PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

HELLERUDVEIEN 69F

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

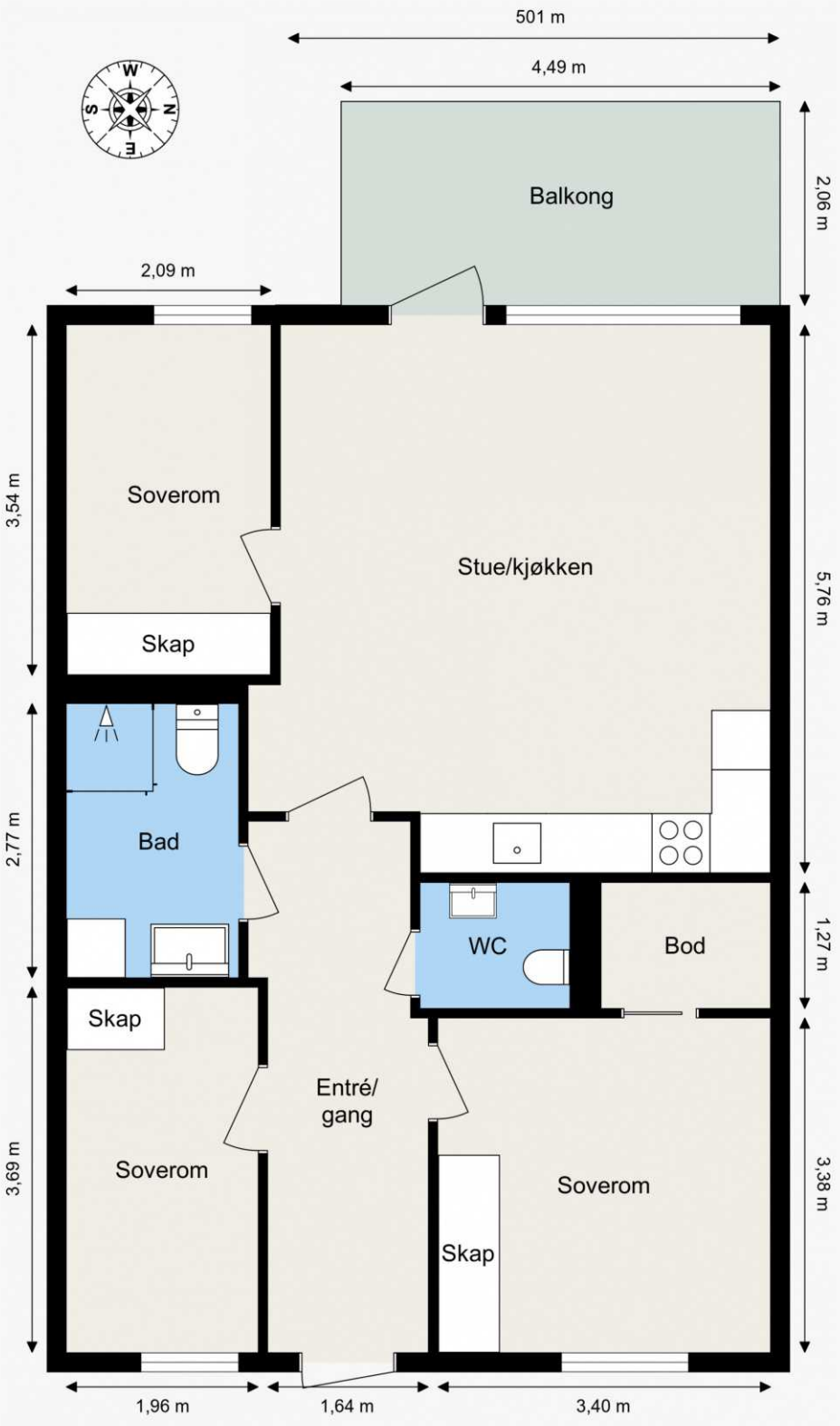
Informasjon fra forretningsfører

Originale byggetegninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



2. Etasje

Hellerud-veien 69F

taksator

Thomas Tandberg
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Tilstandsrapport

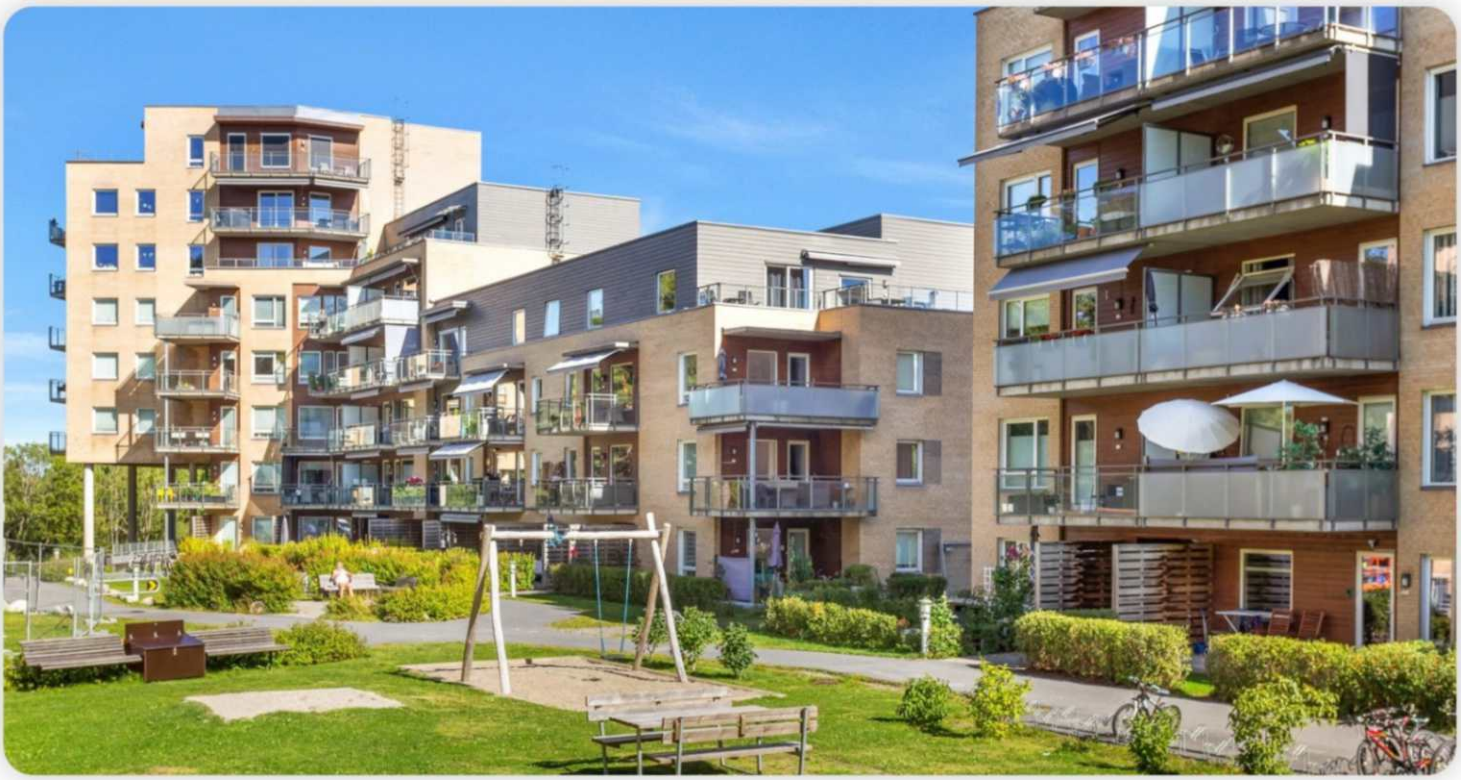
Hellerudveien 69 F, 0684 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1269

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 07.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26047 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WL3380

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

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.

