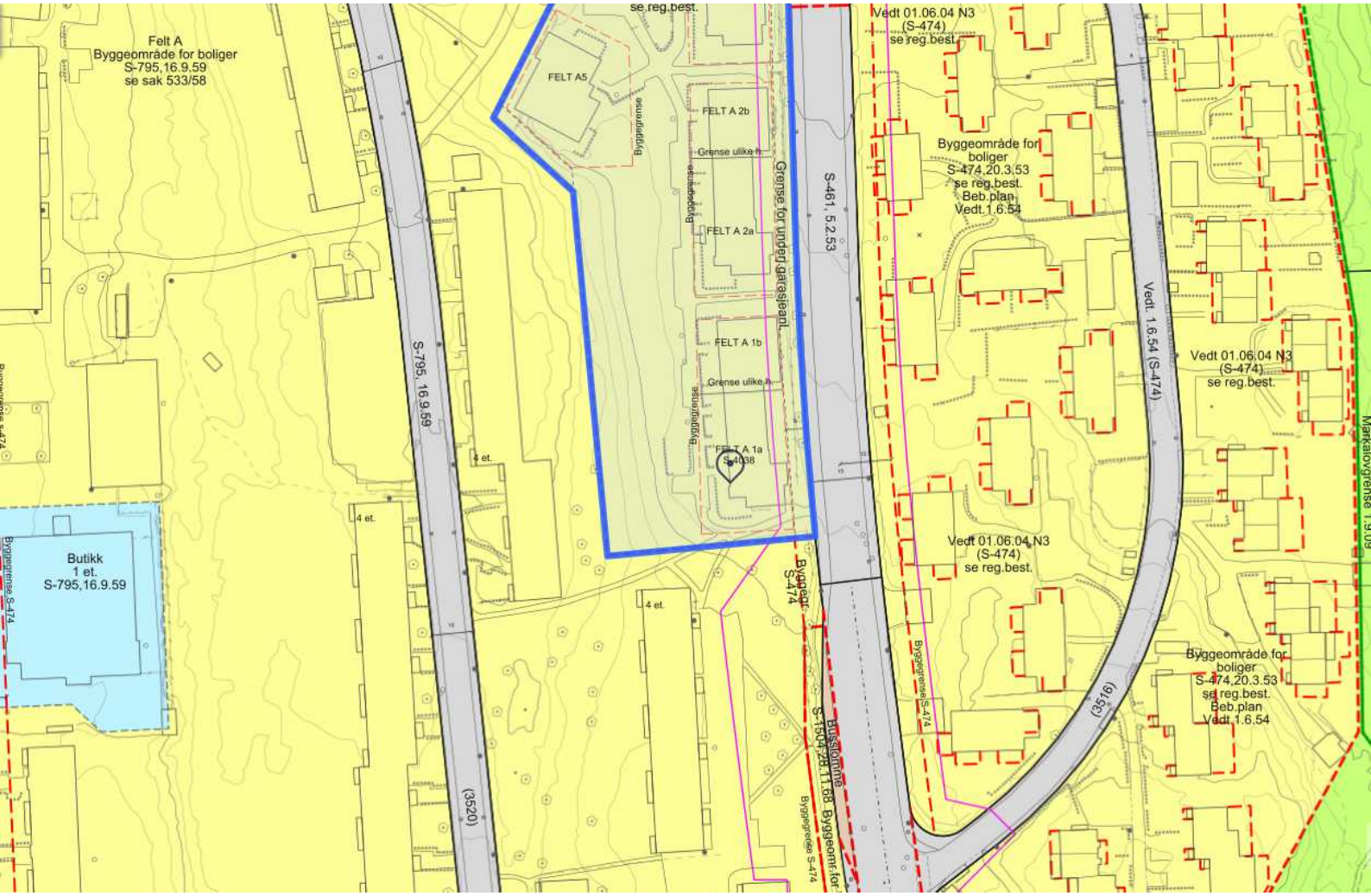
Solgt i snitt i løpet av

46
dager

for 4.3% over prisantydning

Analyse m²-priser




Felt A
Byggeområde for boliger
S-795,16.9.59
se sak 533/58
FELT A5
FELT A 2b
Grense ulike h
FELT A 2a
FELT A 1b
Grense ulike h
FELT A 1a
S-4038
Byggegrense
Grense for underj.garasjeanl.
S-461, 5.2.53
S-795, 16.9.59
4 et.
4 et.
4 et.
Butikk
1 et.
S-795,16.9.59
Byggegr. S-474
Byggegrense S-474
Byggegrense S-474
Byggegrense S-474
S-1504,28.11.68 Byggeomr.for
Bussholmne
(3520)
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
Vedt. 1.6.54 (S-474)
Vedt 01.06.04 N3
(S-474)
se reg.best.
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
(3516)
Markatovgrense 1.9.09

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere
v/Madelen Auen

Ordre 8405753 685/2018 28.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.03.2025.

Boligselskap:	685 Trasoptunet Borettslag
Organisasjonsnr:	914.783.593
Andelseier:	Zarko Radevic Mirjana Radevic
Leieobjektnr:	2018
Adresse:	Hellerudveien 73 D, 0684 OSLO
Andelsnummer:	98
Borettsinnskudd:	kr 1.480.000,–
Hjemmeside:	https://vibbo.no/685

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 85908702.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Endring av felleskostnader: Styret kan endre felleskostnadene med 1 mnd skriftlig varsel.
- IN-ordning. Mulighet for innbetaling 30.03 og 30.09.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.
- Rehabilitering/større vedlikehold: Ingen planlagte rehabiliteringer pr høsten 2023, styret har avsluttet en relativt omfattende reklamasjonsprosess med utbygger, og det er inngått forlik.
- Energiavregning: Det blir gjort avregninger av Techem. (01.11.20.) Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no»
- Garasje/parkering: Alle boenheter disponerer/har eksklusiv bruksrett til 1 angitt parkeringsplass. Parkeringsanlegget er fellesområde, og biler og motorsykler må fjernes to ganger i året ved

garasjevask. Det er 1 andel som disponerer to plasser. I tillegg til dette er det 4 plasser som er omsettelige internt i borettslaget. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet til ulike plassene, denne er vedlagt vedtektene. Viser ellers til vedtektenes punkt 4.1 (4)-(9). Garasje-/parkeringsleie og administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Type rente	Rente
* OBBK01-98207465933	A	101.743.992,-	30 år 4 md.	12	Flyt	5,35%
* OBBK02-98207616168	A	571.799,-	12 år 3 md.	12	Flyt	5,35%

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:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 16.473,– pr. md.

