

Tilstandsrapport

Hellerudveien 71A

Leilighet | Byggeår: 2015 | BRA-i: 85 m²

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 01.04.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

IU Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilleggende konstruksjoner (Bad - 2. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ Åpenbare forhold (1)

Radon

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold og avgrensninger

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold og avgrensninger

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 9 m².

Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,03 meter.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: <https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/>

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Hvide metallplater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 30 mm.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flate partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Via balansert anlegg.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Toalettrom - 2. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 1

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Luftepalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterner.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av laminat.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran:

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (EI-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ved byggeåret**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2015	Nyinstallasjon - se samsvarserklæring for detaljert beskrivelse.
2022	Arbeid i forbindelse med ny kjøkkeninnredning - se samsvarserklæring for detaljert beskrivelse.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ukjent

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
90 m²	85 m²	5 m²	-	9 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 2015)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	5 m ²	-	5 m ²	-
2. etasje	85 m ²	-	-	85 m ²	9 m ²
Sum Leilighetsbygg	85 m²	5 m²	-	90 m²	9 m²

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
2. etasje	BRA-i: Entré, Bod, Bad, Toalettrom, Stue/kjøkken, Tre soverom

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyden er målt til ca. 2,59 meter ved stikkprøve i stuen.

Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2022.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Parkeringsplass og bod er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2022	Ny kjøkkeninnredning, lagt nytt gulv og malt overflater. Kommentar: Faktura i forbindelse med el- og rørarbeid er fremvist.	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Byggetegninger

Fremviste plantegninger stemmer overens med bruken under befaring.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko> Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>. For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

Det mangler dokumentasjon av radontiltak i form av ferdigattest.

Konsekvens: Dette gir usikkerhet om krav til radontiltak er ivaretatt. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko>

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Hellerudveien 71A

Matrikkel: 301-144/1269/0/0

Eierform: Andel

Andelsnummer: 77

Eier adkomstdokumenter: Therese Skagemo Christensen

Hjemmelshaver: TRASOPTUNET BORETTSLAG

Kunde: Therese Skagemo Christensen

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 01.04.2026

Tilstede ved befaring: Therese Skagemo Christensen (Kunde), Theodor Østlie (Sakkyndig)

Rapportdato: 05.05.2026

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring datert 24.03.2026 er fremvist.

Utførende

Foretak

Boligtilstand AS

Org.nr. 831187042

Sakkyndig

Theodor Østlie

Fagskoleingeniør

E-post: post@boligtilstand-as.no



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.

Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.

Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tynge lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggsteneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse. Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde. Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimater er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

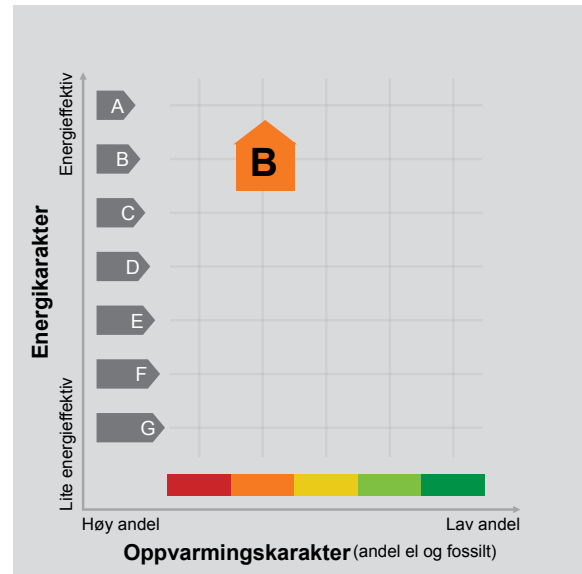
Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

ENERGIATTEST

Adresse	Hellerudveien 71A
Postnummer	0684
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1269
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300343173
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-219779
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	Moe PolyPlan AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2013
Bygningsmateriale:
BRA: 87
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja


For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hellerudveien 71A	300343173	H0201	0	0	71

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2013

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	60 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m ²
Oppvarmet BRA	87 m ²
Totalt BRA	87 m ²
Oppvarmet luftvolum	214 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,18 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	171,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,35 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,30
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,48
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,91
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,09
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,34
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.3.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Moe PolyPlan AS
-------	-----------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 281 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	95,18 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 049 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	95,18 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 281 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 281 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 281 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	78,2 %
--------------------------------------	--------

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01260075 .

Vår ref.: 0685-1-2010

Dato: 25.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Trasoptunet Borettslag
Organisasjonsnr: 914783593
Andelseier: Christensen, Therese Skagemo
Medeier:
Leilighetsnummer: 2010
Adresse: Hellerudveien 71 A, 0684 OSLO
Andelsnummer: 71
Gnr. 144
Bnr. 1269

Borettsinnskudd: Kr. 1 560 000,00 ,–

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 fratrukk 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 overtagemåneden.
- 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med Ecoguard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til (fvarmt vann og elbil) faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Ecoguard og hente ut informasjon om ditt forbruk.

