PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

HELLERUDVEIEN 75

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

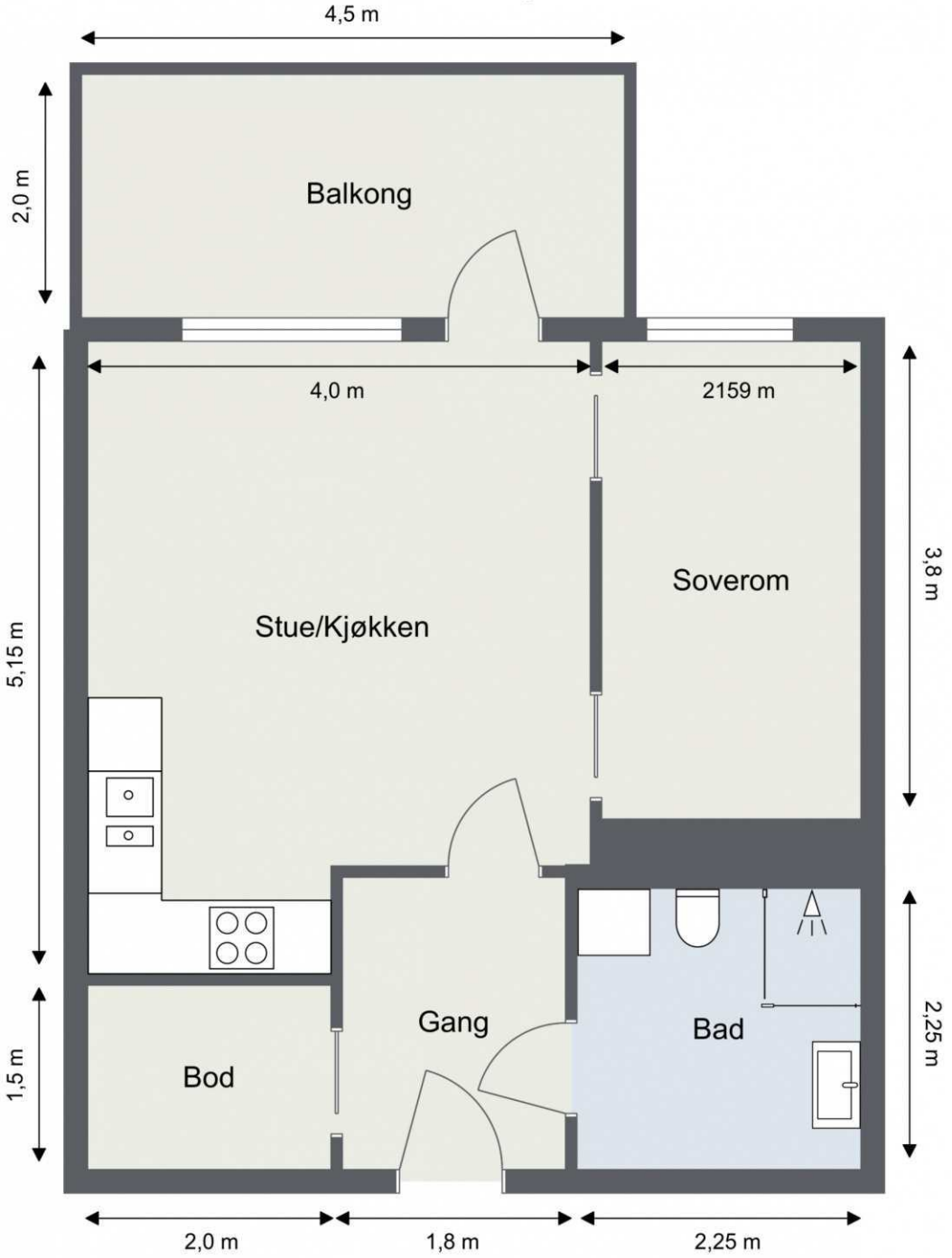
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Hellerudveien 75

3. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS



Eiendom

Adresse	**Hellerudveien 75, 0684 Oslo**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**0301 Oslo**
Matrikkelnummer	**144 / 1269 / 0 / 0**
Andelsnummer	**49**

Sak

Hjemmelshaver	**Kathrine Lindsay.**
Oppdragsgiver	**Kathrine Lindsay.**
Befaringsdato	**15.09.2026**
Rapportdato	**17.09.2026**
Rapportnr.	**476D36D0**

Takstmann

Gunnar Aardal
Takstmann og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.
Høyenhallveien 5E
0667 Oslo
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Medlem av

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**13**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**0**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Ingen vesentlige avvik registrert.

Signatur og dato

Befaringsdato	**15.09.2026**
Rapportdato	**17.09.2026**
Takstmann	**Gunnar Aardal**
Tittel	**Takstmann og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.**

2. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leiligheten fremstår velholdt og med normal bruksslitasje iht alder.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

HMS / sikkerhetsforhold

1. Elektrisk anlegg
2. Branntekniske forhold
3. Lyd- og støyforhold
4. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
5. Radon
6. Skadedyr og fuktkrevende insekter

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Kathrine Lindsay.**
Oppdragsgiver	**Kathrine Lindsay.**
Befaringsdato	**15.09.2026**
Rapportdato	**17.09.2026**
Rapportnummer	**476D36D0**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Hellerudveien 75, 0684 Oslo**
Kommune	**0301 Oslo**
Matrikkelnummer	**144 / 1269 / 0 / 0**

Andelsnummer	**49**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**2015**
Eierform	**Andel**
Tomteareal	**9.9 m²**

Eiendomsinformasjon (forts.)

Borettslagets navn	**Trasoptunet Borettslag.**
Borettslagets org.nr.	**—**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Elektriske varmekabler

Varmekilder i leiligheten er varmekabler i badegulvet og elektriske panelovner.

Byggemetode

Fundamenter består av armerte plasstøpte punktfundamenter og bunnplate på stålkjernepeler.
Bæresystem av betong og stål søyler/dragere. Plattenelementer og sandwich vegger.
Utforede yttervegger av tre, isolert og tettet ihht byggeforskrifter i byggeåret.
Fasadene er forblendet med teglstein og liggende panel av tre.
Flatt tak av tre og tynnprofiler av stålt. Tekket med 2-lag papp/folie.

Generelle notater

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det

er den bygningssakkyndiges ansvar.
Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Leiligheten er vurdert iht forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2025+AC:2026.

4. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er fremlagt ferdigattest og original tegning.
FDV dokumentasjon foreligger hos styret i borettslaget.

5. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
3 etasje	42 m²	—	—	42 m²	
Kjellerbod	—	4 m²	—	4 m²	Kjellerbod merket 3023
Sum hovedbygning	**42 m²**	**4 m²**	**0 m²**	**46 m²**	

TBA – terrasse- og balkongareal

Balkong	**9 m² (Nordvestvendt)**
Sum TBA	**9 m²**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

7. Opplysninger om innvendige rom

Beskrivelse

Gang, bod, bad, soverom og stue med åpent kjøkken.

8. Våtrom

Beskrivelse – Bad

Prefabrikert baderomskabin fra byggeår 2015, som er bygget etter Sintef teknisk godkjenning;2453 og våtromsnormen.

Bad – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING
Flislagte vegger. Nedsenket platehimling med metallplater og innfelt downlights.
Overflatene fremstår velholdte og uten merkbare skader.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag og vedlikeholde fliser/fuger med regelmessig rengjøring.

Bad – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING
Flislagt gulv med 100 x 100 mm fliser.
Nedsenket gulv i dusjsonen.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag og vedlikeholde fliser/fuger med regelmessig rengjøring.

Bad – Overflater – gulv – bilder



Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er antatt benyttet smøremembran på vegger og gulv og mansjett ved sluket på gulvet.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig rengjøring av sluk ved fjerning av vannlåsen.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING
Plastsluk med vannlås.
Interne og synlige avløpsrør, samt vannledninger i leiligheten er utført i plast/rør i rørsystem og ført til sluk, samt til bygningens felles rørføringer.
Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig rengjøring av sluk ved fjerning av vannlåsen.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Bad – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Avtrekksvifte i taket som er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.
Tilluftsspalte under dørbladet.

ANBEFALT TILTAK
Rense ventilen jevnlig.

Bad – Ventilasjon – bilder



Bad – Sanitærutstyr og innredning TG1 – Svake avvik

VURDERING
Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skapdører av slette fronter.
Overskap med 3 stk speildører og lyslist i overkanten.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Det er registrert mindre avskalling av porselenet i servanten.
Sanitærutstyr og innredning fremstår utover dette med normal bruksslitasje og uten merkbare skader.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag god utlufting for å unngå fuktskjolder ved innredning av tre.

Bad – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone Ikke vurdert

VURDERING
Det er innfelt downlights i himlingen.
Bakliggende betonghimling.
Det er ikke krav til brannkasse bak downlights ved bakliggende betonghimling.
Det skal benyttes godkjente led lys. Ikke kontrollert.
Det stilles krav til at downlights skal være godkjente for innbygging og tåle varmen.
Hvis du ikke har tekniske kasser, bør du velge downlights som er godkjent for direkte montering i isolasjon (lavtbyggende LED).

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er ikke boret hull, da det er foreligger dokumentasjon og ferdigattest.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Bad – Dokumentasjon for våtrom TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er fremlagt ferdigattest.
Det antas å foreliggge FDV dokumentasjon hos styret i borettslaget.

ANBEFALT TILTAK
Innhente fdv dokumentasjon fra styret i borettslaget.

9. Kjøkken

Beskrivelse – Kjøkken

Kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og laminerte benkeplater.
Stålvask med 1-greps blandebatteri.
Ventilator tilkoblet det balanserte
Integrerte hvitevarer; platetopp, ovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er installert komfyrvakt til platetoppen og automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen.

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING

Innredningen fremstår velholdt og med normal bruksslitasje iht alder.

Kjøkken – bilder



Lekkasjevarsler/stopper.



Komfyrvakt.

10. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningsdelen finnes ikke.

13. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

14. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen: Bygningsdelen finnes ikke.

17. Ventilasjon generelt

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i leiligheten med tillufts kanaler i oppholdsrom.
Avtrekkskanaler fra kjøkken og bad.
Overstrømningsspalter under dørbladene.
Aggregatet er plassert i boligblokkens 1 underetasje.

1. Ventilasjon generelt TG1 – Svake avvik

VURDERING
Ingen registrerte forhold.

ANBEFALT TILTAK
Det ble i 2024 utført ventilasjonsrens i regi av borettslaget.