TANDBERG
TAKST & EIENDOM

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

NITO

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Elektrisk oppvarming.

Åpen kjøkkenløsning i stue.
Eier opplyser at det ble installert nytt kjøkken i 2016.
Takhøy innredning med hvite glatte, høyglans fronter.
Laminat benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Glassplater på vegg over benk.
Ledlys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt er registrert som installert på befaringstidspunktet.

Separat toalettrom/wc med servantinnredning og veggmontert klosett.

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med standard og konstruksjoner fra byggeårene.
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.
Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Utgang fra stue til balkong som vender ut mot fellesarealer.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Garasjeplass i felles garasjeanlegg er opplyst å følge boligen ved salg.
Det er montert ladepunkt for lading av EL-kjøretøy på plassen.

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

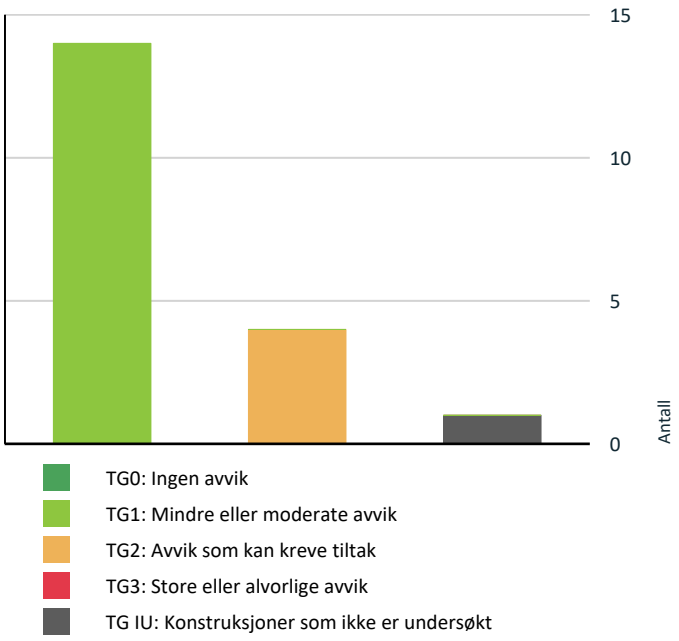
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 2. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom/wc > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
2015

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer og garasjekjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2014.

Utvendige lydvinduer mot vei (på soverom).

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2014.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40), fra byggeårene.
Døren har kikkehull.

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Lysarmatur og dobbel stikkontakt på vegg.
Motorisert markise er montert.

Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 103 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet og dagens forskriftskrav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med linoleumsbelegg.
Fliser på inngangsplan.
Ellers malte flater i felles trappegang.
Heisanlegg i bygningen.
Leiligheten har videre adkomst via utvendig svalgang.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Tilstandsrapport

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Belegg på wc.
Ellers 3-stavs eikeparkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

———

Himlinger:
Hvitfargede aluminiumsplater på bad.
Ellers malte flater (plater og betongelementer).

Det er montert downlights (halogen) på bad.

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

———

Ved befaring var det flere tepper som lå på gulv i flere rom.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hvite glatte, folierte innerdører.
Skyvedør mellom soverom og bod.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Noe svikt i terskel mot det ene soverommet. Bør festes.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap med glatte fronter på alle soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med standard og konstruksjoner fra byggeårene.

———

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

———

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

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Tilstandsrapport

Hvitfargede aluminiumsplater i himling.

Det er montert downlights (halogen) i himling.

———

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 34 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

- Det ble registrert svertesopp på fuger i dusj.
- Slitte flisfuger i dusjsone, spesielt rundt slukrist.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Svertesopp på fuger indikerer fuktbelastning i dusjsonen. Slitte og nedbrutte fuger kan gi økt risiko for fuktopptak i underliggende konstruksjon over tid, særlig rundt sluk hvor belastningen er størst.

Tiltak:
Det anbefales rengjøring og behandling av svertesopp, samt utskifting/utbedring av fuger i dusjsonen. Rundt sluk bør fuger fornyes for å sikre bedre tetthet og redusere videre slitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Originalt sluk fra byggeårene, lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

———

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens:
Plastsluk og membran som har passert en vesentlig del av forventet levetid har økt risiko for aldersrelatert slitasje. Over tid kan dette føre til redusert sikkerhet mot lekkasjer, særlig i overgangene mellom sluk, membran og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og restlevetid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og synlige deler av våtrommet for å avdekke tegn til lekkasje eller svikt. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør utskifting av sluk og membran inngå som en naturlig del av tiltaket.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med hvite, glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur (Led downlights) på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Veggmontert klosett med utenpåliggende sisterne.

Nedsenket dusjsone med svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

———

Tilstandsrapport

Noe svell og merker nede på innredning.
Ellers har innredningen normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom, da baderommet er utført som prefabrikkert våtromskabin.
Dette er i tråd med gjeldende forskrifter og relevante standarder.

Det er heller ikke utført fuktsøk i våtromskabinen, da slike målinger ikke gir pålitelige eller representative resultater som følge av rommets konstruksjon og oppbygning.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i stue.
Eier opplyser at det ble installert nytt kjøkken i 2016.

Takhøy innredning med hvite glatte, høyglans fronter.
Laminat benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Glassplater på vegg over benk.
Ledlys under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt er registrert som installert på befaringstidspunktet. Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

Det anbefales å installere vannstopper med sensor og magnetventil, for økt sikkerhet.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Veggventil samt kjøkkenventilator over stekesone med tilknytning til ventilasjonsanlegget.
Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatoren er delvis ødelagt.
Eier opplyste ved befaring at det er planlagt bytte, før salg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Defekt ventilator gir redusert avtrekk fra stekesonen, noe som kan føre til opphopning av matos, fukt og lukt i kjøkkenet. Dette kan påvirke inneklima og øke behovet for lufting.

Tiltak:
Ventilatoren bør skiftes ut. Det er opplyst at dette er planlagt før salg, og det bør kontrolleres at ny ventilator er montert og fungerer tilfredsstillende ved overtakelse.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM/WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalettrom/wc med belegg på gulv og ellers malte flater.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Veggmontert servant, speil og lysarmatur.

Rommet har balansert ventilasjon.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

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

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Spyleknapp ser ut til å være noe defekt (var teipet ved befaring).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.

Spyleknapp bør skiftes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg fra byggeårene.

Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet har avrenning til bad (rom med sluk).
Rørkurser er merket.

Kjøkken:
Rørføringene er lagt skjult i vegg (ikke synlig for inspeksjon).

———

Lokale stoppekraner for bad er lokalisert i fordelerskap på bad.
Det er ikke kjent om disse stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.
Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Anlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte minimum én gang årlig.
Manglende filterbytte kan medføre redusert luftkvalitet og nedsatt funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilator forutsettes rengjort/skiftet jevnlig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i intern bod.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
8 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 40 Amp.

Dørtelefon med døråpner.

———

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

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

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

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

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.
   Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.
   Eventuelle arbeider utført etter oppføring er ikke kjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i forbindelse med oppføring av bygningen.
   Samsvarserklæringen er datert 08.05.2015.
   Eventuelle arbeider utført etter oppføring er ikke kjent.

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

   Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i forbindelse med oppføring av bygningen.
   Evt. senere arbeider på anlegget er ikke kjent.

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 Opplyst av eier ved befaring.

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Det er installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i leilighetene.