Herav:

Parkering	60,-
Garasje	200,-
Str?m elbil	250,-
Felleskostnader	3.231,-
A konto varmtvann	1.261,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01	11.471,-

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. 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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	3.774,-	112.174,-	96.314,-	2.053.764,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207465933	2.039.701,-	11.340,-
* OBBK02-98207616168	6.809,-	63,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2.054.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 04.12.2024

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.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Rådgiver-eiendomsforvaltning Siv Heim , 0 , 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.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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+ 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+ 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)

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 685

Trasoptunet Borettslag

Velkommen til årsmøte i Trasoptunet Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

21. mai 2024 kl. 18:00, Trasop skole , samlingssalen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar i forbindelse med reklamasjonssaker
8. Fullmakt til å inngå avtale eller foreta nødvendige rettslige skritt.
9. Innkjøp av tre søppeldunker i fellesområde
10. Ønske om støyskjerm ut imot vei ved 73
11. Oppkjøring til garasjen
12. Sette opp en vegg i inngang H69A
13. Endring av vedtektenes punkt 5-1 3.ledd. Andelseiers vedlikeholdsplikt for sluk på terrasser
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Trasoptunet Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jarle Drogseth er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. S-685 Årsrapport styrerommet.pdf

Sak 6

Styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret anbefaler at styrehonoraret fastsettes til kr. 200 000 for å sikre kontinuitet i forbindelse med reklamasjonssakene, gjenspeile saksmengde, arbeid og ansvar til styret og gjenspeile økning i konsumprisindeks og nærme seg nivå til borettslag av samme størrelse. Til orientering innberettes og beskattes utbetalt honorar.

Forslag til vedtak

Styret godtgjøres for perioden 2023/2024 iht. budsjett 2024 for ordinært styrearbeid, kr. 200 000.

Sak 7

Fastsettelse av honorar i forbindelse med reklamasjonssaker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

I 2021 ble det gjennomført omfattende forberedelser til og gjennomføring av rettsmekling over flere dager. Selv om forliket nå er inngått, 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 befaringer.

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 denne. 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. 850 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. 850 pr time.

Forslag til vedtak
Styrets forslag er at det vedtas samme prinsipp som tidligere, justert til kr.850 pr time (prisindeks)

Sak 8

Fullmakt til å inngå avtale eller foreta nødvendige rettslige skritt.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forliket mellom Trasoptunet borettslag og OBOS Nye Hjem AS ble enkelte reklamasjonspunkter løst på annen måte enn utbetaling av økonomisk kompensasjon eller utbedring. Dette gjaldt vedlikeholdsfrie fasadeplater av Ivarssonpanel, samt vedlikeholdsfrie betongprodukter. Når det gjelder Ivarssonpanel, så flasser fargen av. Det er ikke forutsatt at det skulle være nødvendig med vedlikehold etter kort tid av produkter som er markedsført som vedlikeholdsfrie. Partene er enige om at foreldelsesfristen for disse kravene 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.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Innkjøp av tre søppeldunker i fellesområde

Forslag fremmet av:
Benjamin Udnæs Danielsen, andelseier 93

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg mener det kunne vært installert 3 søppeldunk på vårt fellesområde. Disse kunne vaktmester ha tømt de gangen de er innom. Linken viser den standard grønne som står plasser over alt ellers her på Oppsal:

https://www.ajprodukter.no/lager-og-verksted/avfallshandtering-og-rengjoring/avfallsbeholdere/papirkurver/klassisk-avfallsb

Antatt pris for ferdig montering av liten stolpe med søppeldunk påmontert. 3000,- eks mva så rundt 10 000,- for tre stykk montert. Kjøper vi inn selv kan vi montere på dugnad eller så kan Coor vaktmestere montere disse.

Forslag å stemme over:

Innkjøp av 3stk søppeldunker

Styrets innstilling

Styret viser til at generalforsamling har behandlet et tilsvarende forslag og i mai 2016 ble det ikke vedtatt et tilsvarende forslag om å etablere søppelkasser på fellesområdet.

Styret har informert beboerne om at avfall aldri legges utenfor søppelcontainerne og at borettslaget allerede har søppelbrønner tilgjengelig på området for restavfall og papir. Styret legger også til grunn at den enkelte

beboer bidrar til å holde uteareale ne ryddige og tar med seg søppel og annet som er tatt med ut på uteareale ne. Det er videre ikke langt hjem til nærmeste søppelkasse. Vaktmester rydder også fellesarealer for avfall ukentlig. Borettslaget har også ansvar for HMS og søppeldunker med matrester kan tilstrekke seg fugler og rotter. Det vises blant annet at borettslaget har funnet det nødvendig å inngå avtale med Rentokil, som et forebyggende tiltak for å bekjempe rotter i området.

Tiltaket vil medføre ekstrakostnader for borettslaget og merarbeid for styret med oppfølging mv. Det er også enkelte utfordringer med å finnet egnet sted å plassere avfallsdunker uten at det fører til sjenanse for beboere på bakkeplan med hage.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Innkjøp av 3stk søppeldunker

Sak 10

Ønske om støyskjerm ut imot vei ved 73

Forslag fremmet av:
Benjamin Udnæs Danielsen, andelseier 93

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg for presentasjon av sak

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)

Styrets innstilling

Styrets innstilling:

- Som tidligere informert ble det gjennomført en rettsmekling i forbindelse med reklamasjoner fremsatt overfor OBOS Nye Hjem AS (ONH). Dette er iht. vedtak på tidligere generalforsamling, jf. blant annet informasjon formidlet på ekstraordinær generalforsamling 23. juni 2020, samt informasjon på Vibbo 25. juni 2021 (Forlik med Obos Nye Hjem | Vibbo)
- Det fremgår her at det var en rekke forhold borettslaget ikke fikk gjennomslag for når det gjelder utbedringer. Det fremgår her at styret fikk klare råd fra advokat og sakkyndig om å gå for forliket slik det ble. Styret er av den formening at dette er det beste resultat som kunne oppnås uten en betydelig risiko.

Forslag til vedtak

Styret stemmer for å innhente anbud for begge alternativer og legge disse fram for borettslaget.

Vedlegg

2. 0685 Sak GF Støyskjerm ønsket. Blokk 73. 2024.pdf

Sak 11

Oppkjøring til garasjen

Forslag fremmet av:
Bjørhall, andelseier 31

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har nå bodd her i 8 år og hver vinter når det kommer sne er det problemer med oppkjøringen til garasjen. Biler står fast. På vinteren er jeg redd for å bruke bilen fordi jeg er redd for ikke å komme opp bakken. Har stått fast og det ønsker jeg ikke å oppleve igjen. Det kan virke som om man trenger 4-hjuls trekk for å komme opp på vinteren. Nå må noe gjøres. Kan ikke ha en slik vinter igjen.

Jeg foreslår at vi legger ned varmekabler. Vet dessverre ikke hva dette koster.

Styrets innstilling

Kombinasjonen av stigning og svinger er problematisk, spesielt på ordentlig vinterføre. Styret er positiv til forslaget og har hentet inn priser på varmekabler og asfaltering. Styret foreslår å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Legge varmekabler i oppkjøringen til garasjen.

Sak 12

Sette opp en vegg i inngang H69A

Forslag fremmet av:
Bjørhall, andelseier 31

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Inngangen til 69 a fungerer som en vindtunnel. Når det blåser er det noen ganger vanskelig å gå. Det er også vansker med å få opp døren. Vi trenger en vegg i enden av gangen. Vet ikke hva det koster eller hva som er den beste løsningen.