1. Ventilasjon generelt – bilder



Tilluftsventil.

18. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Beskrivelse

Det er ikke WC med innebygget sisterne. Toalettet er vegghengt med synlig sisterne.
Fordelerskapet er en del av prefabrikert baderom med Sintef godkjenning 2453.
Iht. godkjenningen har fordelerskapet drenskapasitet iht. NT VVS 129.
Vann som samler seg i fordelerskapet vil renne ut av dette nedover tett vegg (jfr. oppbyggingen av badekabinen) og ned
på gulv til sluk.
Luke til fordelerskap er ikke tett, så vann vil renne ut.
Rør i rør system og synlige avløpsrør av plast.
Fordelerskap med stoppekraner og vannmåler er plassert på badet.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) TG1 – Svake avvik

VURDERING

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger
skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved tilgjengelige rørføringer under befaringen.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – bilder



Fordelerskap med stoppekraner og vannmåler.

19. Yttervegg

Yttervegg: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

20. Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vertikalhengslet og fastkarms vindu, samt balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
2 - lag pressglass og datostemplet 2014.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 40.

1. Vinduer og ytterdører TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist punkterte glass, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vindu og dører i leiligheten er funksjonstestet tilfredsstillende.

21. Yttertak

Yttertak: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

22. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Beskrivelse – Vestvendt balkong

Nordvestvendt balkong på 9 m².
Utkraget betongkonstruksjon.
Tilfarergulv av tre med terrassebord.
Skillevegg mot nabo av malt aluminium, kledd med ugjennomsiktig glass.
Rekkverk av malt aluminium kledd med ugjennomsiktig glassplater.
Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.
Dobbel stikkontakt på ytterveggen og veggmontert lys.

Vestvendt balkong TG1 – Svake avvik

VURDERING
Balkongen fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.
For lav rekkverkshøyde iht dagens forskrifter som er minimum 1.0 meter.
Det er ikke krav til utbedring.

23. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke. Registrert terrasse- og balkongareal (TBA) fremgår av kapittelet om arealmåling.

24. Byggegrunn

Byggegrunn: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

25. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

26. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

27. Andre forhold innvendig

Beskrivelse

Innvendige overflater:
Vegger: slette, malte vegger. Flislagt på badet.
Tak: nedsenket platehimling av metallplater med innfelt downlights på badet.
Isolerte lydplater i boden.
Nedsenket slett, malt platehimling i gangen.
Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet. Øvrige overflater av 3 - stavs parkett.
MRK. Gulvene er nylig malt med unntak av boden.
Høyder i leiligheten: bad - 2.21 m. bod - 2.36 m. gang - 2.30 m. stue/kjøkken og soverom - 2.58 m.

28. Andre forhold utvendig

Beskrivelse

Eiet tomt. Fellesarealer er opparbeidet med beplanting, asfalterte internveier, lekeplasser og sittegrupper.
Garasje: det medfølger garasjeplass nr. 46 i anlegg ved 2 underetasje. Opplegg for etablering av el-billader.

29. Terreng

Terreng: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

30. Støttemur / forstøtningsmur

Støttemur / forstøtningsmur: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

31. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i leilighetens bod.
Hovedsikring på 40 ampere og 8 stk kurser.
Overspenningsvern.
Måler er plassert i felles rom i boligblokkens underetasje.

Framlagt dokumentasjon

Dokumentasjon foreligger hos styret i borettslaget.

Anbefalt tiltak

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2,
som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Bilder



32. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det er montert sprinkelanlegg i leiligheten.
Sprinkelhodene fungerer både som branndetektor og slukkedyser.
Sprinkelhodene utløses individuelt når temperaturen i sprinkelhodet kommer opp i 68 °C.
Anlegget utløses kun i områder som er utsatt for branntilløp.
Det er pulver/brannslukningsapparat på 6 kg.

Anbefalt tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av røykvarsler og brannslukningsapparat.

Bilder





33. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Boligblokken er oppført etter TEK 10 med gjeldende lyd og støyisolerende krav.
Det er ikke fremlagt detaljert beskrivelse på utførte tiltak.

34. Innvendige trapper

Innvendige trapper: Bygningsdelen finnes ikke.

35. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

For lav rekkverkshøyde på balkongen iht TEK 17.
Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Iht forskrifter og krav skal høyden være minimum 1.0 meter.

Avvik

For lav rekkverkshøyde på balkongen iht TEK 17.

Konsekvens

Personer, og særlig barn, kan falle over kanten hvis rekkverket er lavere enn dagens krav på 1,0 meter.
Lave eller dårlig utformede rekkverk kan gjøre det lettere for barn å klatre over.

Anbefalt tiltak

Oppmerksomhet når barn ferdes på balkongen.
Eventuelt øke høyden på rekkverk ved balkongen. Dette må avklares med styret i sameiet/borettslaget.

Bilder



36. Radon

Observasjoner

Det er ikke fremlagt radonmålinger.
Det antas at det er utført radonsperre ved bygningen.
Krav om radonsperre i boliger ble innført i 2010.

Anbefalt tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger om dette ikke er utført.

37. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.
Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183250323
Addresse	Hellerudveien 75		
Postnr.	0684	Sted	OSLO
Selgers navn	Kathrine Lindsay		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Februar 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Februar 2022-juli 2025 / juli 2026- nå

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

3661158

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny silikon i overgang vegg gulv i dusjsonen. Nytt blandebatteri i dusj.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Byggservice Lysiak har byttet silikon. Blandebatteriet gjennom borettslagets kontakt.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny dimmer.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

AL Elektro. Bestilt gjennom Eivind Aasgård. Utført av lærling Thomas.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Juli 2025Borettslagets kontakt.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja, utbedret. Det var en vannlås som sto i feilstilling, dette skapte tørr vannlås som gav dårlig odør.

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Terrasse er spylt og renset utvendig og innvendig. Fasaden på terrassen er malt august 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslagets kontakt

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det har vært utført kontroll og rens

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslagets kontakt

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Borettslagets kontakt

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Rens og innstalasjon av tetnigsfôr

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er noe jeg ikke har satt meg inn i, men har hørt at det skulle bli noe jobb på fasader som kanskje vil øke fellesutgift

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pågående tvist med OBOS utbygger.

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

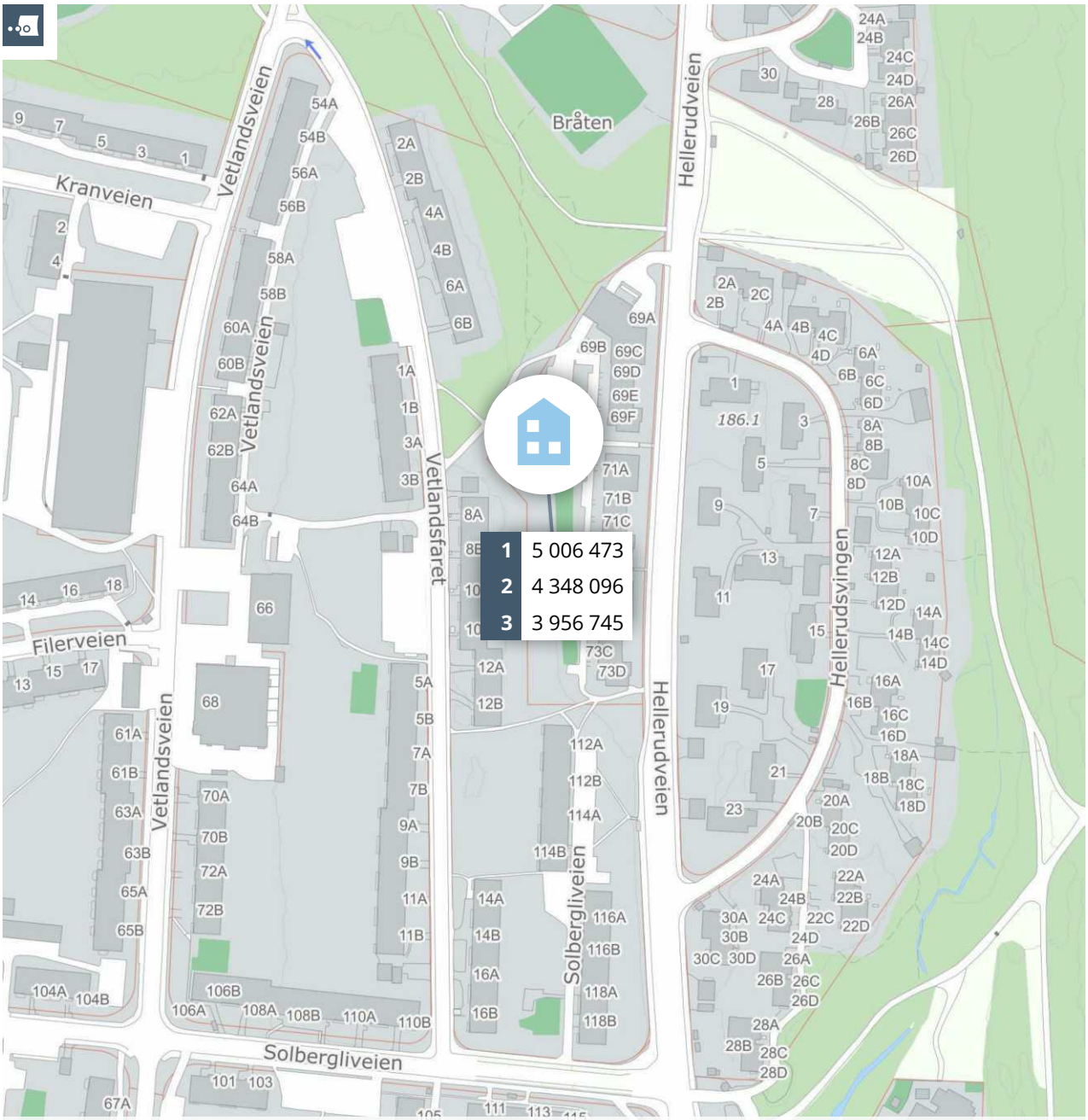
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.09.2026

Signert av *Kathrine Lindsay*

Initialer selger:
K L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

HELLERUDVEIEN 75

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 20.09.2026

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hellerudveien 75, 0684 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2015