Det er installert sprinkleranlegg.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

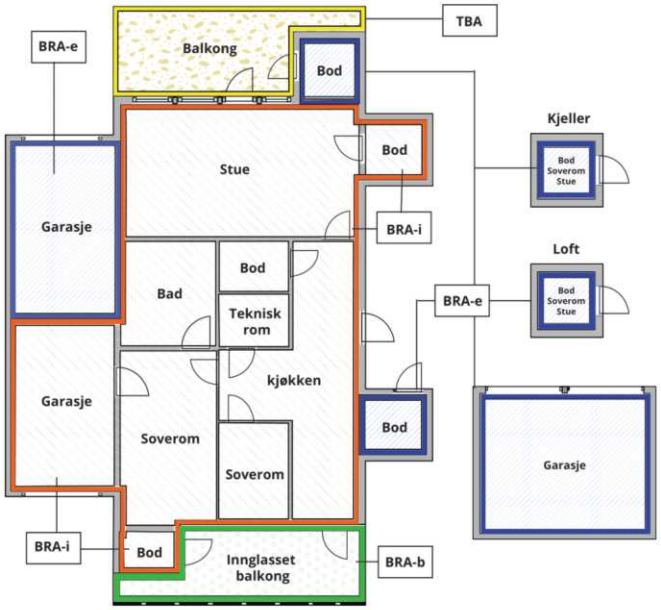
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighet i 2. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	77			77	9
Kjeller		6		6	
SUM	**77**	**6**			**9**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, bad, toalettrom/wc, bod, 3 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

2. Etasje:
Entré/gang, bad, toalettrom/wc, bod, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til balkong på ca. 9,2 m².

———

Kjeller:
Bod på ca. 6 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Ahmad Esrafilzadeh og Soghra Seidpisheh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1269		0	9900.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Hellerudveien 69 F

Hjemmelshaver

Trasoptunet Borettslag

Kommentar

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
2006/Trasoptunet Borettslag	914783593	2006	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Esrafilzadeh Ahmad, Seidpisheh Soghra

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
11	5 000	1 480 000	87 053	*31.12.2025*	1 944 579	*01.03.2026*

Kommentar

Tall og informasjon 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 garasjeanlegg er opplyst å følge boligen ved salg (plass nr. 40, målt til ca. 10 m²).
Det er montert ladepunkt for lading av EL-kjøretøy på plassen.

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

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 14 275,- per måned (kr. 171 300,- per år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, Akonto varmtvann, garasje, strøm EL-bil, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

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.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Det er opplyst at borettslaget/sameiet har etablert ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Borettslagets hjemmesider:
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.
Ferdigattest foreligger, datert 28.01.2016.

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

Det ble lagt opp infrastruktur for EL-bil ladeanlegg i perioden 2017-2018.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

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
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

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

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

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

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

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

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

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260084

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ahmad Esrafilzadeh	Soghra Seidpisheh

Gateadresse
Hellerudveien 69F

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: 11

Antall måneder: 0

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: 183260084

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: Ladeboks

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: 183260084

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

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

Document reference: 183260084

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: 183260084

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ahmad Esrafilzadeh	8a56a52d455728c4a6e47 ac87c2db5e81403b42f	29.03.2026 07:24:12 UTC	Signer authenticated by One time code

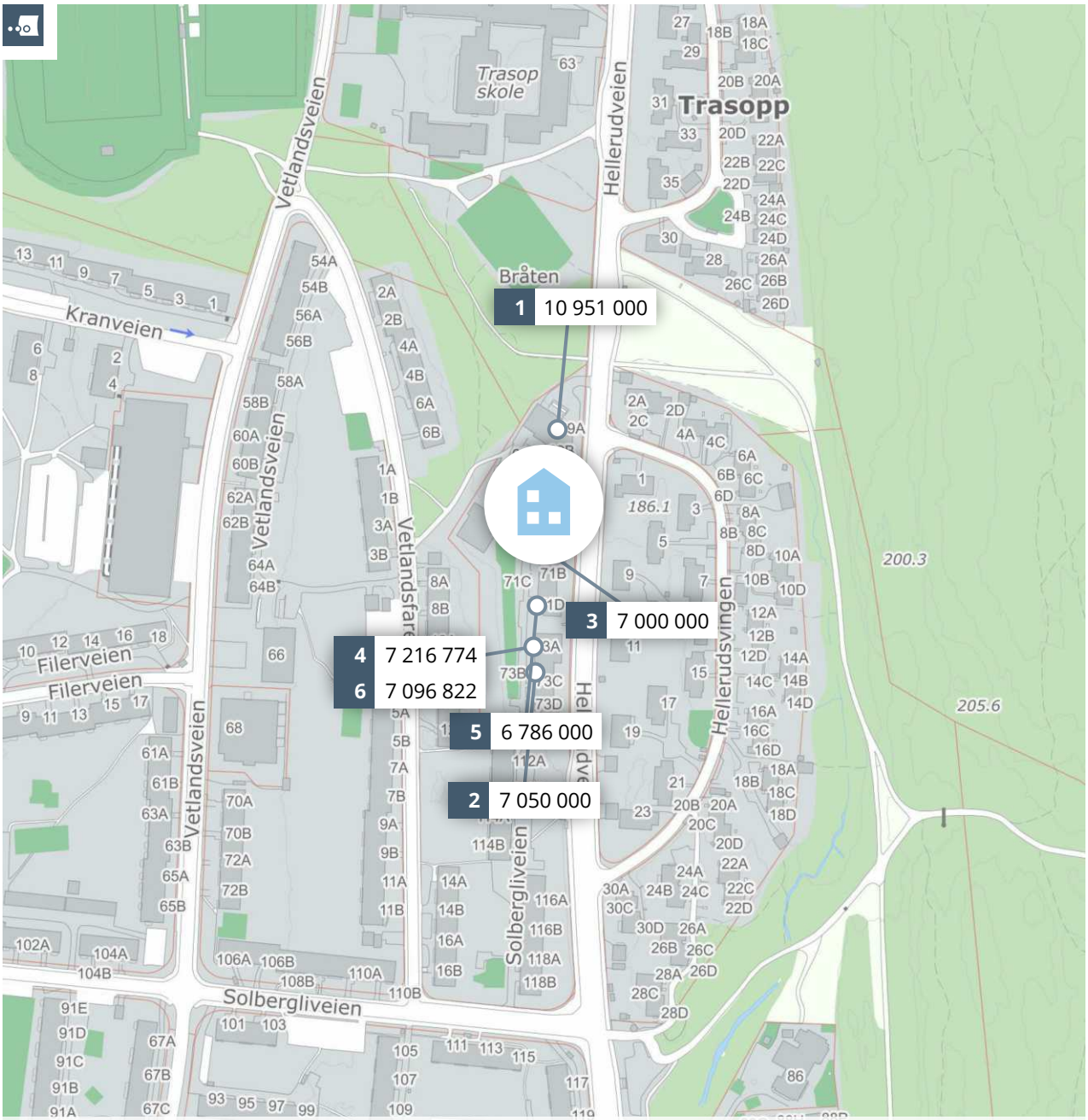
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Soghra Seidpisheh	70a81805eda46e056370 08b6c355a51a0a7a2e20	29.03.2026 07:25:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260084

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

HELLERUDVEIEN 69 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 07.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hellerudveien 69 F, 0684 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2015

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

Verdivurdert til

4 800 000

1 944 579	6 744 579	87 592
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	6 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	14 275
Formue	87 053
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hellerudveien 69 A 114 m² 2015 7. etg 3 sov	07.08.2025	9 900 000	**9 500 000**	1 451 000	10 951 000	**96 061**
2 Hellerudveien 73 B 77 m² 2015 1. etg 3 sov	04.10.2025	6 690 000	**7 050 000**	0	7 050 000	**91 558**
3 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**
4 Hellerudveien 73 A 84 m² 2015 3. etg 3 sov	20.05.2025	6 950 000	**7 210 000**	6 774	7 216 774	**85 914**
5 Hellerudveien 71 D 77 m² 2015 3. etg 3 sov	06.05.2025	6 290 000	**6 320 000**	466 000	6 786 000	**88 130**
6 Hellerudveien 73 A 84 m² 2015 4. etg 3 sov	20.10.2025	4 590 000	**4 790 000**	2 306 822	7 096 822	**84 486**

En lys og pen 4-roms beliggende i 2.etasje, med adkomst via trapp eller heis. Leiligheten har en god intern beliggenhet med vestvendt, solrik balkong på 9 kvm og hyggelig utsyn over borettslagets fellesareal. Trasoptunet er et meget barnevennlig og populært borettslag på Oppsal/Trasop med få minutters gangavstand til butikk, kollektivtransport, Trasop skole, barnehager og flotte turmuligheter i Østmarka.