Styrets innstilling

Denne inngangen er dekket av tak i sin helhet. For å kunne skjerme dette inngangspartiet må store deler bygges inn. Fasaden består av Ivarssonpanel som planlegges utskiftes, jf. redegjørelse under reklamasjoner.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Sette opp en vegg i enden av inngangen.

Sak 13

Endring av vedtektenes punkt 5-1 3.ledd. Andelseiers vedlikeholdsplikt for sluk på terrasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Terrasser er tak for bygningen under og på takterrassene er det sluk under tremmegulvet. Eneste adkomst til takterrassene er gjennom andelseiers leilighet, som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Andelseiere som har takterrasser, er ansvarlige for å inspisere sluket jevnlig og rengjøre ved behov. Når det er mye snø på takterrassene, og det er meldt skiftende temperatur og regnvær er det viktig at sluk holdes åpne og at snø fjernes fra takterrassene, slik at is eller annet ikke blokkerer sluk eller området rundt.

Vedtektenes punkt 5-1 3.ledd andre setning har følgende ordlyd:

"Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende"

Vedtektene regulering er ikke dekkende i dag. Styret foreslår at ordlyden endres til:

"Andelseier har ansvaret for å holde sluk åpne og i nødvendig grad rydde bort is og snø fra takterrassen".

Styrets innstilling

Endringen godkjennes.

Forslag til vedtak

Endre vedtektenes punkt 5-1 3.ledd.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Bjørn Svendsen
  Valgkomiteens innstilling.
- Lars Eirik Rønning
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Anne Verene Skånø Andersen
  Valgkomiteens innstilling.
- Benjamin Danielsen
  Valgkomiteens innstilling.
- N. N.
  Velges på møte.

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

- David Solbakke
- Eivind Magnus Paulsen
- Johnny Celius-Ewald

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Jarle Drogseth
  Valgkomiteens innstilling.

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

- John Tore Iversen
  Valgkomiteens innstilling.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jarle Drogseth	Hellerudveien 75
Styremedlem	John Tore Iversen	Hellerudveien 71 D
Styremedlem	Lars Eirik Rønning	Hellerudveien 71 D
Styremedlem	Roy Stokvik	Hellerudveien 73 A
Styremedlem	Johnny Celius-Ewald	Hellerudveien 73 D
Varamedlem	Anne Verene Skånø Aamodt	Hellerudveien 73 A
Varamedlem	Kaisa Celius-Ewald	Hellerudveien 73 D
Varamedlem	Bjørn Svendsen	Hellerudveien 69 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Jarle Drogseth	Hellerudveien 75
Varadelegert	
John Tore Iversen	Hellerudveien 71 D

Valgkomiteen

Eivind Magnus Paulsen	Hellerudveien 69 F
David Eira Solbakke	Hellerudveien 71 C
Bente Elisabeth Thomassen	Hellerudveien 69 F

Kontaktinformasjon
Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Trasoptunet Borettslag
Borettslaget består av 114 andelsleiligheter.
Trasoptunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914783593, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 144/1269

Første innflytting skjedde i 2015. Tomten ble kjøpt i 2015.

Borettslaget 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.
Trasoptunet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

I 2023 har styret 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)
- informasjon til beboere og oppfølging av henvendelser fra beboere
- forberedelser til generalforsamling

Styret har i 2023 hatt 6 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, befaringer og rettsmekling.

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, som oppfølging av drift og vedlikehold m.m. 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 (situasjonen pr. april 2023)

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

- Det er montert sikringsliner for arbeid på tak.
- Det er montert ny kjøreport til fellesgarasje.
- Brannsikringstiltak er delvis gjennomgått, og dette arbeidet fortsetter.
- Teglfasader er delvis utbedret, men det er uavklart hva som er nødvendig av videre tiltak.
- Fasadene med Ivarssonpanel (imitert trepanel) har betydelige mangler, belegget flasser av og delamineres. ONH har ikke svart på om de tar ansvar for dette.

- Det er avdekket lekkasjeproblematikk ved balkongdører på takterraser, dette har ONH tatt ansvaret for. Imidlertid er det også avdekket problemer med gjennomspikring av membraner og overganger mellom membran og fasade m.v. på takterrassene. Dette har ONH foreløpig ikke vært villig til å ta ansvar for.
- Varme- og ventilasjonsanlegget er gjennomgått av en komite av sakkyndige hvor både brl. og ONH har hatt representanter. Det er skissert ulike løsninger som vurderes, men p.t. er det ikke tatt avgjørelser om konkrete utbedringstiltak. Dette medfører også at vi ikke kommer videre med å vurdere alternative miljøvennlige energitiltak slik årsmøtet har ønsket.
- I tillegg forpliktet ONG seg til å utbedre en rekke feil og mangler for deres regning. I denne forbindelse bæres også kostnadene til rådgivere av ONH.
- Det er også gjennomført en del mindre utbedringer.
- Tregheten i prosessen skyldes bl.a. at ONH og utførende entreprenør ikke kommer til enighet. Styret mener situasjonen ikke er akseptabel og har via advokat varslet nye rettslige skritt for å komme videre. Det er nå gått 9 år siden innflytting og fortsatt brukes mye tid og ressurser på prosessen overfor ONH. Styret mener derfor at vi nå må bruke de mulighetene vi har for å få fortgang i prosessen.

Arbeidet med reklamasjoner og utbedringer har fortsatt igjennom 2023. Det avholdes møter hver annen uke med ONH og felles prosjektleder. I tillegg er det gjennomført en rekke særmøter og befaringer.

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

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

Etter at forliket ble inngått i 2021 har samarbeidet med ONH vært konstruktiv. I den senere tid virker det imidlertid som om viljen til å finansiere utbedringer er redusert hos ONH. Styret har derfor igjen varslet søksmål, med sikte på å tvinge ONH til å utbedre konkrete reklamasjoner, eller å utbetale erstatning for å dekke kostnadene til utbedringer.

Det er nå gått nesten 3 år siden forliket ble inngått, og vi har derfor paradoksalt nok vært nødt til å avtale utsatt foreldelse vedr. forliksavtalen. Situasjonen vi er i med manglende vilje hos motparten til å gjennomføre utbedringer, medfører at vi igjen er nødt til å be årsmøtet om fullmakt til å saksøke ONH. Se egen sak.

For øvrig vises til samme redegjørelse som tidligere år:

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

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

Styret har hatt et svært omfattende arbeid med å registrere og fremme reklamasjoner på fellesarealer og fellesanlegg overfor ONH. Det har vært viktig å få registrert mangler og fremmet disse som reklamasjoner innenfor de frister som gjelder. Vi har framsatt over 90 reklamasjoner overfor ONH, og har i denne forbindelse hatt flere møter med dem, i tillegg til diverse befaringer og kommunikasjon rundt dette.