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

Verdivurdert til

2 750 000

1 221 212	3 971 212	94 553
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	42 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	10 551
Formue	67 329
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hellerudveien 75 57 m² 2015	5. etg	1 sov		20.05.2026	4 650 000	**5 000 000**	6 473	5 006 473	**87 833**
2	Hellerudveien 75 42 m² 2015	5. etg	1 sov		05.08.2025	2 750 000	**3 050 000**	1 298 096	4 348 096	**103 526**
3	Hellerudveien 75 42 m² 2015	4. etg	1 sov		10.06.2025	3 950 000	**3 950 000**	6 745	3 956 745	**94 208**

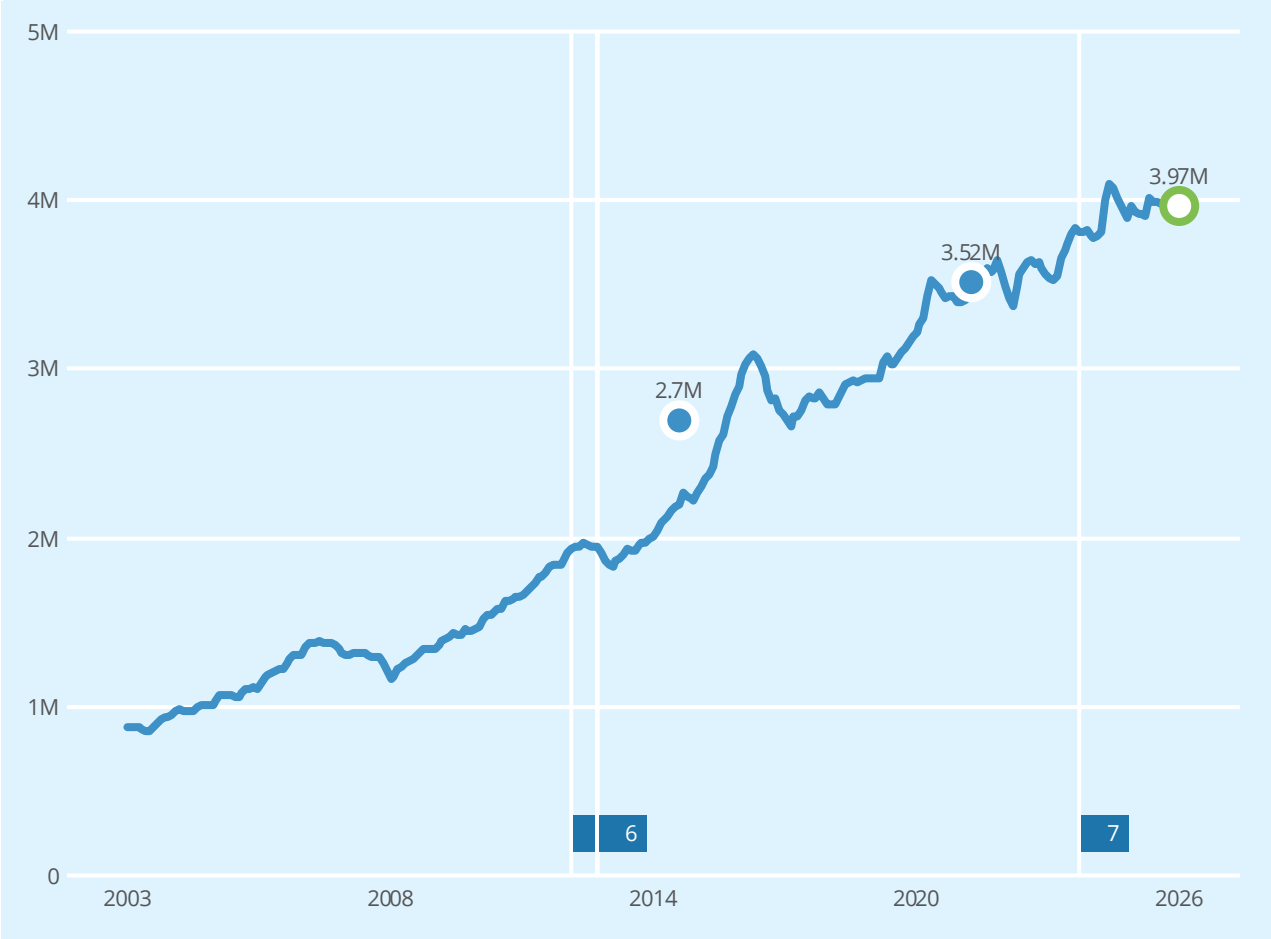
Stilren og moderne 2-roms fra 2015 med stor balkong, heis og garasjeplass. Umiddelbar nærhet til Østmarka og off.komm.

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	
08.01.2022	18.01.2022	01.03.2022	2 250 000	2 200 000	1 316 000	3 516 000	
18.06.2015		18.06.2015	-	900 000	-	900 000	8
06.06.2015	17.06.2015	17.07.2015	1 100 000	1 350 000	1 350 000	2 700 000	

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

Leiligheter til salgs i Vetland øst grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

5.3M
5 018 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
19
dager

Leiligheter solgt i Vetland øst grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

4.9M
4.8M
4 725 000 Prisantydning i snitt
4 653 000 Salgspris i snitt
4.6M
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

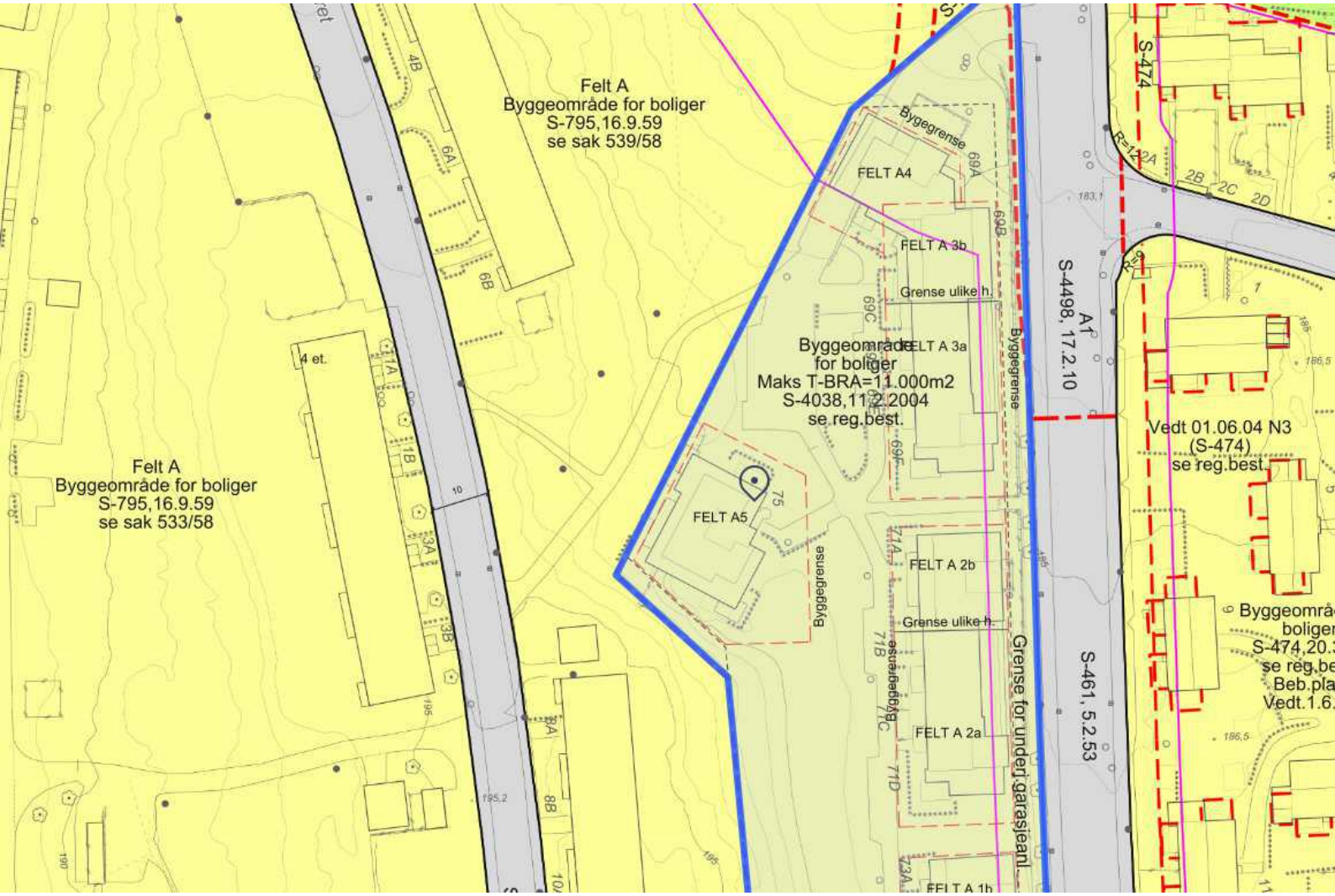
for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

94 553 Hellerudveien 75 Totalpris 3 971 212

79 347 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

72 709 Vetland øst grunnkrets i snitt siste 3 mnd


Felt A
Byggeområde for boliger
S-795,16.9.59
se sak 539/58
Felt A
Byggeområde for boliger
S-795,16.9.59
se sak 533/58
Byggegrense
FELT A4
FELT A 3b
Grense ulike h.
Byggeområde
for boliger
Maks T-BRA=11.000m2
S-4038,11.2.2004
se reg.best.
FELT A 3a
FELT A5
FELT A 2b
Grense ulike h.
FELT A 2a
FELT A 1b
Grense for underj.garasjeanl.
A1
S-4498, 17.2.10
S-474
S-461, 5.2.53
Vedt 01.06.04 N3
(S-474)
se reg.best.
4 et.
R=12
2A
2B
2C
2D

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Carisma Bhatnagar
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: carisma.bhatnagar@privatmegleren.no

Deres ref.: 183250323 . Vår ref.: 0685-1-3023 Dato: 01.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Trasoptunet Borettslag
Organisasjonsnr:	914783593
Andelseier:	Lindsay, Kathrine
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3023
Adresse:	Hellerudveien 75, 0684 OSLO
Andelsnummer:	49
Gnr.	144
Bnr.	1269

Borettsinnskudd: Kr. 900 000,00 ,–

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 01.08.2026 med +20% og garasje til kr 400 pr plass. 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: Styret har søkt om låneopptak kr 10 millioner den (12.06.26) for å utbedre feil med branspjeld i garasjeanlegg og vaske/male fasaden.
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:	5,04%
Restsaldo	87 386 503,36
Innfrielsesdato:	30.06.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207616168
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	522 030,00
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: 10 550,93,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820746593; IN lån 1 - Akonto renter	5 102,55	
Lån nr: 9820746593; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 563,38	
Garasje	400,00	
Felleskostnader	3 425,00	
"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:	2 720,-
Fradragsberettigede kostnader:	63 682,-
Annen formue:	67 329,-
Gjeld:	1 234 153,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207465933
Restsaldo:	1 214 920,82
Kapitalkostnader:	5 895,27
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207616168
Restsaldo:	6 291,10
Kapitalkostnader:	62,90
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 221 211,92,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: trasoptunet@styrerommet.no

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 685

TRASOPTUNET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TRASOPTUNET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i TRASOPTUNET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jarle Drogseth er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

Sak 7

Fastsettelse av honorar i forbindelse med reklamasjonsaken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 8

Utbedring av brannanlegg med utbedring av evt avvik.