Leiligheten er gjennomgående med en god og luftig planløsning. Boligen består av entré, åpen stue- og kjøkkenløsning (kjøkken fra 2016) med utgang til balkong, tre soverom, bad, separat toalett og intern bod tilknyttet hovedsoverom. Det medfølger en garasjeplass med el-billader i felles, oppvarmet garasjeanlegg, samt en sportsbod på 6 kvm.

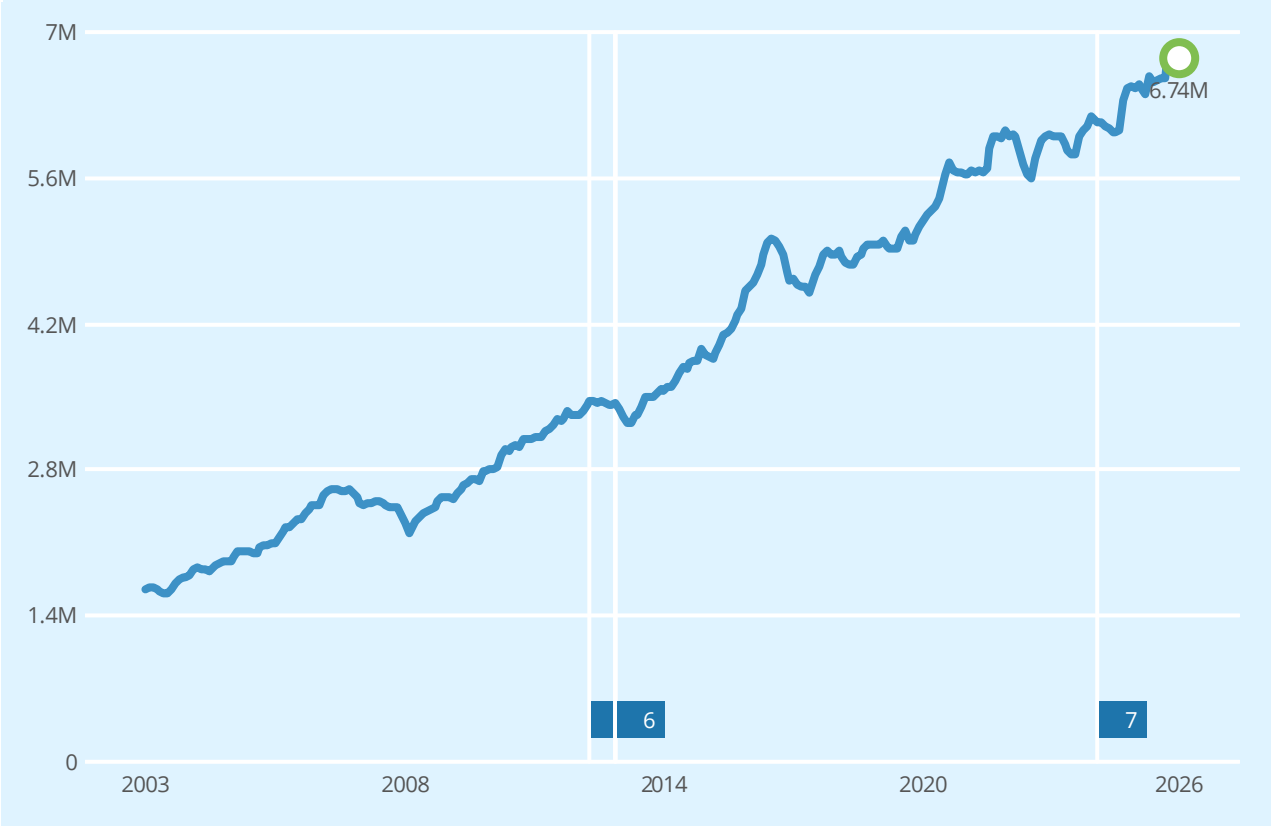
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

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

Leiligheter til salgs i Vetland øst grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

5.2M
5.0M
4 893 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
14
dager

Leiligheter solgt i Vetland øst grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

5.5M
5.3M
5 111 000 Salgspris i snitt
4 953 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

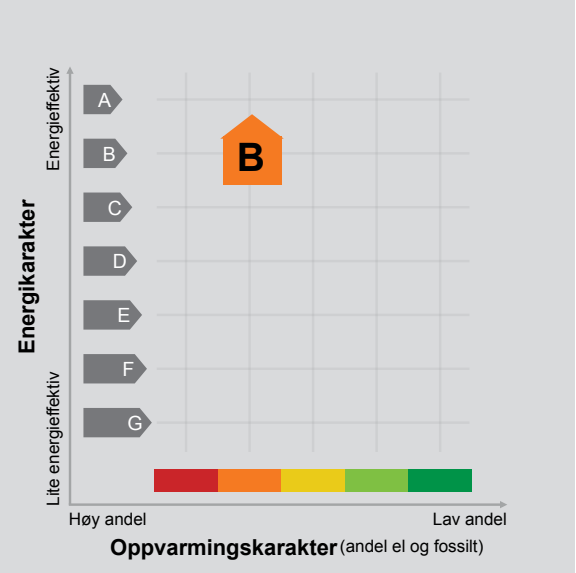
87 592 Hellerudveien 69 F
Totalpris 6 744 579

80 741 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

74 882 Vetland øst grunnkrets i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Hellerudveien 69F
Postnummer	0684
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1269
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300343180
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-219775
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	Moe PolyPlan AS