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

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

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

Reklamasjoner som ble fremsatt i mai 2015 ville normalt vært foreldet i mai 2018, men ONH hadde akseptert å utsette foreldelse av alle fremsatte krav til 31. desember 2020. Vi har, med få unntak, ikke kommet til enighet om løsning for reklamasjonene og har ikke mottatt tilbud om retting, prisavslag eller erstatning for skadebegrensende tiltak som har

vært nødvendig å gjennomføre. Det er begrenset hvor lenge vi kan utsette foreldelse og vi var nå i en situasjon hvor rettslige skritt var nødvendig.

Borettslaget forventet at ONH tok stilling til sakkyndig rapporter som ble oversendt. Etter gjentatte purringer over tid kom et tilsvar som ble vurdert til ikke å være tilfredsstillende, selv etter at det ble sendt varsel om stevning. Det var for flere vesentlige mangler ikke kjent hvilke forhold ONH ville akseptere som mangler eller bestride. Borettslaget tok ut stevning før årsslutt i 2020. Når det er tatt ut stevning må ONH komme med et tilsvar. Etter at ONH har kommet med et tilsvar, legger retten en plan for videre behandling i drøfting med partene. Hvis partene ikke kommer til enighet ved å inngå forlik gjennom rettsmekling går saken videre til hovedforhandling (rettssak) hvor retten avgir en dom.

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

Borettslaget kom til forlik med OBOS Nye Hjem AS

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

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

Borettslaget har blant annet fått gjennomslag for:

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

- I tillegg er det en del mindre punkter ONH skal utbedre.

Dette betyr at det kommer til å bli utført en del utbedringer i tiden som kommer. Det er derfor svært viktig at byggherrefunksjonen blir håndtert på en forsvarlig måte, slik som avtalt mht. prosjektledelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

Reklamasjoner og energiavregning

Det har vært en del henvendelser til styret om høye og varierende strømkostnader i energiavregningen. Kostnader til oppvarming varierer fra år til år fordi strømforbruket varierer med temperatur, og i tillegg varierer strømprisen. Vi har også et komplisert teknisk utstyr med varmepumpe og el-kjele som skal varme opp tappevann og ventilasjonsluft. Som kjent har det vært problemer med lav temperatur på varmtvann, og el-kjelen har overtatt for varmepumpa når den har vært ute av drift. Problemet er sammensatt, anlegget har dårlig kapasitet, styringssystemet fungerer dårlig og dette fører til følgefeil som gjør at komponenter i perioder har sluttet å fungere. Dette har medført økt strømforbruk. Strømforbruket er lavest når utetemperaturen er høyest, og forbruket er høyest når temperaturen er lavest. Det er oppvarming av uteluft gjennom ventilasjonssystemet som er den store driveren til varierende energikostnader fra år til år.

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

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

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

De totale strømkostnadene ble fordelt med 74 % til oppvarming av varmtvann og 26 % til oppvarming av forvarmet luft til ventilasjon. Det faktiske strømforbruket har gjennomsnittlig vært 795 824 kWh også i den perioden Norsk Teknisk Installasjon AS (NTI) hadde ansvar for avtalt service av det tekniske anlegget. ONH hadde før et beboerstyre ble valgt inngått en serviceavtale med NTI for perioden 13.05.2015-13.05.2018. NTI hadde ansvar for å utføre avtalt service på et teknisk anlegg som de også hadde prosjektert og utført.

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

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

Modell for fordeling av strømkostnader

Varmtvann

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

Varme

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

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

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

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

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

Honorar i forbindelse med reklamasjonsprosessen

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

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

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

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

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

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

Styret viser til at det for hvert år i budsjettet går fram et beløp for andre honorar. Det var budsjettert med kr. 150 000 for 2018 og regnskapet viste en utbetaling på kr. 145 250. Det vil si kr. 290, 5 timer. For 2019 var det budsjettert med kr. 180 000 og regnskapet viste en

utbetaling på kr. 181 750. Det vil si kr. 363, 5 timer. For 2020 var det budsjettert med kr. 150 000. Det er påløpt betydelige timer også for 2020, men timelistene ble først behandlet av styret i 2021 og vil komme i regnskapet for 2021. Dette viser at arbeidet hovedsakelig har vært innenfor det antall timer budsjettet anslo. I 2021 ble det gjennomført en rettsmekling over 3 hele dager i juni. Det har gått med et betydelig antall timer til forberedelser og gjennomføring av dette.

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

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

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

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

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

Ønske om endringer og nyinvesteringer

Selv om borettslagets bygningsmasse er ny, dukker det opp behov og ønsker om endringer og nyinvesteringer. En del av dette vil være knyttet til reklamasjoner og er derfor vanskelig å gjøre noe med før vi er i mål med den prosessen. Typisk for dette er større endringer av utearealene. Noen mindre tiltak er imidlertid gjennomført, slik som omgjøring av en liten lekeplass til blomsterbed, noe som var nødvendig av sikkerhetshensyn for lekende barn, og anskaffelse av flere utebenker.

Oppgradert styrerom

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

Dugnad

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

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

Generalforsamling

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

Valg av bredbåndsleverandør

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

Lading av elbil

Borettslaget har etablert infrastruktur for lading av elbil. Ladeanlegget for el-biler er i drift og over 1/3 av plassene i garasjen er aktivisert med egen ladestasjon.

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

HMS

Styret anskaffet i starten av 2020 en helautomatisk hjertestarter som ble montert i garasjen. Denne befinner seg ca. 50 meter inn på venstre side, ved oppgangen til Hellerudveien 73A. Hjertestarteren er registrert i hjertestarterregisteret (https://www.113.no/hjertestarterregisteret/) og nødetatene har informasjon om hvor den befinner seg og hvilken modell det er, og de kan dermed gi veiledning i bruk av denne ved behov.

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

Styret minner om at alle beboere har ansvar for å ivareta felles brannvern. Vi har gjennomført vernerunder i trapperom og på svalganger for å påse at rømningsveier ikke hindres, samt kontrollere at brannvern ivaretas i garasjen og bodene. Vernerunder viser at det oppbevares mange/større gjenstander i oppgangene. Vi har observerer gjentatte ganger at en del beboere lagrer gjenstander i bodene høyere enn sprinkelhodene, slik at sprinkleranlegget ikke vil fungere etter hensikten ved en ev. brann. Selv om styret varsler om at vernerunder vil bli gjennomført, så erfarer styret at informasjon ikke hindrer beboere om å lagre gjenstandene lavere enn sprinkelhodene.

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

Frosting av balkongglass

Via Vibbo har vi kunngjort muligheten for å bestille frosting av balkongglass og vi fikk ca. 10 bestillinger. Arbeidet ble utført våren 2021.

Behov for vedlikehold av trepanel

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

Styrets arbeid for 2023 forventes å omfatte løpende drift og vedlikehold og omfattende arbeid med oppfølging av reklamasjoner overfor OBOS Nye Hjem AS.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt 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.

Nøkler/skilt

Andelseier kan rekvirere nøkler og portåpner ved henvendelse til styret på e-post til trasoptunet@gmail.com. Andelseier er ansvarlig for at husstanden til enhver tid har kontroll på nøkler til fellesareal. Nøkler til fellesareal må ikke merkes på en slik måte at den kan knyttes til Trasoptunet.