Forslag fremmet av:
Frank A G Sandvold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Sak 9

Installasjon av automatisk døråpning

Forslag fremmet av:
Malina Thapa

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

• Hovedinngangen

• Inngangsdør fra parkeringsplassen

Løsningen kan etableres med åpning via brikke (adgangskontroll).

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler å stemme mot forslaget

Sak 10

Forbedring av adgangssystem (nøkler/brikke)

Forslag fremmet av:
Rajer Mohammed

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Styret anbefaler å stemme mot forslaget

Sak 11

Belysning ved innkjøring til borettslaget

Forslag fremmet av:
Rajeh Mohammed

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 12

Utvidelse av tak over inngangsparti (1. etasje)

Forslag fremmet av:
Rajeh Mohammed

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Sak 13

Innglassing/delvis innglassing på balkong

Forslag fremmet av:
Simen Åsheim og Sunniva Vidhammer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om ansvar og sikkerhet på balkong

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

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

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

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

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

Om innglassing av balkong

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

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

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

Om vindskjerming

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Støyskjerm

Forslag fremmet av:
Benjamin Udnæs Reisænen Danielsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Bakgrunn

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

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

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

Kostnadsoversikt

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

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

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

Styrets vurdering

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

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

Styrets forslag til vedtak

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Aslak Skorpen
  Valgkomitéens innstilling

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

- Lars Eirik Rønning
  Valgkomitéens innstilling

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

- Jarle Drogseth
  Valgkomitéens innstilling

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

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

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Jarle Drogseth
  Valgkomitéens innstilling

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

- John Tore Iversen

Sak 17

Valg av Valgkomite

Det skal velges Valgkomité for et år.

Roller og kandidater

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

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

Til generalforsamlingen i Trasoptunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

TRASOPTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 914783593, KLIENTNR. 685

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

TRASOPTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 914783593, KLIENTNR. 685

RESULTATREGNSKAP

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

TRASOPTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 914783593, KLIENTNR. 685

BALANSE

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

Pantstillelse	22	436 100 000	438 100 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2026
Styret i Trasoptunet Borettslag

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

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-201 771
Drift/vedlikehold VVS	-415 335
Drift/vedlikehold elektro	-108 021
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-168 185
Drift/vedlikehold heisanlegg	-263 002
Drift/vedlikehold brannsikring	-430 582
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-81 855
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-64 225
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-111 474
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-23 263
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-9 444
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 889 158**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-33 543
Vann- og avløpsgebyr	-959 775
Renovasjonsgebyr	-482 638
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 475 956**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-201 404
Fyringsolje	-145 117
SUM ENERGI / FYRING	**-346 521**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 952
Container	-14 759
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 932
Annen leiekostnad	-5 000
Vaktmestertjenester	-462 201
Vakthold	-221 051
Renhold ved firmaer	-350 195
Snørydding	-38 745
Andre driftskostnader	-28 914
Trykksaker	-12 704
Andre kostnader tillitsvalgte	-611
Andre kontorkostnader	-43 890
Kontingenter	-26 000
Bank- og kortgebyr	-2 958
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-1 940
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 228 853**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	35 937
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 788
Renter av sparekonto i OBOS-banken	364 114
SUM FINANSINNTEKTER	**402 839**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-5 050 987
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 050 987**

NOTE 13
BYGNINGER

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

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	4 208
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 208**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	36 529 741
Egenkapital fra IN tidligere år	149 199 765
Egenkapital fra IN 2025	9 053 163
Reduksjon EK fra IN	-16 943 989
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**177 838 680**

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2015	-260 940 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 642 331	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 352 275	
Nedbetalt tidligere, IN	149 199 765	
Nedbetalt i år, IN	9 053 163	
		-91 692 466
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2017	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	619 964	
Nedbetalt i år	33 944	
		-546 092
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-92 238 558**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-25 703
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 711
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-33 414**

NOTE 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 180 698
SUM INNTEKTER	**-1 180 698**

KOSTNADER

Strøm	881 634
SUM KOSTNADER	**881 634**

SUM ENERGIAVREGNING	**-299 064**

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

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

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto IN	-27 813
Annen påløpt kostnad	-169 293
Annen kortsiktig gjeld	-14 751
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-211 857**

NOTE 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	173 960 000
Pantelån	92 238 558
Beregnede IN forpliktelser	141 308 939
TOTALT	**407 507 497**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte

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

Styrets arbeid

I 2025 har styret blant annet jobbet med:

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

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

Styret har avholdt 13 styremøter, men store deler at styrearbeidet foregår løpende utenom styremøtene.

I tillegg har de styremedlemmene som arbeider med reklamasjonssaker overfor OBOS Nye Hjem AS deltatt på en rekke arbeidsmøter og befaringer.

Styrets arbeid for 2026 forventes å omfatte løpende drift og vedlikehold og omfattende arbeid med oppfølging av reklamasjoner overfor OBOS Nye Hjem AS.

Informasjon til beboere og oppfølging av henvendelser fra beboere

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

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

Reklamasjoner – status per mai 2026

Etter forliket som ble inngått i 2021, hvor borettslaget mottok en utbetaling på 12 millioner kroner, er det gjennomført flere utbedringer for Obos Nye Hjem (ONH) sin regning. Samtidig gjenstår det fortsatt en rekke mangler og uavklarte reklamasjoner.

Utbedringer som er gjennomført eller påbegynt

Følgende tiltak er helt eller delvis utført:

- Montering av sikringsliner for arbeid på tak
- Montering av ny kjøreport til fellesgarasje
- Tiltak for forbedret trykk og temperatur på varmtvann (det kan være behov for ytterligere tiltak)
- Delvis gjennomgang og utbedring av branntetting i fellesarealer
- Delvis utbedring av teglfasader
- Tiltak knyttet til brannsikkerhet i ventilasjonsanlegget (påbegynt av borettslaget)
- Tilkobling av brannalarm til 110 (betalt av borettslaget)

I tillegg er det etablert varmekabler i oppkjøring, som dekkes av kontantutbetalingen fra forliket.

Utbedringer som ikke er ferdigstilt eller fortsatt er uavklart

Det gjenstår fortsatt flere vesentlige forhold:

- Montering av snøfangere (ikke ferdigstilt)
- Fullstendig utbedring av beslag på tak og fasader
- Brannsikringstiltak er delvis gjennomgått, men flere utbedringer er ikke fulgt opp
- Videre utbedringer av teglfasader – omfang og nødvendige tiltak er fortsatt uavklart
- Fasader med Ivarssonpanel (imitert trepanel) har betydelige mangler. Overflatebelegget flasser av og delamineres. ONH har så langt ikke avklart om de vil påta seg ansvar for dette
- Det er avdekket lekkasjeproblematikk ved balkongdører på takterrasser. ONH har tatt ansvar for deler av dette, men utbedringen er kun delvis gjennomført
- Det er også avdekket alvorlige forhold knyttet til gjennomspikring av membraner samt overganger mellom membran og fasade på takterrasser. For disse forholdene har ONH foreløpig ikke vært villig til å ta ansvar

Varme- og ventilasjonsanlegg og energiavregning

Varme- og ventilasjonsanlegget er gjennomgått av en komité bestående av sakkyndige representanter fra både borettslaget og ONH. Det er avdekket betydelige og sammensatte mangler ved anlegget, og det er skissert flere mulige løsninger. Per i dag er det imidlertid ikke truffet beslutning om konkrete utbedringstiltak. Denne manglende avklaringen medfører også at borettslaget ikke får gått videre med vurdering og implementering av alternative og mer miljøvennlige energitiltak, slik årsmøtet har ønsket.

Styret har mottatt en rekke henvendelser fra andelseiere knyttet til høye og varierende strøm- og energikostnader i energiavregningen. Kostnader til oppvarming vil naturlig variere fra år til år, både som følge av varierende utetemperatur og svingninger i strømprisen. I tillegg er borettslagets energisystem teknisk komplekst, med samspill mellom varmepumpe og el-kjele for oppvarming av både tappevann og ventilasjonsluft.

Det har vært vedvarende problemer med lav temperatur på varmtvannet. Når varmepumpen har vært ute av drift, har el-kjelen overtatt produksjonen. Anlegget har imidlertid vist seg å ha for lav samlet kapasitet, i tillegg til at styringssystemet fungerer mangelfullt. Dette har medført følgefeil, periodisk driftsstans i enkelte komponenter og et vesentlig økt strømforbruk.

Strømforbruket i borettslaget er lavest i perioder med høy utetemperatur og høyest i perioder med lav utetemperatur. Det er i hovedsak oppvarming av uteluft gjennom ventilasjonssystemet som driver de store variasjonene i energikostnader fra år til år.

Reklamasjonsarbeidet har avdekket alvorlige mangler ved varmeanlegget. Dette gjelder blant annet utilstrekkelig kapasitet for oppvarming av både ventilasjonsluft og tappevann til leilighetene. Videre er kravet til minimum 40 % fornybar energi ikke oppfylt. Det er også avdekket betydelige energitap knyttet til løsningene i garasjeanlegget, hvor uteluft som trekkes inn gjennom rister i garasjeportene varmes opp av uisolerte kanaler. Denne oppvarmede luften trekkes deretter ut av en avtrekksvifte uten at energien gjenvinnes og kommer bygget til nytte. Dette medfører et betydelig og varig energitap, som gir økte strømkostnader gjennom hele byggets levetid.

Energiavregning og energitap som følge av feil og mangler ved varme- og ventilasjonsanlegget inngår som en viktig del av de reklamasjonene som er fremsatt overfor ONH.