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

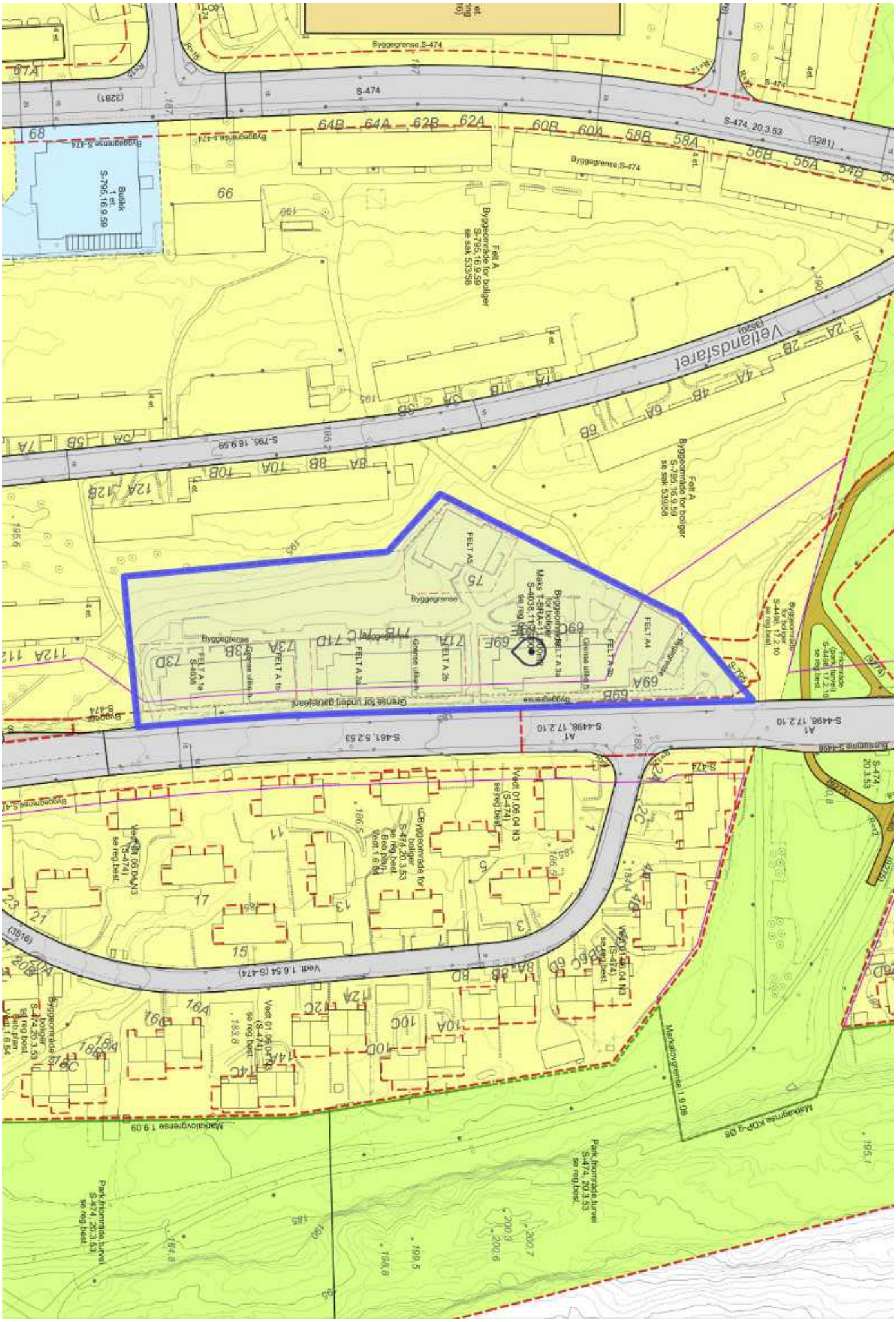
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Byggegrense S-474
S-474
S-474, 20.3.53
Byggegrense
Veitlandsfaret
Byggeområde for boliger S-795, 16.9.59 se sak 533/58
Felt A
Byggeområde for boliger S-795, 16.9.59 se sak 539/58
Felt A
Byggeområde for boliger S-4038, 17.2.10 se reg.best.
Maks T-BRA=11 000 m²
Byggegrense
Grense for undent gatesteinn
S-4498, 17.2.10
A1
S-461, 5.2.53
Vedt. 1.6.54 (S-474)
Vedt. 01.06.04 N3 (S-474) se reg.best.
Byggeområde for boliger S-474, 20.3.53 se reg.best. Bebplan Vedt. 1.6.54
Markalovgrense 1.9.09
Markalovgrense KDP-9.08
Park,friområde,turvei S-474, 20.3.53 se reg.best.
Park,friområde,turvei S-474, 20.3.53 se reg.best.
Butikk 1 et. S-795, 16.9.59
FELT A1a S-4038
FELT A1b
FELT A2a
FELT A2b
FELT A3a
FELT A3b
FELT A4
FELT A5
Grense ubebygd
Grense ubebygd
Byggegrense
Byggegrense
Byggegrense

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Therese Kvalsund
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: therese.kvalsund@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260084 . Vår ref.: 0685-1-2006 Dato: 27.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Trasoptunet Borettslag
Organisasjonsnr:	914783593
Andelseier:	Esrafilzadeh, Ahmad
Medeier:	Seidpisheh, Soghra
Leilighetsnummer:	2006
Adresse:	Hellerudveien 69 F, 0684 OSLO
Andelsnummer:	11
Gnr.	144
Bnr.	1269

Borettsinnskudd: Kr. 1 480 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207465933
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	87 939 282,36
Innfrielsesdato:	30.06.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207616168
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	540 070,00
Innfrielsesdato:	30.06.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 14 275,01,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820746593; IN lån 1 - Akonto renter	7 747,51	
Lån nr: 9820746593; IN lån 1 - Akonto avdrag	2 528,22	
Garasje	250,00	
Felleskostnader	3 689,28	
"Lån Infrastruktur lading"	60,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	3 517,-
Fradragsberettigede kostnader:	100 745,-
Annen formue:	87 053,-
Gjeld:	1 952 525,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207465933
Restsaldo:	1 938 074,78
Kapitalkostnader:	9 511,98
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**

Lånenummer:	98207616168
Restsaldo:	6 504,63
Kapitalkostnader:	62,09
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 944 579,41,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: trasoptunet@styrerommet.no

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 685
TRASOPTUNET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TRASOPTUNET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

22. mai 2025 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. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av honorar i forbindelse med reklamasjonssaker
8. Fullmakt til å inngå avtale eller foreta nødvendige rettslige skritt
9. Elektroniske nøkler, OBOS-mobilnøkkel
10. Navnforandring på vårt borettslag til Oppsaltunet
11. Male oppganger innvending
12. Pipe og ildsted i leiligheter
13. Valg av tillitsvalgte
14. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jarle Drogseth er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for 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. 01 0685 Trasoptunet Borettslag.pdf
2. 02 0685 Årsregnskap TRASOPTUNET BORETTSLAG.pdf
3. 03 Styrets arbeid.pdf
4. 04 0685 Solgte boliger 2017-2024.pdf
5. 05 0685 Trasoptunet Borettslag husordensregler.pdf
6. 06 0685 Trasoptunet borettslag Vedtekter.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styret godtgjøres for perioden 2024/2025 iht. budsjett 2025 for ordinært styrearbeid, kr. 205 000.

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styrets forslag er at det vedtas samme prinsipp som tidligere, justert til kr. 875 pr time.

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Elektroniske nøkler, OBOS-mobilnøkkel

Forslag fremmet av:
Line S. Bråten, leilighet 4005

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Installasjonen av systemet vil ikke gå på bekostning av dagens lås. Det er fortsatt fullt mulig å bruke den tradisjonelle nøkkelen eller den gamle ringeklokka. Dette er altså et valgfritt supplement til dagens løsning. Mobilnøkkel fungerer på alt fra garasjeporter, oppganger og til leilighetsdører. Det kan enkelt kobles til dersom dørene er koblet til strøm, for eksempel med et calling-anlegg, eller vanlige dørpumper med bryter (som ved dørene inn til garasjen).

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Navnforandring på vårt borettslag til Oppsaltunet

Forslag fremmet av:
Tor Raymond Bakke, Leilighet 4001.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Male oppganger innvending

Forslag fremmet av:
Tor Raymond Bakke, leilighet 4001

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Male oppgangene innvendig

Sak 12

Pipe og ildsted i leiligheter

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets innstilling

Et tilsvarende forslag som krevde vedtektsendring og 2/3-flertall ble stemt ned av et flertall på generalforsamlingen som ble avholdt 22. mai 2023. Forslaget forutsetter vedtektsendring for avklaring av grensene mellom borettslaget og andelseiers vedlikeholdsplikt. Styret kan ikke se at forslaget inneholder slik

vedtektsendring. Styret kan heller ikke se at det har kommet fram vesentlig ny informasjon i forslaget som nå er fremmet igjen.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Leiligheter i Trasoptunet borettslag som ligger slik til at det er mulig å gjennomføre det, gis tillatelse til å installere godkjente piper og ildsteder for vedfyring. Kostnader dekkes av andelseier/borettshaver.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

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

I tillegg skal det velges valgkomite.

Roller og kandidater

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

- Jarle Drogseth
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Bjørnar Allgot
  Valgkomiteens innstilling.
- John Tore Iversen
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Aslak Skorpen
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Eivind Mangnus Pailsen
  Valgkomiteens innstilling.
- Johnny Celius-Ewald
  Valgkomiteens innstilling.