Borettslagets forsikring dekker ikke kostnader i forbindelse med skifte av lås når nøkkel til fellesareal er kommet på avveie. Styret vil vurdere gradvis oppgradering til nytt låsesystem.

Solgte boliger i perioden 2017-2024 (gjennomsnitt)

Solgte leiligheter i perioden 2017-2024 (Gjennomsnitt)						
Antall solgte	Rom	kvm	År	Kontraktssum	Totalpris m fellesgjeld	Gj.snitt kvm pris
1	2,0	42,0	2017	1 800 000	3 211 000	76 452
5	3,0	68,2	2017	2 560 000	4 250 400	62 323
3	4,0	77,3	2017	4 266 667	5 084 000	65 741
3	2,0	49,0	2018	1 923 333	3 320 000	67 755
1	3,0	67,0	2018	2 100 000	4 180 000	62 388
5	4,0	82,0	2018	4 500 000	4 978 000	60 707
3	2,0	54,3	2019	1 783 333	3 403 333	62 676
3	3,0	71,0	2019	2 916 667	4 376 667	61 643
4	4,0	85,5	2019	4 683 333	5 493 333	64 250
1	2,0	53,0	2020	2 700 000	3 333 000	62 887
4	3,0	67,0	2020	2 737 000	4 326 250	64 571
4	4,0	91,8	2020	5 307 500	5 877 000	64 020
2	2,0	57,0	2021	2 800 000	3 557 000	62 404
2	3,0	72,0	2021	3 240 000	5 349 500	74 299
3	4,0	79,7	2021	4 966 667	5 771 667	72 417
3	2,0	42,0	2022	3 083 333	3 756 333	85 681
1	3,0	72,0	2022	5 440 000	5 449 000	75 681
4	4,0	81,7	2022	5 506 250	6 839 500	76 723
2	2,0	50,0	2023	3 025 000	3 837 081	76 742
2	3,0	69,5	2023	5 380 000	5 387 456	77 517
1	4,0	84,0	2023	6 750 000	6 757 533	80 447

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Det er ingen vesentlige avvik på driftsinntekter eller driftskostnader. Det er derimot avvik på kapitalkostnader/finanskostnader. Dette skyldes økte renter, og er knyttet til IN-lånet.

Resultat

Årets resultat kr 7 235 446 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene kr 4 944 406 ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler. Årsresultatet korrigert etter IN-innbetalinger var kr 1 839 166.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler kr 12 0338 592 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Styret har ansvar for betryggende forvaltning av bygningene og fellesareal og må vurdere hva som er nødvendig på kort sikt, samtidig som det må settes av midler til fremtidig vedlikehold. Ettersom borettslaget blir eldre, vil det komme økte utgifter til drift og vedlikehold. Det gjelder blant annet nødvendig utskiftning av batteri i nødlys hvert femte år, maling av trepanel på yttervegger på balkonger, svalganger, skillevegger samt innvendige trappeløp mv. Skifte slitasjedeler i heisene for å forebygge driftsforstyrrelser. Videre kan det være behov for jevnlig rens av ventilasjonskanaler. Andre tiltak er nytt låssystem, eller avstillingsknapper for brannalarm i hver etasje eller leilighet. Dette er vedlikeholdskostnader som vil overgå årlige beløp til drift og vedlikehold og som eventuelt må finansieres ved opptak av nye lån.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 500 000 til generelt vedlikehold, samt planlegging av gjennomføring av tiltak knyttet til reklamasjoner som borettslaget har overtatt ansvar for. På budsjett tidspunktet er det usikkerhet knyttet til når tiltakene vil bli utført, omfanget av tiltakene og beløpsnivå. Deler av tiltakene dekkes opp av forliksbeløpet borettslaget har fått utbetalt.

Konsulenthonorar (Reklamasjonskostnader)

Styret har budsjettert med kr 500 000,- i konsulenthonorar til juridisk og sakkyndig bistand. Styret har budsjettert slik, for å ha nødvendig handlingsrom for oppfølging av forliksavtalen mellom Trasoptunet borettslag og Obos Nye Hjem AS. Det er således ikke avklart om det budsjetterte beløpet er tilstrekkelig eller kommer til anvendelse i sin helhet. Det vises for øvrig til punktet vedr. reklamasjoner under styrets arbeid.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører og fjorårets regnskap har vi budsjettert energikostnader på kr 200 000,-. Dette er knyttet til lading av EL-bil.

Forsikring
Det tas høyde for en økning i forsikringspremien for 2024 som følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapenes individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Trasoptunet borettslag. Styret legger til grunn en økning på 10 % av årets premie.

Lån
Trasoptunet Borettslag har to lån i OBOS-banken. Det er en flytende rente på 5,45% på begge lånene (pr. 05.04.2024)

Lån nr. 98207465933 har siste terminforfall 30.06.54.
Lån nr. 98207616168 har siste terminforfall 30.06.37.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.
Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 14.10.2022)
Driftskonto 0,55 % p.a
Sparekonto 3,60 % p.a

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonorar er budsjettert til kr. 159 000,- for 2024, og justeres årlig iht. kontrakt. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.
Driften i 2024 forutsetter en forsiktig nedgang i borettslagets disponible midler ut fra hvilke tiltak som er nødvendig å iverksette ut fra borettslagets ansvar for drift og vedlikehold, samt tiltak som borettslaget finner å gjennomføre. Det må forventes at felleskostnader framover må økes som følge av generell prisutvikling på kjøp av varer og tjenester, samt at det må settes av midler til fremtidig vedlikehold. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.07.24.

Til generalforsamlingen i Trasoptunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trasoptunet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 9. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**11 834 404**	**10 906 269**	**11 834 404**	**12 038 592**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 235 446	9 793 396	1 332 000	1 279 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	5 692	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 631 262	-2 491 400	-1 222 000	-1 375 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-5 396 280	-6 378 941	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-3 716	-612	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**204 188**	**928 135**	**110 000**	**-96 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**12 038 592**	**11 834 404**	**11 944 404**	**11 942 592**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	13 757 176	12 451 927
Kortsiktig gjeld	-1 718 584	-617 523
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**12 038 592**	**11 834 404**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		6 514 626	5 214 129	5 679 036	6 727 512
Innkrevde felleskostnader	2	5 105 201	4 726 100	5 023 964	5 970 488
Innbetalinger		0	465 220	0	0
Ladeinntekter EL-bil		43 800	22 575	25 000	25 000
Andre inntekter	3	158 832	185 652	25 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 822 459**	**10 613 677**	**10 753 000**	**12 823 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-73 357	-58 113	-47 000	-48 000
Styrehonorar	5	-190 000	-180 000	-170 000	-200 000
Avskrivninger	15	0	-5 692	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 500	-9 875	-9 000	-12 000
Andre honorarer	5	-229 150	0	-150 000	-150 000
Forretningsførerhonorar		-149 740	-143 705	-151 000	-159 000
Konsulenthonorar	7	-252 737	-112 858	-500 000	-500 000
Kontingenter		-22 800	-22 800	-23 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-1 371 107	-1 185 618	-1 500 000	-1 500 000
Forsikringer		-309 439	-281 304	-311 000	-340 000
Kommunale avgifter	9	-1 216 545	-986 297	-1 135 000	-1 315 000
El-bil strøm	10	-105 847	-161 390	-250 000	-200 000
Bredbånd		-279 396	-278 202	-298 000	-298 000
Andre driftskostnader	11	-1 152 902	-1 106 464	-1 087 000	-1 159 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 363 519**	**-4 532 319**	**-5 631 000**	**-5 904 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**6 458 940**	**6 081 358**	**5 122 000**	**6 919 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		5 396 280	6 378 941	0	0
DRIFTSRESULTAT		**11 855 220**	**12 460 299**	**5 122 000**	**6 919 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	324 632	109 289	0	0
Finanskostnader	13	-4 944 406	-2 776 192	-3 790 000	-5 640 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 619 774**	**-2 666 903**	**-3 790 000**	**-5 640 000**
ÅRSRESULTAT		**7 235 446**	**9 793 396**	**1 332 000**	**1 279 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 235 446	9 793 396		