Prosess og ansvar

I forbindelse med forliket forpliktet ONH seg til å utbedre en rekke feil og mangler for egen regning, samt å dekke kostnader til nødvendige rådgivere. Det er også gjennomført enkelte mindre utbedringer innenfor denne rammen.

Treg fremdrift i prosessen skyldes blant annet uenighet mellom ONH og utførende entreprenør. Styret mener denne situasjonen ikke er akseptabel, og har gjennom advokat varslet nye rettslige skritt for å sikre fremdrift.

Rettslig situasjon

Det har i hovedsak vært et konstruktivt samarbeid med ONH etter forliket i 2021. Den senere tiden opplever styret imidlertid redusert vilje fra ONH til å finansiere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Per i dag har utbedringsarbeidene i praksis stoppet opp.

Forliksavtalen ble inngått for nær fem år siden. Etter tre år kunne borettslagets krav mot ONH bli foreldet. Partene har tidligere avtalt å utsette foreldelsesfristen i flere omganger, men ONH har nå nektet å forlenge denne ytterligere. Dette tvang borettslaget til å ta rettslige skritt innen midten av juni 2025 for å avbryte foreldelse. Dette har medført betydelige nye kostnader knyttet til juridisk og sakkyndig bistand for borettslaget.

På bakgrunn av manglende vilje hos motparten til å gjennomføre nødvendige utbedringer, måtte styret igjen be årsmøtet om fullmakt til å gå til søksmål. Det vises til sak 8 på generalforsamlingen i 2025, hvor en enstemmig generalforsamling ga styret fullmakt til å inngå avtale eller iverksette nødvendige rettslige skritt.

ONH har saksøkt Trasoptunet borettslag i 2026

I 2026 tok ONH ut søksmål mot borettslaget, med påstand om at ONH ikke er forpliktet til å utbedre eller betale erstatning for de omtvistede forholdene, til tross for at de har signert et forlik hvor de forplikter seg til å utbedre en rekke mangler. Dette skrittet fra ONH sin side antas å ha sammenheng med ONH`s prosess overfor utførende entreprenør. Borettslaget fikk en kort tilsvarsfrist og ble igjen tvunget til å engasjere juridisk og sakkyndig bistand. Dette har påført, og vil fortsatt påføre, borettslaget betydelige kostnader. Uansett så vil denne saken også behandle borettslagets krav mot ONH.

For øvrig vises det til styrets redegjørelse om reklamasjoner fra tidligere år:

Opprinnelige kjøpere av boliger i Trasoptunet borettslag ble av ONH forespeilet boliger med gjennomgående god standard, balansert ventilasjon og trygghet knyttet til kjøp av ny bolig i et OBOS-tilknyttet borettslag. Leilighetene ble markedsført som familieboliger, og mellom byggene skulle det etableres et rolig og skjermet indre tun til bruk for både barn og voksne.

Innflytting i borettslaget fant sted i perioden 19. mai til 15. juni 2015. På ekstraordinær generalforsamling 18. august 2015 ble det valgt et beboerstyre. Allerede på dette tidspunktet var flere alvorlige reklamasjoner avdekket, herunder mangler ved ventilasjonsanlegget og lekkasjer fra taknedløp gjennom garasjeanlegget. Videre var gjesteparkering plassert inne på tunet i strid med det som var solgt inn. Ved første snøfall ble det også avdekket at oppkjøring til garasje og gjesteparkering ikke fungerte etter hensikten. I tillegg har det senere vist seg omfattende problemer knyttet til blant annet støyskjermer, vinduer, kuldebroer, varmtvann og brannsikkerhet.

Styret har siden oppstart hatt et svært omfattende arbeid med å kartlegge, registrere og fremme reklamasjoner på fellesarealer og fellesanlegg overfor ONH. Det har vært avgjørende å dokumentere mangler og fremme disse innenfor gjeldende reklamasjonsfrister. Totalt ble det fremsatt over 90 reklamasjoner.

Omfanget og kompleksiteten i reklamasjonene gjorde det nødvendig å engasjere juridisk og sakkyndig bistand for å dokumentere manglene. Dette arbeidet avdekket også flere alvorlige avvik fra kontrakt, tekniske forskrifter og krav til god håndverksmessig utførelse.

Med en samlet kostpris for borettslaget på 439 millioner kroner var det av stor betydning å følge opp reklamasjonene for å hindre at betydelige utbedringskostnader senere skulle belastes den enkelte andelseier.

I slutten av juni 2020 avholdt styret en ekstraordinær generalforsamling om den pågående reklamasjonsprosessen. Formålet var å orientere beboerne om status og svare på spørsmål. Advokat og takstingeniør deltok og redegjorde for de juridiske og tekniske sidene av saken. En enstemmig generalforsamling ga styret fullmakt til å foreta nødvendige rettslige disposisjoner på vegne av borettslaget, opptre som partsrepresentant og eventuelt inngå forlik med ONH.

Reklamasjoner fremsatt i mai 2015 ville normalt vært foreldet i mai 2018. ONH aksepterte imidlertid å utsette foreldelse til 31. desember 2020. På dette tidspunktet forelå det fortsatt i liten grad tilbud om retting, prisavslag eller erstatning, og det var uklart hvilke mangler ONH erkjente eller bestred. Etter gjentatte purringer, og etter varsel om stevning, mottok borettslaget tilsvar som ble vurdert som utilstrekkelige. For å avbryte foreldelse tok borettslaget derfor ut stevning før årsskiftet 2020.

Når stevning er tatt ut, må motparten inngi tilsvar, og retten legger deretter en plan for videre saksbehandling. Dersom forlik ikke oppnås gjennom rettsmekling, går saken videre til hovedforhandling med dom.

Styret har gjennom hele perioden lagt vekt på å informere andelseierne om reklamasjonssaken, blant annet gjennom egne infoskriv.

Forliket i 2021

Rettsmekling i saken ble gjennomført 21.–23. juni 2021 i henhold til vedtak på tidligere generalforsamling. Styrets forberedelser til rettsmeklingen var omfattende og ble gjennomført i tett samarbeid med juridiske og tekniske rådgivere. Selve meklingsprosessen varte i om lag 40 timer, og forlik ble signert 23. juni 2021. Styremedlemmene avsatte betydelig arbeidstid og fritid til dette arbeidet.

Forliket innebar blant annet at:

- Videre konsulentutgifter dekkes av ONH
- ONH bekoster prosjektleder for oppfølging av utbedringsarbeidene
- Brannsikring, branntetting, sprinkleranlegg mv. kontrolleres og utbedres for ONH sin regning
- Teglfasader og øvrige fasader kontrolleres i sin helhet og utbedres der nødvendig
- Beslag på tak og fasader utbedres
- Varme- og ventilasjonsanlegg gjennomgås og utbedres, med ny fem års garantitid
- Permanent fallsikringssystem på tak bekostes av ONH
- Tiltak for sikring mot rasfarlig snø bekostes av ONH

I tillegg en rekke mindre utbedringspunkter.

For forhold som ikke ble utbedret av ONH, ble det forhandlet frem en økonomisk kompensasjon. ONH utbetalte 12 millioner kroner til borettslaget, som også inkluderte dekning av saksomkostninger.

Styret mottok klare råd fra advokat og sakkyndige om å akseptere forliket, og er av den oppfatning at dette representerte det beste oppnåelige resultatet sett opp mot risikoen ved videre rettslig prosess.

Selv etter forliket gjenstod og gjenstår betydelig arbeid med oppfølging og gjennomføring av utbedringer. Styret har hatt som mål å sikre et konstruktivt samarbeid med ONH.

Styret inviterte også til et beboermøte 14. mars 2022 hvor reklamasjonsprosessen, status og fremdrift ble gjennomgått av advokat, takstingeniør og prosjektleder. En del komplekse forhold, herunder beslag, teglfasader, Ivarssonpanel og betongkvalitet på svalganger, har fortsatt uavklart omfang.

Honorar knyttet til styrets arbeid med reklamasjoner

Bakgrunnen for tvisten med ONH og styrets omfattende arbeid med reklamasjoner har vært behovet for å sikre betydelige verdier for borettslaget før reklamasjonskravene ble foreldet og dermed tapt. Dette arbeidet har vært avgjørende for å hindre at kostnader senere skulle belastes den enkelte andelseier.

Styrets arbeid med reklamasjoner har siden første ordinære generalforsamling 25. mai 2016 vært grundig redegjort for i faste punkter om styrets arbeid, i kommentarer til regnskap og budsjett, samt i årsregnskapene.

Allerede i forbindelse med budsjettet for 2016 informerte styret om behovet for å budsjettere med konsulenthonorar for teknisk gjennomgang av bygningsmassen. Dette ble redegjort for og diskutert i generalforsamlingen.

Frem til 2018 ble reklamasjonsarbeidet i stor grad utført av styremedlemmer på fritid og i ordinær arbeidstid uten godtgjørelse. På grunn av det betydelige omfanget anså styret dette som arbeid ut over ordinært styreverv, og ba derfor generalforsamlingen ta stilling til honorering.

En enstemmig generalforsamling vedtok 14. mai 2018 at styremedlemmer kunne honoreres for arbeid knyttet til reklamasjonsprosessen, etter en fast timesats. Vedtaket forutsatte årlig redegjørelse, og har blitt bekreftet av generalforsamlingen hvert år siden.

Timeføring og utbetaling følger klare kontrollrutiner: Styremedlemmer deltar ikke i behandlingen av egne timelister. Utbetalinger godkjennes av andre styremedlemmer, protokollføres, dokumenteres overfor forretningsfører og kontrolleres av revisor som del av ordinær revisjon.

Styret har vurdert alternative modeller, som fast honorar eller ekstern konsulentbruk. Begge deler ble vurdert som mindre hensiktsmessige, enten av hensyn til kontroll eller fordi bruk av eksterne ville påført borettslaget vesentlig høyere kostnader.

Frem til stevning i 2020 utgjorde reklamasjonskostnadene samlet kr 3 241 000, hvorav kr 327 000 ble utbetalt til styremedlemmer. Hoveddelen av kostnadene gjelder sakkyndige vurderinger, med et samlet arbeidsomfang på om lag 1 700 timer. En sentral årsak har vært mangelfull prosjekterings- og utførelsesdokumentasjon, noe som nødvendigvis har medført et stort antall befaringer.

Styret viste også til reklamasjonsarbeidet på ekstraordinær generalforsamling 23. juni 2020, hvor det ble gitt omfattende redegjørelser av styreleder, takstingeniør og advokat. En enstemmig generalforsamling ga styret fullmakt til videre rettslige skritt og forliksforhandlinger.