- Line Skute Bråte

  Valgkomiteens innstilling.

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

- Bente Elisabeth Thomassen

  Valgkomiteens innstilling.
- Davis Eira Solbakken

  Valgkomiteens innstilling.
- Eivind Magnus Paulsen

  Valgkomiteens innstilling.

Sak 14

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.

Til generalforsamlingen i Trasoptunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

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, 2. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**12 038 592**	**11 834 404**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 973 677	7 235 446
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 318 193	-1 631 262
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-2 709 086	-5 396 280
Innsk. øremerk. bankkto		-6 644	-3 716
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 060 246**	**204 188**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 978 347**	**12 038 592**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	11 727 186	13 757 176
Kortsiktig gjeld	-748 840	-1 718 584
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**10 978 346**	**12 038 592**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		6 937 825	6 514 626	6 727 512	6 866 556
Innkrevde felleskostnader	2	4 993 478	5 105 201	5 970 488	5 059 444
Ladeinntekter EL-bil		88 000	43 800	25 000	25 000
Andre inntekter	3	414 834	158 832	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 434 137**	**11 822 459**	**12 823 000**	**12 051 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 342	-73 357	-48 000	-48 000
Styrehonorar	5	-200 000	-190 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-13 913	-10 500	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-100 300	-229 150	-150 000	-150 000
Forretningsførerhonorar		-157 675	-149 740	-159 000	-167 000
Konsulenthonorar	7	-287 481	-252 737	-500 000	-500 000
Kontingenter		-22 800	-22 800	-23 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-2 903 211	-1 371 107	-1 500 000	-1 517 000
Forsikringer		-336 606	-309 439	-340 000	-408 000
Kommunale avgifter	9	-1 361 432	-1 216 545	-1 315 000	-1 488 000
El-bil strøm	10	-135 150	-105 847	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-288 756	-279 396	-298 000	-310 000
Andre driftskostnader	11	-1 070 553	-1 152 902	-1 159 000	-1 200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 920 219**	**-5 363 519**	**-5 904 000**	**-6 223 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**5 513 918**	**6 458 940**	**6 919 000**	**5 828 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 709 086	5 396 280	0	0
DRIFTSRESULTAT		**8 223 004**	**11 855 220**	**6 919 000**	**5 828 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	435 136	324 632	0	0
Finanskostnader	13	-5 684 463	-4 944 406	-5 640 000	-5 622 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 249 327**	**-4 619 774**	**-5 640 000**	**-5 622 000**
ÅRSRESULTAT		**2 973 677**	**7 235 446**	**1 279 000**	**206 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 973 677	0		
Til annen egenkapital		0	7 235 446		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
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		206 370	175 433
SUM ANLEGGSMIDLER		**435 106 371**	**435 075 434**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	22 035
Forskuddsbetalte kostnader		2 726	8 549
Andre kortsiktige fordringer	16	33 132	87 111
Driftskonto OBOS-banken		816 388	2 732 648
Driftskonto OBOS-banken II		23 860	5 143
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	37 816
Sparekonto OBOS-banken		10 851 081	10 863 874
SUM OMLØPSMIDLER		**11 727 186**	**13 757 176**
SUM EIENDELER		**446 833 558**	**448 832 610**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 114 * 5 000		570 000	570 000
Opptjent egenkapital	17	168 681 380	165 707 702
SUM EGENKAPITAL		**169 251 380**	**166 277 702**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	102 677 940	106 705 219
Borettsinnskudd	19	173 960 000	173 960 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	195 398	171 105
SUM LANGSIKTIG GJELD		**276 833 338**	**280 836 324**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		252 410	545 746
Skyldige offentlige avgifter		0	57 062
Påløpte renter		30 017	496 328
Påløpte avdrag		0	117 693
Energiavregning	21	313 630	489 260
Annen kortsiktig gjeld	22	152 783	12 495
SUM KORTSIKTIG GJELD		**748 840**	**1 718 584**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**446 833 558**	**448 832 610**

Pantstillelse	23	438 100 000	438 100 000
Garantiansvar		0	0

Oslo,07.04.2025
Styret i Trasoptunet Borettslag

Jarle Drogseth /s/	John Tore Iversen /s/	Lars Eirik Rønning /s/	Johnny 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	240 370
Parkering	60 480
Eiendomsskatt	38 404
Strømuttak	960
Avregning EL-bil forbruk	-102 828
Kapitalkostnader på IN-lån	6 918 600
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	19 225
Overført til kapitalkostnader	-6 937 825
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 993 478**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie av parkeingsplass	15 000
Utleie av lokaler til OBOS Nye Hjem	155 553
Viderefakturerte fakturaer til OBOS Nye Hjem - Renhold	90 505
Tilbakeføring av tidligere avsetninger	153 776
SUM ANDRE INNTEKTER	**414 834**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 342
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 342**

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 2023/2024, og er på kr 200 000.
Det er utbetalt kr 100 300 i honorar i forbindelse med reklamasjonsaken.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 913.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-135 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 006
Andre konsulenthonorarer	-132 475
SUM KONSULENTHONORAR	**-287 481**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-793 095
Drift/vedlikehold VVS	-207 190
Drift/vedlikehold elektro	-482 539
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-172 050
Drift/vedlikehold heisanlegg	-242 879
Drift/vedlikehold brannsikring	-541 729
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-243 914
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-56 705
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-134 817
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-23 191
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 944
Kostnader dugnader	-1 158
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 903 211**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-38 433
Vann- og avløpsavgift	-863 343
Renovasjonsavgift	-459 655
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 361 432**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Strøm el-bil	-135 150
SUM ENERGI / FYRING	**-135 150**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 318
Container	-23 235
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 937
Diverse leiekostnader/leasing	-12 000
Driftsmateriell	-449
Vaktmestertjenester	-418 289
Vakthold	-207 498
Renhold ved firmaer	-255 380
Snørydding	-74 989
Andre fremmede tjenester	-29 807
Trykksaker	-5 220
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 000
Andre kontorkostnader	-13 363
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 969
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 070 553**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 344
Renter av sparekonto i OBOS-banken	393 851
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 941
SUM FINANSINNTEKTER	**435 136**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-5 651 301
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-33 036
Renter på leverandørgjeld	-126
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 684 463**

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**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto - IN-lån	28 025
Viderefakturerte fakturaer - Renhold	5 107
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**33 132**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	32 356 418
Egenkapital fra IN tidligere år	146 490 679
Egenkapital fra IN 2024	2 709 086
Reduksjon EK fra IN	-12 874 803
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**168 681 380**

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
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2017	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	588 295	
Nedbetalt i år	31 669	
		-580 036
OBOSBoligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2015	-260 940 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 355 807	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 286 524	
Nedbetalt tidligere, IN	146 490 679	
Nedbetalt i år, IN	2 709 086	
		-102 097 904
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-102 677 940**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-195 398
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-195 398**

NOTE: 21
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 182 348
SUM INNTEKTER	**-1 182 348**

KOSTNADER

Techem	74 842
Strøm	793 875
SUM KOSTNADER	**868 718**

SUM ENERGIAVREGNING	**-313 630**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts 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 enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt felleskostnader ved eierskifte	-11 294
Annen påløpte kostnader	-141 489
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-152 783**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	173 960 000
Pantelån	102 677 940
Beregnede IN-forpliktelser	136 324 962
TOTALT	**412 962 902**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Styrets arbeid

I 2024 har styret bl.a. jobbet med:

- reklamasjoner overfor Obos Nye Hjem AS
- løpende drift og vedlikehold, herunder snørydding, strøing, vask av garasje og sykkelbod, gressklipping, vakthold, parkeringskontroll, serviceavtaler heis og brannsikring
- arbeid med økonomi, budsjett, fakturabehandling og kontraktsforvaltning
- godkjenning av nye eiere og søknader om bruksoverlating
- arbeid med helse, miljø og sikkerhet (HMS)
- Startet arbeidet med å kartlegge bygningsmassen mht. energiøkonomisering.
- informasjon til beboere og oppfølging av henvendelser fra beboere
- forberedelser til generalforsamling
- ytterligere tiltak ifm. problemene med varmt tappevann i leilighetene.
- etablert varmekabler i oppkjørsel fra Hellerudveien

Styret har retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Styret har jevnlig styremøter, men store deler at styrearbeidet foregår løpende utenom styremøtene. I tillegg har de styremedlemmene som arbeider med reklamasjonssaker overfor OBOS Nye Hjem AS deltatt på en rekke arbeidsmøter og befaringer.