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	399 104 000	399 104 000
Tomt		35 796 000	35 796 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		175 433	122 829
SUM ANLEGGSMIDLER		**435 075 434**	**435 022 830**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		22 035	10 619
Forskuddsbetalte kostnader		8 549	5 189
Andre kortsiktige fordringer	16	87 111	134 436
Driftskonto OBOS-banken		2 732 648	3 205 823
Driftskonto OBOS-banken II		5 143	8 364
Skattetrekkskonto OBOS-banken		37 816	0
Sparekonto OBOS-banken		10 863 874	9 087 497
SUM OMLØPSMIDLER		**13 757 176**	**12 451 927**
SUM EIENDELER		**448 832 610**	**447 474 758**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 114 * 5 000		570 000	570 000
Annen egenkapital	17	165 707 702	158 472 256
SUM EGENKAPITAL		**166 277 702**	**159 042 256**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	106 705 219	113 732 761
Borettsinnskudd	19	173 960 000	173 960 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	171 105	122 217
SUM LANGSIKTIG GJELD		**280 836 324**	**287 814 978**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		545 746	511 876
Skyldige offentlige avgifter	21	57 062	449
Påløpte renter		496 328	22 123
Påløpte avdrag		117 693	0
Energiavregning	22	489 260	79 887
Annen kortsiktig gjeld	23	12 495	3 188
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 718 584**	**617 523**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**448 832 610**	**447 474 758**

Pantstillelse	24	438 100 000	438 100 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.24.2024
Styret i Trasoptunet Borettslag

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

Roy Stokvik /s/ Johnny Celius-Ewald /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 471 212
Garasje	284 880
Strøm elbil	218 520
Eiendomsskatt	82 468
Parkering	58 716
Strømuttak	880
Avregning el-bil	-11 475
Kapitalkostnader på IN-lån	6 292 743
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	221 883
Overført til kapitalkostnader	-6 514 626
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 105 201**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie av lokaler	152 532
Utleie av parkeringsplass	6 300
SUM ANDRE INNTEKTER	**158 832**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Påløpte feriepenger	-12 495
Arbeidsgiveravgift	-60 861
SUM PERSONALKOSTNADER	**-73 357**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 190 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 609, jf. noten om andre driftskostnader.
Det har også blitt utbetalt kr 229 150 i honorar ifm. reklamasjonssak.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-90 283
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 281
Andre konsulenthonorarer	-142 173
SUM KONSULENTHONORAR	**-252 737**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-396 220
Drift/vedlikehold VVS	-77 408
Drift/vedlikehold elektro	-152 645
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 658
Drift/vedlikehold heisanlegg	-249 023
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 174
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-147 597
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-62 373
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-158 755
Kostnader dugnader	-2 255
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 371 107**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-82 552
Vann- og avløpsavgift	-712 291
Renovasjonsavgift	-421 702
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 216 545**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Strøm el-bil	-105 847
SUM ENERGI / FYRING	**-105 847**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 901
Container	-27 556
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 960
Diverse leiekostnader/leasing	-15 669
Driftsmateriell	-2 353
Lyspærer og sikringer	-479
Vaktmestertjenester	-471 145
Vakthold	-176 472
Renhold ved firmaer	-306 975
Snørydding	-69 316
Andre fremmede tjenester	-31 053
Trykksaker	-5 923
Andre kostnader tillitsvalgte	-609
Andre kontorkostnader	-10 879
Porto	-20
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 955
Velferdskostnader	-10 739
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 152 902**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 122
Renter av sparekonto i OBOS-banken	280 093
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 417
SUM FINANSINNTEKTER	**324 632**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 915 796
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-28 610
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 944 406**

NOTE: 14
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 2015.
Gnr.144/bnr.1269
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

For lite innbetalt kapitalkostnader, IN-lån	81 420
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 607
Diverse	1 084
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**87 111**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	29 912 131
Egenkapital fra IN tidligere år	141 094 399
Egenkapital fra IN 2023	5 396 280
Reduksjon EK fra IN	-10 695 108
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**165 707 702**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2017	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	555 863	
Nedbetalt i år	32 432	
		-611 705
OBOSBoligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2015	-260 940 000	
Nedbetalt tidligere	6 756 977	
Nedbetalt i år	1 598 830	
Nedbetalt tidligere, IN	141 094 399	
Nedbetalt i år, IN	5 396 280	
		-106 093 514
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-106 705 219**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-171 105
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-171 105**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-37 816
Skyldig arbeidsgiveravgift	-19 246
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-57 062**

NOTE: 22
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 178 184
SUM INNTEKTER	**-1 178 184**

KOSTNADER

Techem	71 055
Strøm	617 869
SUM KOSTNADER	**688 924**
SUM ENERGIAVREGNING	**-489 260**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-12 495
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-12 495**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	173 960 000
Pantelån	106 705 219
Påløpte avdrag	117 693
Beregnede IN-forpliktelser	135 795 571
TOTALT	**416 578 483**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