Som supplement ble det i 2021 distribuert et eget infoskriv som gir samlet oversikt over informasjon formidlet til andelseierne om reklamasjonssaken fra august 2015 og frem til rettsmeklingen.

Styrets arbeid med reklamasjoner har også siden forrige generalforsamling medført et betydelig merarbeid. Dette har i hovedsak knyttet seg til oppfølging og forberedelse av forliksklage som ble inngitt i juni 2025 for å avbryte foreldelse av borettslagets krav, samt koordinering og oppfølging av tilsvar etter at ONH i 2026 tok ut søksmål mot borettslaget. Arbeidet har omfattet tett dialog og koordinering med juridiske og sakkyndige rådgivere, gjennomgang av omfattende dokumentasjon og fastsettelse av borettslagets prosessuelle og materielle standpunkter. Styret anser dette arbeidet som nødvendig for å ivareta borettslagets interesser og sikre at krav ikke går tapt.

Budsjett for 2026 - til orientering

Styret har ansvar for en betryggende forvaltning av borettslagets bygninger og fellesarealer. Dette innebærer både å vurdere nødvendige tiltak på kort sikt og å sikre at det settes av midler til fremtidig vedlikehold.

Etter hvert som borettslaget eldes, må det forventes økte kostnader til drift og vedlikehold, selv om bygningsmassen i utgangspunktet er relativt ny. Det vil over tid også oppstå behov og ønsker knyttet til endringer og eventuelle nyinvesteringer. En del av dette er direkte knyttet til pågående reklamasjoner, og tiltakene er derfor vanskelige å avklare eller gjennomføre før reklamasjonsprosessen er avsluttet. Dette gjelder særlig større endringer knyttet til bygningsmasse og utearealer.

I tillegg omfatter vedlikeholdsbehovene blant annet utskifting av slitasjedeler i heiser for å forebygge driftsforstyrrelser, periodisk utskifting av batterier i nødlys (hvert femte år), maling og overflatebehandling av trepanel på balkonger, svalganger og skillevegger (utføres i 2026), samt innvendige trappeløp. Videre kan det være behov for jevnlig rens av ventilasjonskanaler, oppgradering av låssystem og etablering av avstillingsknapper for

brannalarm. Flere av disse tiltakene representerer vedlikeholdskostnader som vil overstige det normale årlige nivået for drift og vedlikehold. Det vises i denne sammenheng til egen sak om foreløpig vedlikeholdsplan for borettslaget.

Budsjettforslaget for 2026 er i hovedsak basert på regnskapsførte tall for inneværende år. De største faste kostnadene er knyttet til kommunale avgifter, forsikringer og fiber, samt serviceavtaler for drift og vedlikehold, ivaretakelse av helse, miljø og sikkerhet, og kostnader til vaktmester og renhold.

Innen posten drift og vedlikehold er det budsjettert både med generelt vedlikehold og med planlegging og gjennomføring av tiltak knyttet til reklamasjoner som borettslaget nå selv har overtatt ansvaret for. På budsjettidspunktet foreligger det usikkerhet knyttet til tidspunkt for gjennomføring, omfang og kostnadsnivå for flere av disse tiltakene.

Det vises særlig til vedlikehold av trepanel. Styret har hentet inn anbud på overflatebehandling av alle fasader med trepanel og inngått kontrakt. Arbeidet var planlagt gjennomført tidligere, men måtte utsettes på grunn av støvende arbeider i forbindelse med utbedring av tegl og mørtel. Dette tiltaket innebærer en betydelig kostnad og vil redusere borettslagets disponible midler.

Videre er det igangsatt arbeid med montering av brannspjeld mellom garasje og boligene i plan på bakkeplan. Tiltaket gir vesentlig bedre brannsikkerhet ved en eventuell brann i garasjen og representerer en betydelig kostnad for borettslaget. Behovet for brannspjeld ble avdekket i forbindelse med utbedring av branntetting i garasjen, da himlingsplater ble tatt ned. Rådgivere engasjert av ONH identifiserte behovet, og ONH inngikk i utgangspunktet avtaler med leverandører for å få tiltaket gjennomført og bekostet. ONH endret senere standpunkt og overlot hele ansvaret for ivaretakelse av brannsikkerhet til borettslaget. Styret oppfatter dette som lite tillitsvekkende fra en profesjonell aktør og krever kostnadene dekket av ONH.

Styret har også budsjettert med kostnader til juridisk og sakkyndig bistand. Dette er nødvendig for å ha tilstrekkelig handlingsrom i forbindelse med oppfølging av rettsprosessen som ONH har anlagt mot Trasoptunet borettslag. Det er på nåværende tidspunkt usikkert om det budsjetterte beløpet vil være tilstrekkelig. Det vises for øvrig til omtalen av reklamasjonssaken under styrets arbeid.

Ved utarbeidelsen av budsjettet for 2026 har styret tatt hensyn til ovennevnte forhold, samt generell prisutvikling på varer og tjenester borettslaget er avhengig av å kjøpe. Dette danner grunnlaget for den foreløpige fastsettelsen av felleskostnader for 2026.

Trasoptunet borettslag har et godt økonomisk utgangspunkt for videre drift, ikke minst som følge av forliket i 2021, hvor vi fikk utbetalt 12 millioner kroner fra Obos nye hjem AS. Driften i 2024 og 2025 har vært basert på en planlagt og kontrollert reduksjon i borettslagets disponible midler, knyttet til tiltak som styret har vurdert som nødvendige innenfor drift og vedlikehold. De tiltakene som foreslås gjennomført i 2026 vil imidlertid medføre en betydelig ytterligere reduksjon i borettslagets disponible midler, til et nivå

som krever oppmerksomhet. Dette innebærer selvfølgelig en svekkelse av borettslagets handlingsrom, og øker behovet for en økonomisk buffer i forbindelse med eventuelle uforutsette kostnader.

Styret vil samtidig understreke at enkelte tiltak må prioriteres. Dette gjelder særlig forhold som handler om skadebegrensning og risikoreduksjon, og som ikke dekkes av borettslagets forsikringer. Eksempler på slike tiltak er håndtering av fuktskader og gjennomføring av nødvendige branntekniske tiltak.

Med bakgrunn i dette må det derfor forventes at felleskostnadene fremover vil kunne øke. Dette skyldes både generell prisvekst og behovet for å bygge opp reserver som er nødvendige for å sikre forsvarlig drift og fremtidig vedlikehold.

Styret har også sammenlignet borettslagets felleskostnader med tilsvarende borettslag i nærområdet, og funnet at nivået i vårt borettslag ligger vesentlig lavere. Samtidig må det understrekes at disse borettslagene ikke har ansvar for drift av heiser eller innendørs garasjeanlegg, slik vårt borettslag har.

På denne bakgrunn kan det ikke utelukkes at det vil være behov for låneopptak for å sikre borettslagets videre drift og oppfyllelse av lovpålagte krav. Dette er særlig knyttet til pågående rettssak, etablering av brannspjeld og nødvendig vedlikehold av fasader For øvrig vises det til de enkelte postene i budsjettet til orientering.

Generell orientering

HMS – generell orientering

Styret vurderer at informasjon om helse, miljø og sikkerhet (HMS), herunder brannsikring, i hovedsak er tilfredsstillende ivaretatt i borettslaget. Brannsikkerhet er et prioritert område, og det er gjennomført en rekke forebyggende og kontrollerende tiltak.

Brannsikringstiltak

Følgende tiltak er etablert og følges opp:

- Branninstruks er gjort tilgjengelig via Vibbo og oppslagstavler, samt oppslått i garasje og ved inngangsdører til boder
- Det er gjennomført evakuerings- og slokkeøvelse i regi av NOHA
- Brannvarslingsanlegget er koblet direkte til 110-sentralen
- Brannvarslingsanlegg og nødlys er underlagt årlig kontroll (Bravida)
- Detektorer som gir feilmelding skiftes fortløpende av driftspersonell
- Bygningene er fullsprinklet, og sprinkleranlegget gjennomgår periodisk service
- Brannslokkingsapparater i leilighetene er skiftet etter 10 år. Apparater kontrolleres årlig i fellesarealer og hvert femte år i leiligheter (NOHA)
- Det er etablert røykluker i hver oppgang med årlig kontroll

- I garasjen er det plassert grønne bokser ved enkelte dører. Disse er nødåpnere til rømningsveier fra garasje til oppganger og åpner dørlåser. Disse skal kun benyttes i nødstilfeller

Beboernes ansvar ved brann

Alle beboere har plikt til å evakuere ved utløst brannalarm. Styret ber alle sette seg grundig inn i gjeldende branninstruks og instruks for håndtering av brannalarm.

Når brannalarm er utløst for hele anlegget, skal alarmen aldri tilbakestilles av beboere eller styret før dette er avklart med 110-sentralen.

Vernerunder og rømningsveier

Styret minner om at alle beboere har ansvar for å ivareta felles brannvern. Det er gjennomført vernerunder i trapperom og på svalganger for å sikre at rømningsveier ikke blokkeres, samt kontrollere at brannvern ivaretas i garasje og boder.

Vernerundene viser dessverre at det oppbevares mange og til dels store gjenstander i oppganger. Videre er det gjentatte ganger observert at gjenstander lagres høyere enn sprinklerhodene i bodene. Dette kan hindre sprinkleranleggets funksjon ved en eventuell brann og representerer en alvorlig sikkerhetsrisiko.

Selv om styret varsler om gjennomføring av vernerunder, erfarer styret at informasjon alene ikke alltid er tilstrekkelig til å forhindre feil lagring. Styret vil derfor vurdere ytterligere tiltak dersom forholdene ikke forbedres.

Andre HMS-tiltak

Det er montert helautomatisk hjertestarter i garasjen, ca. 50 meter inn på venstre side ved oppgangen til Hellerudveien 73A. Hjertestarteren er registrert i Hjertestarterregisteret (www.113.no/hjertestarterregisteret). Nødetatene er kjent med lokasjon og type, og kan gi veiledning i bruk ved behov.

På bakgrunn av klager om unødvendig tomgangskjøring på gjesteparkeringen, har styret satt opp skilt med oppfordring om å slå av motoren ved parkering, som et tiltak for bedre miljø og luftkvalitet.

Uteareal er også sikret med bom, steinsatt og det er etablert fartsdump til gjesteparkeringen.

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling/årsmøte ble avholdt i mai. Lovpålagte saker samt forslag fra andelseiere ble behandlet i tråd med vedtektene.