Styrets arbeid for 2025 forventes å omfatte løpende drift og vedlikehold og omfattende arbeid med oppfølging av reklamasjoner overfor OBOS Nye Hjem AS.

Informasjon til beboere og oppfølging av henvendelser fra beboere

Styret holder beboerne fortløpende informert via Vibbo om aktuelle saker. Styret ser helst at styres kontaktes på vibbo, men har en e-postadresse som beboerne kan kontakte oss på (trasoptunet@gmail.com).

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

Budsjett for 2025

Budsjettforslaget er i hovedsak basert på regnskapsførte tall for inneværende år. De store faste utgiftene er knyttet til kommunale avgifter, forsikringer og fiber. Videre er kostnadene knyttet til serviceavtaler for drifts og vedlikehold og ivaretakelse av helse, miljø og sikkerhet og vaktmester og renhold.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet generelt vedlikehold, samt planlegging av gjennomføring av tiltak knyttet til reklamasjoner som borettslaget har overtatt ansvar for.

På budsjettidspunktet 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.

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 skifte av slitasjedeler i heisene for å forebygge driftsforstyrrelser, nødvendig utskiftning av batteri i nødlys hvert femte år, maling av trepanel på yttervegger på balkonger, svalganger, skillevegger samt innvendige trappeløp mv. 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.

Styret har budsjettert med kostnader til 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 om reklamasjoner under styrets arbeid.

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 2025.

Driften i 2024 forutsatte 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 nødvendig 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 01.07.25.

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 anskafelse 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 store deler av 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 efektivt 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 anskafet 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. Det er også foretatt etterbestillinger ut over dette.

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. Styret følger opp saken.

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.

Reklamasjoner (situasjonen pr. april 2025)

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.
- Tiltak for forbedret trykk og temperatur på varmtvann (det er mulig det trengs ytterligere tiltak
- Montering av snøfangere (ikke ferdigstilt)
- Utbedring av beslag på tak og fasader (ikke ferdigstilt)
- Tilkobling av brannalarm til 110
- Brannsikringstiltak er delvis gjennomgått, men en del utbedringer gjenstår.

- 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, men bare delvis utbedret. 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 ONH 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.

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. Utbedringsarbeidene har pr. i dag i praksis stoppet opp.

Situasjonen i dag er at det er over 3 år siden forliksavtalen mellom ONH og Trasoptunet blr. ble inngått. Etter 3 år kan brl. krav mot ONH i denne forbindelse bli foreldet. Fram til nå har partene avtalt å utsette foreldelsesfristen i flere omganger. ONH nekter nå å forlenge foreldelsesfristen ytterligere. Dette tvinger borettslaget til å ta rettslige skritt innen midten av juni 2025. 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. 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. Se egen sak.

For øvrig vises til redegjørelse fra 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. Det ble framsatt over 90 reklamasjoner overfor ONH.

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 ble avdekket utbedringsbehov for betydelige beløp. Det var av stor betydning at dette ble 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 hadde, med få unntak, ikke kommet til enighet om løsning for reklamasjonene og heller ikke mottatt tilbud om retting, prisavslag eller erstatning for skadebegrensende tiltak som har vært nødvendig å gjennomføre. Det var begrenset hvor lenge vi kunne utsette foreldelse og vi var 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.

Når det skal utføres utbedringer , så er det også 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 for å klarlegge hvilke muligheter som finnes. I etterkant har kommunen anlagt en tursti, noe som har redusert mulighetene betraktelig 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 var 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. Styret 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 dannet grunnlag for et tillitsforhold og godt samarbeidsklima framover. Dette er viktig da det var 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 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 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 lav 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 gir en redegjørelse 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 har gått med et betydelig antall timer til oppfølging av reklamasjonsprosessen.

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 ble 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.

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	46,0	2023	3 187 500	3 597 541	78 207
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
3	2,0	50,0	2024	3 450 000	4 309 544	86 930
3	3,0	69,0	2024	4 373 333	5 640 867	81 812
3	4,0	100,7	2024	9 216 667	9 219 084	89 121
1	5,0	123,0	2024	10 020 000	10 027 254	81 522

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	EL(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	EL(58)
1014	69	B3	106	HC(106) + EL(106)
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	59	
2011	72	B17	62	EL(62)
2012	73	B18	63	EL(63)
2013	74	B19	101	EL(101)
2014	75	B20	64	
2015	76	B21	65	
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	EL(20)
3007	21	A39	12	EL(12)
3008	22	A13	61B	EL(61B)
3009	23	A12	51	
3010	77	B9	66	
3011	78	B10	67	EL(67)
3012	79	B11	13	EL(13)
3013	80	B12	68	
3014	81	B13	109	
3015	82	B14	108	
3016	102	C8	81	El(81)
3017	103	C9	82	
3018	104	C10	83	
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	EL (90)
6003	37	A30	89	
6004	38	A31	88 og 111*	
6010	89	B1	96 og 97*	EL (96)
6016	114	C1	112 og 110*	EL (110)
6022	60	D7	28	
6023	61	D1	29	
6024	62	D2	32	
6025	63	D3	1	
7001	39	A23	87	
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)

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25
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 2025 for TRASOPTUNET BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

7. Fastsettelse av honorar i forbindelse med reklamasjonssaker

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

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

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

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

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

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

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

✓ Vedtatt.

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

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

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

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

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

✓ Vedtatt.

9. Elektroniske nøkler, OBOS-mobilnøkkel

Fremmet av: Line S. Bråten, leilighet 4005

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

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

10. Navnforandring på vårt borettslag til Oppsaltunet

Fremmet av: Tor Raymond Bakke, Leilighet 4001.

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

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

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

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

11. Male oppganger innvending

Fremmet av: Tor Raymond Bakke, leilighet 4001

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

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

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

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

12. Pipe og ildsted i leiligheter

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

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

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

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

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

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

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

13. Forbedret internett

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

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

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

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

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

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

- Telenor
- Telia
- Homenet

- Obos Opennet
- Viken/Altibox

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

Kort oppsummert om avtalen med Altibox:

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

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

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

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

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

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

14. Kommunikasjon og fellesskap

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Velferdskomite /miljøkomite

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Valg av tillitsvalgte

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

I tillegg skal det velges valgkomite.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jarle Drogseth

Følgende stilte til valg:
Jarle Drogseth

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørnar Allgot
John Tore Iversen

Følgende stilte til valg:
Bjørnar Allgot
John Tore Iversen

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Aslak Skorpen

Følgende stilte til valg:
Aslak Skorpen

Varamedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:

Line Skute Bråte
Johnny Celius-Ewald
Eivind Magnus Paulsen

Valgkomite (1 år)

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

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

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jarle Drogseth

Følgende stilte til valg:
Jarle Drogseth

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
John Tore Iversen

Følgende stilte til valg:
John Tore Iversen

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)

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: ……..