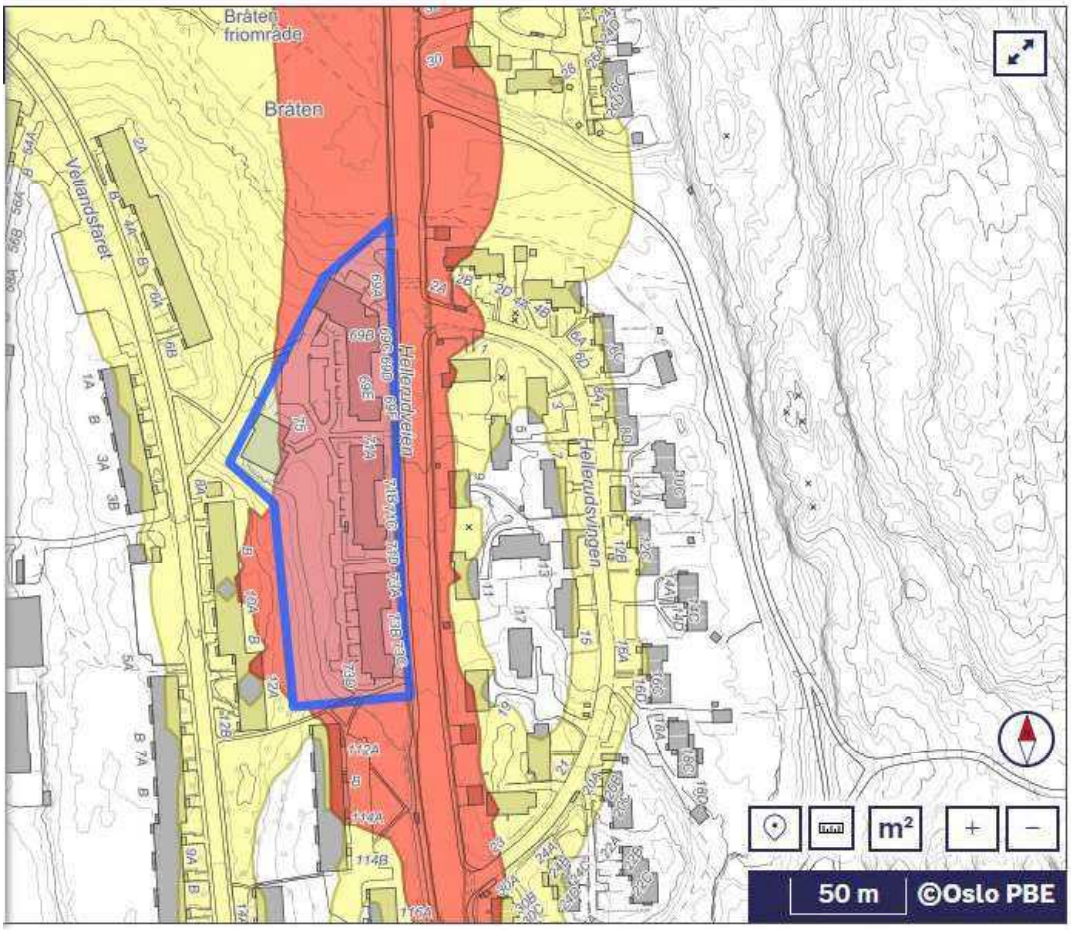
Benjamin Danielsen – 73C - Sak ønsket behandlet av styret og generalforsmaling

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

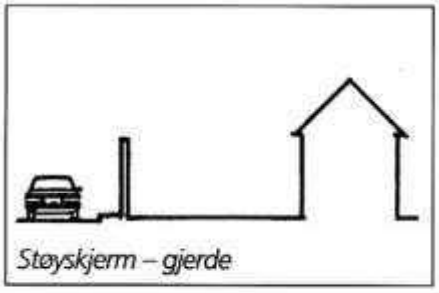
Lukk hjelp

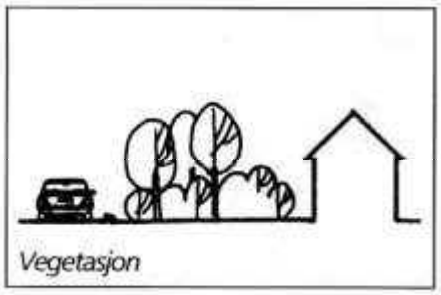
1.4 ULIKE PRINSIPPER FOR STØYSKJERMING

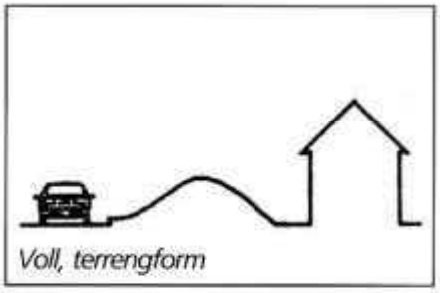
Når et nytt støyskjermingstiltak skal utformes må det tas utgangspunkt i hver enkelt situasjon . Støyskjermen kan framstå som natur, gjerde/mur, integrert del av bebyggelsen, del av vegen eller som monument/kunstverk.

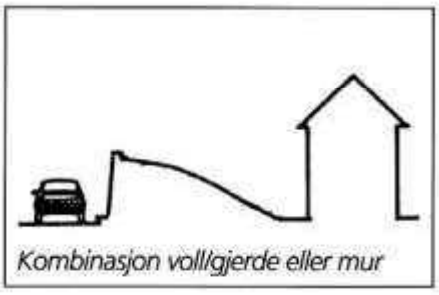
Effekten av tiltak
Skjermer, murer og voller med høyde 2-3 m over terreng vil normalt gi reduksjoner på 5-10 dBA på ekvivalentnivået og 8-13 dBA på maksimalnivået i uteområdet målt i 2 meters høyde.

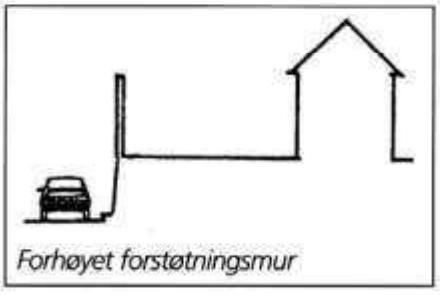
Et skjermingstiltak må minst være så høyt at det bryter siktlinjen mellom mottaker og lydkilde. Skjermingsanlegget bør være så langt at støy som går rundt blir ubetydelig i forhold til den som går over. Åpninger i skjermen på grunn av avkjørsler e.l. er svært uheldig. Disse bør helst omlegges for å oppnå 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 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24
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 Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Trasoptunet Borettslag

Organisasjonsnummer: 914783593
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Trasop skole , samlingssalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

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 forslåtte møteleder 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 og Eivind Paulsen 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. Styrehonorar

Styret anbefaler at styrehonoraret fastsettes til kr. 200 000 for å sikre kontinuitet i forbindelse med reklamasjonssakene, gjenspeile saksmengde, arbeid og ansvar til styret og gjenspeile økning i konsumprisindeks og nærme seg nivå til borettslag av samme størrelse. Til orientering innberettes og beskattes utbetalt honorar.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret godtgjøres for perioden 2023/2024 iht. budsjett 2024 for ordinært styrearbeid, kr. 200 000.
>
> ✓ **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 nå er inngått, 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 befaringer.

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 denne. 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. 850 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. 850 pr time.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag er at det vedtas samme prinsipp som tidligere, justert til kr 850 pr time (prisindeks)
>
> ✓ **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 løst på annen måte enn utbetaling av økonomisk kompensasjon eller utbedring. Dette gjaldt vedlikeholdsfrie fasadeplater av Ivarssonpanel, samt vedlikeholdsfrie betongprodukter. Når det gjelder Ivarssonpanel, så flasser fargen av. Det er ikke forutsatt at det skulle være nødvendig med vedlikehold etter kort tid av produkter som er markedsført som vedlikeholdsfrie. Partene er enige om at foreldelsesfristen for disse kravene 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.