Dugnad

Det ble gjennomført dugnad med svært godt oppmøte og effektiv innsats. Det ble satt ut container slik at beboerne kunne kvitte seg med blandet avfall. I forbindelse med dugnaden ble garasjen vasket, og sykkelboden ryddet og rengjort. Sykler som ikke ble hentet innen fristen er enten gitt bort eller kassert.

Valg av bredbåndsleverandør

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

Lading av elbil

Borettslaget har etablert infrastruktur for elbillading i garasjen. Ladeanlegget er i drift, og over en tredjedel av parkeringsplassene er i dag aktivert med egen ladestasjon. Behovet for elbillading er økende, og mulighet for lading i oppvarmet garasje bidrar til å øke leilighetenes attraktivitet og verdi.

Frosting av balkongglass

Styret har via Vibbo informert om muligheten for bestilling av frosting av balkongglass. Det er også gjort etterbestillinger utover hovedbestillingen.

Nøkler og skilt

Andelseiere kan bestille nøkler og portåpner ved henvendelse til styret via e-post på trasoptunet@gmail.com. Andelseier er ansvarlig for at husstanden til enhver tid har kontroll på nøkler til fellesarealer. Nøkler til fellesarealer skal ikke merkes på en måte som kan knyttes til borettslaget. Borettslagets forsikring dekker ikke kostnader ved skifte av lås dersom nøkler kommer på avveie. Styret vil vurdere en gradvis overgang til nytt låsesystem.

HUSORDENSREGLER
FOR
TRASOPTUNET BORETTSLAG

(Vedtatt i styremøte 13.05.2015)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

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

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

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

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

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

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

……

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

Vedtekter
for
Trasoptunet borettslag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

VEDLEGG 1 TRASOPTUNET BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER

(Rettes opp løpende iht. faktiske forhold. Sist rettet opp 23.02.2026)

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

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

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

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

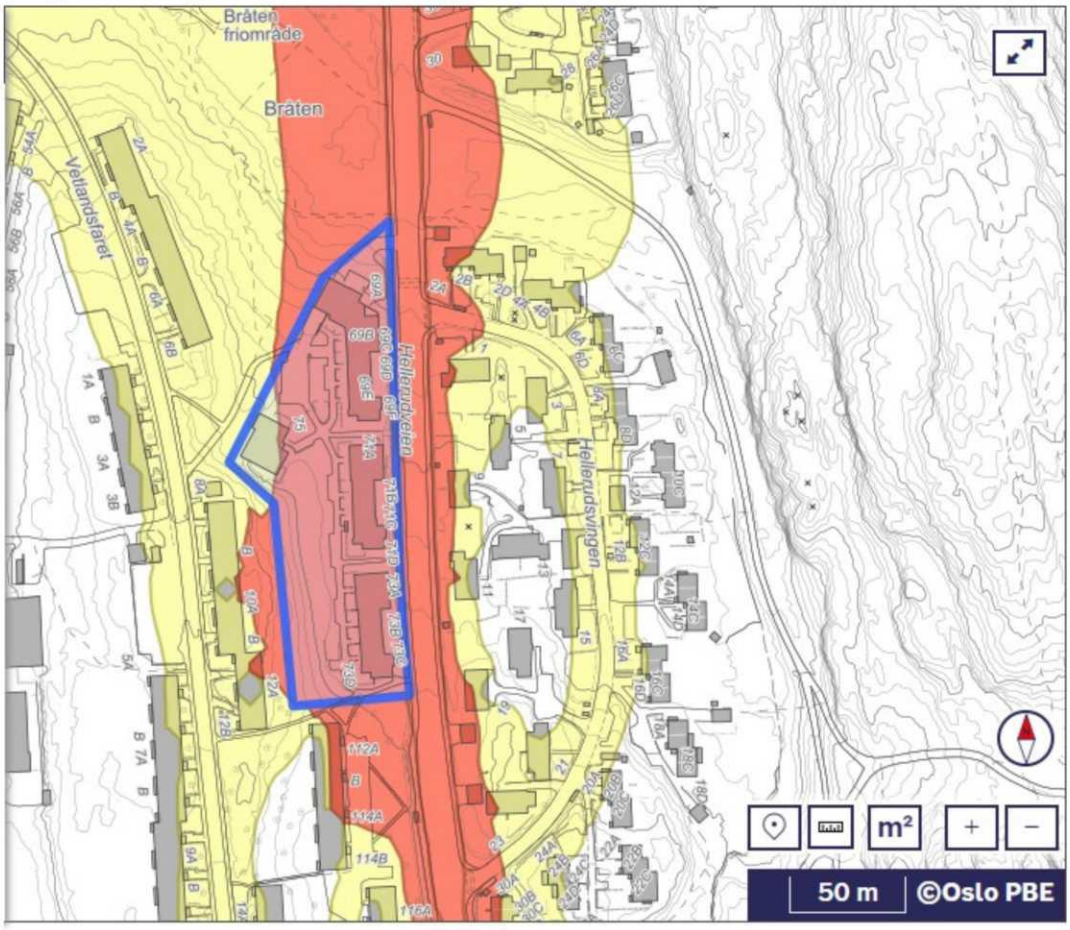
Benjamin Danielsen – 73C - Sak ønsket behandlet av styret og generalforsmaling

Hei

Under følger et ønske om støyskjerm og hvorfor jeg mener dette er nødvendig for oss som bor på bakkeplan.

Oslo / 28.02.2024:

Vi ligger i rød støysone iht. Oslokommune sine kart:



Støy og stille områder ☑ Vis på kart Mer info

(Data fra Plan- og bygningsetaten)

Støysoner
Eiendommen ligger i en støysone, der støynivået er høyere enn den anbefalte grensen. Hvis dere skal bygge «et støyfølsomt byggetiltak» -for eksempel bolig eller barnehage, må dere sende inn en plan for støydempende tiltak i byggesaken. I en eventuell plansak skal det gjøres støymålinger. I Oslo ligger de fleste eiendommene i en støysone. Vær oppmerksom på at kommuneplanen inneholder bestemmelser om støy som påvirker plan- og byggesaker. Se § 7.1 i kommuneplanen som blant annet inneholder krav til dokumentasjon.

Stille områder
Stille områder består som regel av friluftsområder, turveier og parker. Dersom dere skal etablere eller utvide støyende virksomhet nær slike områder, må virksomheten plasseres og utformes slik at støynivået ikke øker.

I kommuneplanens § 7.1 kan du lese mer om støy og stille områder.

Tegnforklaring:

- Rød støysone
- Gul støysone
- Stille områder
- Havneområder

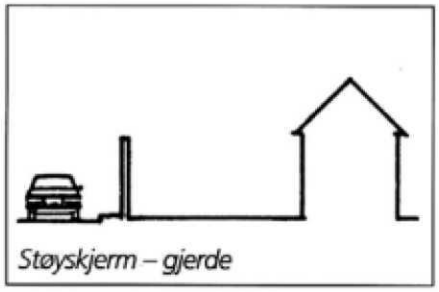
Lukk hjelp

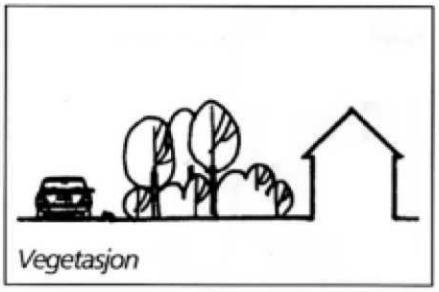
1.4 ULIKE PRINSIPPER FOR STØYSKJERMING

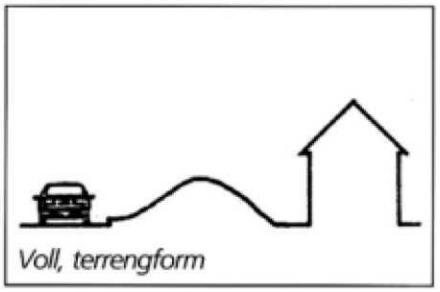
Når et nytt støyskjermingstiltak skal utformes må det tas utgangspunkt i hver enkelt situasjon . Støyskjermen kan framstå som natur, gjerde/mur, integrert del av bebyggelsen, del av vegen eller som monument/kunstverk.

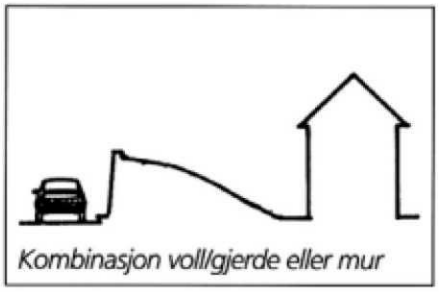
Effekten av tiltak
Skjermer, murer og voller med høyde 2-3 m over terreng vil normalt gi reduksjoner på 5-10 dBA på ekvivalentnivået og 8-13 dBA på maksimalnivået i uteområdet målt i 2 meters høyde.

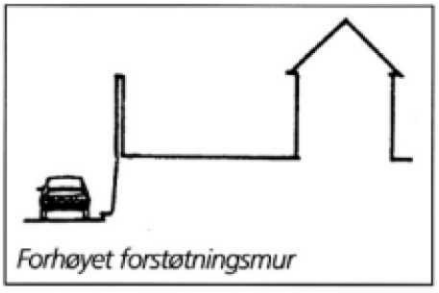
Et skjermingstiltak må minst være så høyt at det bryter siktlinjen mellom mottaker og lydkilde. Skjermingsanlegget bør være så langt at støy som går rundt blir ubetydelig i forhold til den som går over. Åpninger i skjermen på grunn av avkjørsler e.l. er svært uheldig. Disse bør helst omlegges for å oppnå best mulig skjerming. Sprekker treskjermen opp, eller det dannes glipper mellom skjerm og terreng, reduseres skjermingseffekten betraktelig.


Støyskjerm – gjerde


Vegetasjon


Voll, terrengform


Kombinasjon voll/gjerde eller mur


Forhøyet forstøtningsmur

Blokk 73 har ingen av disse.

Blokk 71 og 69 har opphøyning samt murvegg.

Det er kun på sommerstid mens busken er i full blomstring det heller ikke er direkte innsyn til alle soverom hos oss i 73.

Se bilde ifra et av soverom i 73C:



Det er kun støyskjerm imellom blokkene.
Blokk 73 har heller ingen spesiell helling ned mot vei ei heller en voll så støy ifra trafikk blir ikke dirigert vekk.