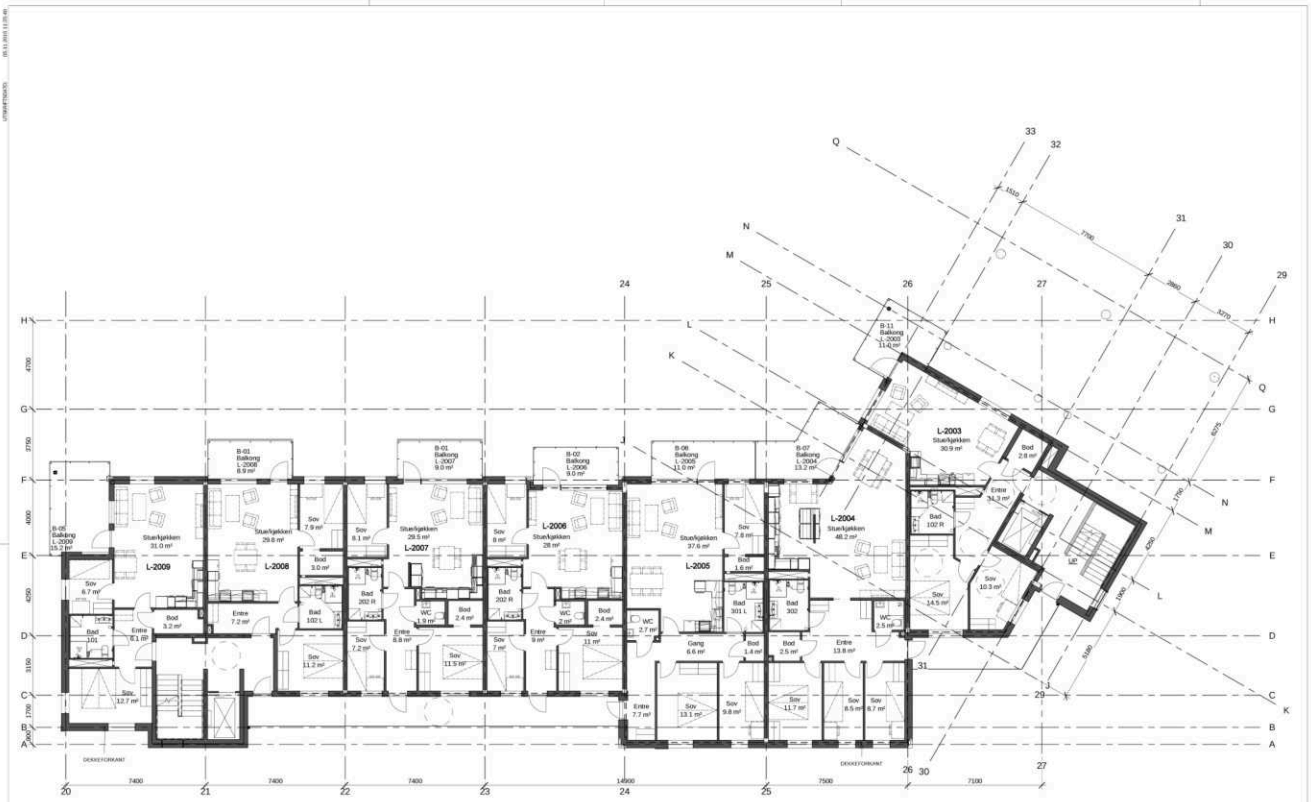
Styrets tillatelse/avslag

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

…….

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

VEDLEGG E 08



PLAN 2
1:100

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	KNTR

TEGN.NR.: A-A-11.3 02 — REV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Hellerudveien 69
Hellerudveien 69, Oslo

GNR: 144 BNR: 1269

TEGNINGSSTATUS:
As built

TEGNFORKLARING

BYGGHERRE:
OBOS NYE HJEM AS
Hammersborg torg 1
Pb. 9090 St. Olavsplass,0129 Oslo
Tlf: 02122 -4141, 22 30 38 30
E-post: obos@obos.no

OBOS Nye Hjem

TOTALENTREPRENØR:
PEAB

ARCASA arkitekter AS
WERGELANDSVEIEN 23 C IV
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 99
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
_ Bygg A PLAN 2.ETG
BYGG A
BOLIG

PROSJ.NR.	DATO	TEGN.KONTR.	SKALA
968	21/10/15	HSA / KS	1 : 100

TEGN.NR.: A-A-11.3 02 — REV.

FILNAVN: c:\revit\Bolig\Rev\Bygg_A_para.rvt

Hellerudveien 69F

Nabolaget Vestre Trasop/Nordre Oppsal - vurdert av 198 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	3 min 0.3 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	10 min 0.9 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	18 min 1.6 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	5 min 2.7 km
Hellerud videregående skole 600 elever	19 min 1.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	3 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Trasop skole Linje NC2, FB10, 58, 76, 79	2 min 0.2 km
Godlia Linje 2, 3	16 min 1.3 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.4 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Østmarka idrettsbarnehage (0-5 år) 136 barn	7 min 0.5 km
Fuglemyra barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 0.6 km
Goliaskogen barnehage (1-5 år) 62 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal	6 min
Coop Prix Østmarkveien	17 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	16 min
Boots apotek Oppsal	16 min
Tveita Vinmonopol	18 min

SPORT

Trasop idrettspark	4 min
Skøyenåsen ballbane	7 min
Feel24 Oppsal	10 min
Mudo Ulsrud	16 min

«By og land, hånd i hand»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

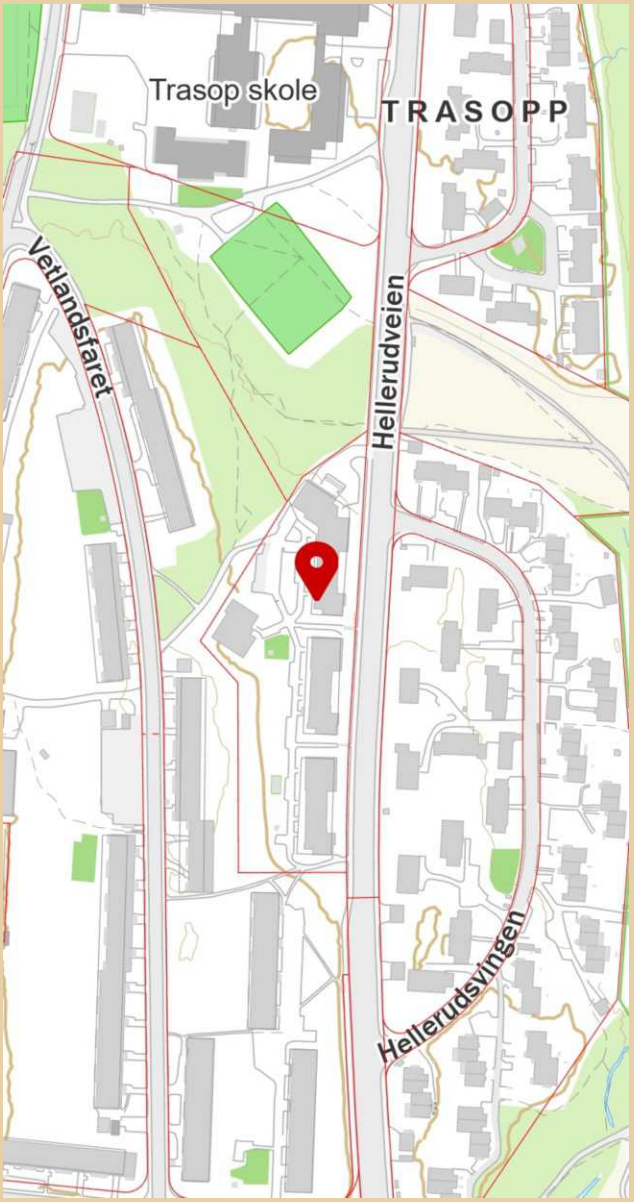
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

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

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 69F, 0684 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1269, andelsnr. 11 i TRASOPTUNET BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260084

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Petter Løsåmoen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 930 59 663

E-post: petter.losamoen@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.