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. Innkjøp av tre søppeldunker i fellesområde

Fremmet av: Benjamin Udnæs Danielsen, andelseier 93

Jeg mener det kunne vært installert 3 søppeldunk på vårt fellesområde. Disse kunne vaktmester ha tømt de gangen de er innom. Linken viser den standard grønne som står plasser over alt ellers her på Oppsal:

https://www.ajprodukter.no/lager-og-verksted/avfallshandtering-og-rengjoring/avfallsbeholdere/papirkurver/klassisk-avfallsb

Antatt pris for ferdig montering av liten stolpe med søppeldunk påmontert. 3000,- eks mva så rundt 10 000,- for tre stykk montert. Kjøper vi inn selv kan vi montere på dugnad eller så kan Coor vaktmestere montere disse.

Forslag å stemme over:

Innkjøp av 3stk søppeldunker

Styrets innstilling

Styret viser til at generalforsamling har behandlet et tilsvarende forslag og i mai 2016 ble det ikke vedtatt et tilsvarende forslag om å etablere søppelkasser på fellesområdet.

Styret har informert beboerne om at avfall aldri legges utenfor søppelcontainerne og at borettslaget allerede har søppelbrønner tilgjengelig på området for restavfall og papir. Styret legger også til grunn at den enkelte beboer bidrar til å holde uteareal ene ryddige og tar med seg søppel og annet som er tatt med ut på uteareal ene. Det er videre ikke langt hjem til nærmeste søppelkasse. Vaktmester rydder også fellesarealer for avfall ukentlig. Borettslaget har også ansvar for HMS og søppeldunker med matrester kan tilstrekke seg fugler og rotter. Det vises blant annet at borettslaget har funnet det nødvendig å inngå avtale med Rentokil, som et forebyggende tiltak for å bekjempe rotter i området.

Tiltaket vil medføre ekstrakostnader for borettslaget og merarbeid for styret med oppfølging mv. Det er også enkelte utfordringer med å finnet egnet sted å plassere avfallsdunker uten at det fører til sjenanse for beboere på bakkeplan med hage.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

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

10. Ønske om støyskjerm ut imot vei ved 73

Fremmet av: Benjamin Udnæs Danielsen, andelseier 93

Se vedlegg for presentasjon av sak

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)

Styrets innstilling
Styrets innstilling:

- Som tidligere informert ble det gjennomført en rettsmekling i forbindelse med reklamasjoner fremsatt overfor OBOS Nye Hjem AS (ONH). Dette er iht. vedtak på tidligere generalforsamling, jf. blant annet informasjon formidlet på ekstraordinær generalforsamling 23. juni 2020, samt informasjon på Vibbo 25. juni 2021 (Forlik med Obos Nye Hjem | Vibbo)
- Det fremgår her at det var en rekke forhold borettslaget ikke fikk gjennomslag for når det gjelder utbedringer. Det fremgår her at styret fikk klare råd fra advokat og sakkyndig om å gå for forliket slik det ble. Styret er av den formening at dette er det beste resultat som kunne oppnås uten en betydelig risiko.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret stemmer for å innhente anbud for begge alternativer og legge disse fram for borettslaget.
> ✓ **Vedtatt.**

11. Oppkjøring til garasjen

Fremmet av: Bjørhall, andelseier 31

Vi har nå bodd her i 8 år og hver vinter når det kommer sne er det problemer med oppkjøringen til garasjen. Biler står fast. På vinteren er jeg redd for å bruke bilen fordi jeg er redd for ikke å komme opp bakken. Har stått fast og det ønsker jeg ikke å oppleve igjen. Det kan virke som om man trenger 4-hjuls trekk for å komme opp på vinteren. Nå må noe gjøres. Kan ikke ha en slik vinter igjen.

Jeg foreslår at vi legger ned varmekabler. Vet dessverre ikke hva dette koster.

Styrets innstilling
Kombinasjonen av stigning og svinger er problematisk, spesielt på ordentlig vinterføre. Styret er positiv til forslaget og har hentet inn priser på varmekabler og asfaltering. Styret foreslår å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Legge varmekabler i oppkjøringen til garasjen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Sette opp en vegg i inngang H69A

Fremmet av: Bjørhall, andelseier 31

Inngangen til 69 a fungerer som en vindtunnel. Når det blåser er det noen ganger vanskelig å gå. Det er også vansker med å få opp døren. Vi trenger en vegg i enden av gangen. Vet ikke hva det koster eller hva som er den beste løsningen.

Styrets innstilling
Denne inngangen er dekket av tak i sin helhet. For å kunne skjerme dette inngangspartiet må store deler bygges inn. Fasaden består av Ivarssonpanel som planlegges utskiftes, jf. redegjørelse under reklamasjoner.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

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

13. Endring av vedtektenes punkt 5-1 3.ledd. Andelseiers vedlikeholdsplikt for sluk på terrasser

Terrasser er tak for bygningen under og på takterrassene er det sluk under tremmegulvet. Eneste adkomst til takterrassene er gjennom andelseiers leilighet, som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Andelseiere som har takterrasser, er ansvarlige for å inspisere sluket jevnlig og rengjøre ved behov. Når det er mye snø på takterrassene, og det er meldt skiftende temperatur og regnvær er det viktig at sluk holdes åpne og at snø fjernes fra takterrassene, slik at is eller annet ikke blokkerer sluk eller området rundt.

Vedtektenes punkt 5-1 3.ledd andre setning har følgende ordlyd:

"Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende"

Vedtektene regulering er ikke dekkende i dag. Styret foreslår at ordlyden endres til:

"Andelseier har ansvaret for å holde sluk åpne og i nødvendig grad rydde bort is og snø fra takterrassen".

Styrets innstilling
Endringen godkjennes.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Endre vedtektenes punkt 5-1 3.ledd.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra Ruud: Vedtektenes punkt 5-1 3.ledd endres til: Andelseier har ansvaret for å holde sluk åpne og påse at is og snø ryddes bort fra takterrassen, dersom der er fare for lekkasje eller konstruksjons svikt. Andelseier har plikt til å varsle styret dersom det er behov for det.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Benkeforslag fra Saxrud: Saken utsettes til man har fått en juridisk utredning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

14. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lars Eirik Rønning
Bjørn Svendsen

Følgende stilte til valg:
Lars Eirik Rønning
Bjørn Svendsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Benjamin Danielsen
Eivind Paulsen
Anne Verene Skånø Andersen

Følgende stilte til valg:
Benjamin Danielsen
Eivind Paulsen
Anne Verene Skånø Andersen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Eivind Magnus Paulsen
David Solbakke
Bente Elisabet Thomassen

Følgende stilte til valg:
Eivind Magnus Paulsen
David Solbakke
Bente Elisabet Thomassen

15. 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

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 73D, 0684 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1269, andelsnr. 98 i Trasoptunet Borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250078

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.