Levegg på platting bak som avskiller leiligheter har heller ikke isolasjon (lyd ifra side)

Ved tungtrafikk oppleves det også vibreringer i soverom.
Vi er også utsatt for vegstøv / svevestøv.

På vinterstid når det har vært store mengder snø merker vi mindre støy og vibrasjoner.

Det er derfor høyt ønskelig å få monter en støyskjerm for oss som bor på bakkeplan da spesielt for blokk 73.

Vår blokk ligger i rød støy sone så tiltak (støyskjerm) burde vært på plass under bygging.
Ref. TEK10 IV Lyd og vibrasjoner
§ 13-6. Generelle krav om lyd og vibrasjoner
- Vil tro blokken er oppført iht. TEK10 mtp byggeår.

Og hvis den er bygd etter TEK07 så gjelder også skjerming ifra utendørs støy
Under § 8-42 Beskyttelse mot støy punkt 6.
Samt § 8-43 Beskyttelse mot vibrasjoner.

Og iht. pågående byggesak:
Saksnummer 202017309 – Reguleringssak
Ytre Ringvei - Sykkelfelt fra Stordamveien til Ulsrud videregående skole

På tegning C103 – er det ingen indikasjon på at de bygger støyskjerm eller lydvoll mens dem arbeider med nytt opphøyd sykkelfelt

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2024525574&fileid=11264079

Det finnes mange forskjellige typer skjermer, hvem som er best egnet for vårt borrettslag får en erfaren entreprenør svare ut.

Linken går til:



https://kudos.dfo.no/documents/18296/files/18388.pdf

Entreprenører;
f.eks: https://www.treko.no/#gratis-befaring – levere dette og har gratis befaring.
Via mitt anbud kan man også kalle inn til befaring og få flere tilbud.

Pris estimat ***gjetning***. 800-1000kr pr løpemeter ref. google søk.

Jeg, min familie og nærmeste nabo ønsker oss virkelig en støyskjerm ut imot veien.
Jeg mener oppriktig at en støyskjerm vil gi oss beboere;

- Mindre støy og vibrasjoner
- Bedre boforhold, bedre søvn
- Mindre vegstøv/svevestøv
- Økt verdi på borrettslag

Håper styret er enig.

Takk for oppmerksomheten.

Mvh
Benjamin Danielsen
73C.

Konkret forslag å avstemme etter sak er presentert.

- **Innhente anbud for oppføring av støyskjerm imot vei ved blokk 73 (Forslag 1)**
- **Innhente anbud for oppføring av støyskjerm imot vei ved blokk 69 – 71 – 73 (Forslag 2)**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.05.26
Selskapsnummer: 685 **Selskapsnavn:** TRASOPTUNET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for TRASOPTUNET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 914783593
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Trasop Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

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:**
> Siv Heim 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 årsmøteprotkollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protkollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Frode Staxrud er valgt.
>
> ✓ **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 for styret foreslås satt til kr 250 000.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar i forbindelse med reklamasjonsaken

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag er at det vedtas samme prinsipp som tidligere med kr. 900 pr. time for styremedlemmers arbeid med reklamasjoner
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Utbedring av brannanlegg med utbedring av evt avvik.

Fremmet av: Frank A G Sandvold

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Utbedring av brannanlegg med utbedring av evt avvik.

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Installasjon av automatisk døråpning

Fremmet av: Malina Thapa

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

• Hovedinngangen

• Inngangsdør fra parkeringsplassen

Løsningen kan etableres med åpning via brikke (adgangskontroll).

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

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

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

Forslag til vedtak:
Installasjon av automatisk døråpning

✗ **Ikke vedtatt. Styret har allerede begynt jobben med å innhente tilbud. Vil legge dette frem på en ekstraordinær GF i løpet av høsten dersom styret finner dette formålstjenelig.**

10. Forbedring av adgangssystem (nøkler/brikke)

Fremmet av: Rajer Mohammed

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Forbedring av adgangssystem (nøkler/brikke)
>
> ✕ **Ikke vedtatt.** Styret har allerede begynt jobben med å innhente tilbud. Vil legge dette frem på en ekstraordinær GF i løpet av høsten dersom styret finner dette formålstjenelig

11. Belysning ved innkjøring til borettslaget

Fremmet av: Rajeh Mohammed

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

Styrets innstilling
Før slike tiltak gjennomføres må det innhentes tilbud fra flere leverandører for å få fram kostnadene og det beste tilbudet. Styret gjør årsmøtet oppmerksom på at forslaget innebærer økonomiske konsekvenser, som vil kunne påvirke felleskostnadene. Forslaget slik det er foreslått innebærer også elektrikerarbeid som er kostnadsdrivende, samt kostnader til graving av grøft til det elektriske kabler, som kan komme i konflikt med varmekabler i oppkjøringen. Det har også kommet innspill om økt belysning på gangvei ved Hellerudveien 73D. Gjennomføring av dette tiltaket må derfor ses opp mot andre vedlikeholdsbehov i borettslaget. Styret foreslår derfor at man gis fullmakt til å gjennomføre tiltaket om man finner det økonomisk forsvarlig i kommende periode.

> ✕ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Det foreslås å montere bedre belysning som lyser opp veien fra hovedveien og inn til borettslaget for å bedre sikkerheten.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styret foreslår at man gis fullmakt til å gjennomføre tiltaket om man finner det økonomisk forsvarlig i kommende periode.

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

Fremmet av: Rajeh Mohammed

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Utvidelse av tak over inngangsparti (1. etasje)
> ✕ **Ikke vedtatt.**

13. Innglassing/delvis innglassing på balkong

Fremmet av: Simen Åsheim og Sunniva Vidhammer

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Om ansvar og sikkerhet på balkong

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

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

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

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

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

Om innglassing av balkong

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

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

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

Om vindskjerming

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

Retningslinjene for solskjerming åpner blant annet for bruk av levegger i screenduk med bestemte krav til utførelse, farge og montering, og forutsetter at ingen deler stikker utenfor rekkverket. Videre fremgår det at andre løsninger enn de som er uttrykkelig beskrevet, kun kan monteres etter søknad og forhåndsgodkjenning fra styret. Det er den enkelte andelseiers ansvar at montering skjer på en forsvarlig måte og uten skade på bygningskroppen, samt at eventuell demontering i forbindelse med fremtidig vedlikehold skjer for andelseiers regning og risiko.

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt til å utrede innglassing/delvis innglassing på balkong/markterrasse.
>
> ✓ **Vedtatt.**

14. Støyskjerm

Fremmet av: Benjamin Udnæs Reisænen Danielsen

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

Styrets innstilling
Bakgrunn

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

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

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

Kostnadsoversikt

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

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

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

Styrets vurdering

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

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

Styrets forslag til vedtak

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

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

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

15. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Aslak Skorpen

Følgende stilte til valg:
Aslak Skorpen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lars Eirik Rønning

Følgende stilte til valg:
Lars Eirik Rønning

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Jarle Drogseth

Følgende stilte til valg:
Jarle Drogseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Brandser
Rajeh Mohammed
Line Skute Bråten

Følgende stilte til valg:
Bjørn Brandser
Rajeh Mohammed
Line Skute Bråten

16. 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

17. Valg av Valgkomite

Det skal velges Valgkomité for et år.

Medlem (1 år)

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR
TRASOPTUNET BORETTSLAG

(Vedtatt i styremøte 13.05.2015)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

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

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

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

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

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

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

…….

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

Vedtekter
for
Trasoptunet borettslag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

VEDLEGG 1 TRASOPTUNET BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER

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

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

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

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

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

Hellerudveien 75

Nabolaget Vestre Trasop/Nordre Oppsal - vurdert av 199 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Trasop skole (1-7 kl.) 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
Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	18 min 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	18 min 1.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	19 min 1.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Trasop skole Linje NC2, FB10, 58, 76, 79	2 min 0.2 km
Godlia Linje 2, 3	15 min 1.3 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.5 km
Oslo Gardermoen	37 min

BARNEHAGER

Østmarka idrettsbarnehage (0-5 år) 136 barn	7 min 0.6 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	5 min
Kiwi Oppsalstubben	9 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	17 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

—

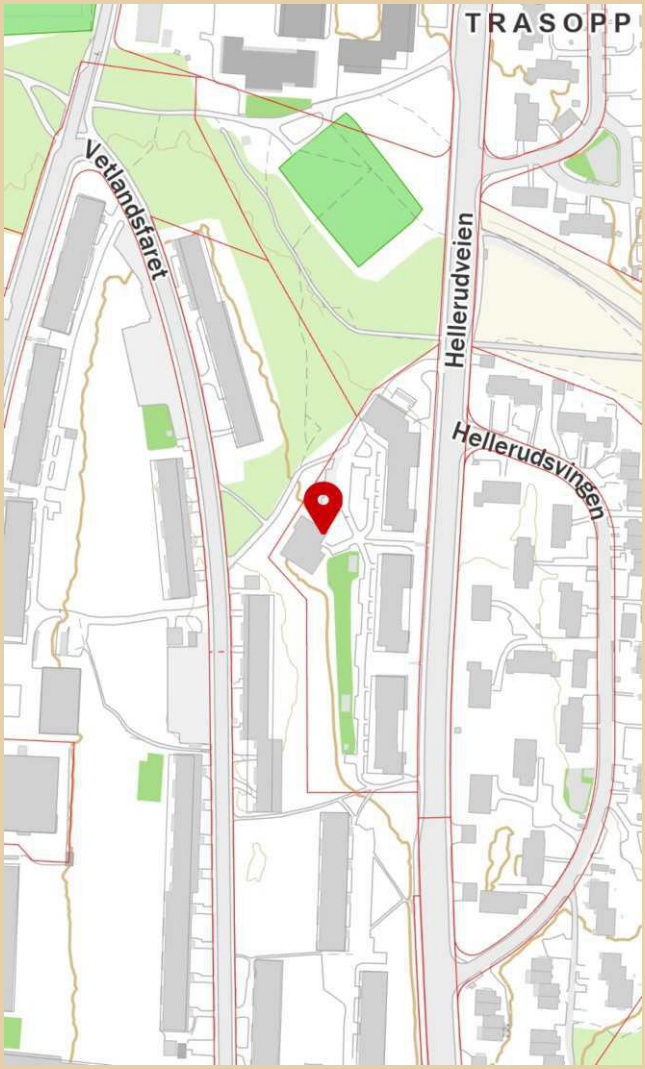
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

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:
Helleruдveien 75, 0684 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1269, andelsnr. 49 i TRASOPTUNET BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250323

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