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 15 401,74,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820746593; IN lån 1 - Akonto renter	8 471,62	
Lån nr: 9820746593; IN lån 1 - Akonto avdrag	2 764,52	
Garasje	250,00	
Felleskostnader	3 855,60	
"Lån Infrastruktur lading"	60,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 3 676,-
Fradragsberettigede kostnader: 110 129,-
Annen formue: 90 978,-
Gjeld: 2 134 403,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207465933
Restsaldo: 2 119 215,16
Kapitalkostnader: 10 401,01
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenummer:	98207616168
Restsaldo:	6 506,57
Kapitalkostnader:	62,11
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 125 721,73,-, 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@styrommet.no

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarar 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 avklarar 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

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> 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 borettslaget 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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 685

TRASOPTUNET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TRASOPTUNET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

22. mai 2025 kl. 18:00, Trasop skole (Samlingssalen).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av honorar i forbindelse med reklamasjonssaker
8. Fullmakt til å inngå avtale eller foreta nødvendige rettslige skritt
9. Elektroniske nøkler, OBOS-mobilnøkkel
10. Navnforandring på vårt borettslag til Oppsaltunet
11. Male oppganger innvending
12. Pipe og ildsted i leiligheter
13. Forbedret internett
14. Kommunikasjon og fellesskap
15. Velferdskomite /miljøkomite
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i TRASOPTUNET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jarle Drogseth er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 01 0685 Trasoptunet Borettslag.pdf
 - 2. 02 0685 Årsregnskap TRASOPTUNET BORETTSLAG.pdf
 - 3. 03 Styrets arbeid.pdf
 - 4. 04 0685 Solgte boliger 2017-2024.pdf
 - 5. 05 0685 Trasoptunet Borettslag husordensregler.pdf
 - 6. 06 0685 Trasoptunet borettslag Vedtekter.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Fastsettelse av honorar i forbindelse med reklamasjonssaker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Fullmakt til å inngå avtale eller foreta nødvendige rettslige skritt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Elektroniske nøkler, OBOS-mobilnøkkel

Forslag fremmet av:

Line S. Bråten, leilighet 4005

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Navnforandring på vårt borettslag til Oppsaltunet

Forslag fremmet av:

Tor Raymond Bakke, Leilighet 4001.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Male oppganger innvendig

Forslag fremmet av:

Tor Raymond Bakke, leilighet 4001

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Male oppgangene innvendig

Sak 12

Pipe og ildsted i leiligheter

Forslag fremmet av:

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

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Forbedret internett

Forslag fremmet av:

Bjørnar Allgot og Lise Haugen, Hellerudveien 73 a, leilighet 5057

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

- Telenor
- Telia
- Homenet
- Obos Opennet
- Viken/Altibox

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

Kort oppsummert om avtalen med Altibox:

- felles høyhastighets bredbåndsavtale uten TV pakke (Din hastighet er 1000 Megabit).

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret kontakter Altibox og ber dem kvalitetssikre tilkoblingene til de enkelte leiligheter. Samtidig bes alle som har problemer med oppkoblingen om å melde dette til Altibox.

Sak 14

Kommunikasjon og fellesskap

Forslag fremmet av:

Bjørnar Allgot og Lise Haugen, Hellerudveien 73 a, leilighet 5057

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Vi mottar tidvis svært mange henvendelser fra beboere om stort og smått, og opplever at det er vanskelig å svare tidsnok på alle henvendelsene samtidig som vi skal ivareta reklamasjonsprosesser og annet løpende

arbeid. Håpet er at vi gjennom å informere om diverse saker via Vibbo kan redusere behovet for at den enkelte beboer må kontakte styret direkte om saker som berører mange av beboerne.

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret bes vurdere alternative tiltak og plattformer for kommunikasjon beboerne seg imellom og mellom beboerne og styret.

Sak 15

Velferdskomite /miljøkomite

Forslag fremmet av:

Bjørnar Allgot og Lise Haugen, Hellerudveien 73 a, leilighet 5057

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret søker å etablere utvalg som kan bistå med velferdstiltak, utvikling av uteområder o.l.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

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

I tillegg skal det velges valgkomite.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jarle Drogseth

Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørnar Allgot

Valgkomiteens innstilling.

- John Tore Iversen

Valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Aslak Skorpen

Valgkomiteens innstilling.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eivind Mangnus Pailsen
Valgkomiteens innstilling.
- Johnny Celius-Ewald
Valgkomiteens innstilling.
- Line Skute Bråte
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bente Elisabeth Thomassen
Valgkomiteens innstilling.
- Davis Eira Solbakken
Valgkomiteens innstilling.
- Eivind Magnus Paulsen
Valgkomiteens innstilling.

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jarle Drogseth
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- John Tore Iversen
Valgkomiteens innstilling.
-



Til generalforsamlingen i Trasoptunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 2. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		12 038 592	11 834 404
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 973 677	7 235 446
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 318 193	-1 631 262
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-2 709 086	-5 396 280
Innsk. øremerk. bankkto		-6 644	-3 716
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 060 246	204 188
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 978 347	12 038 592
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		11 727 186	13 757 176
Kortsiktig gjeld		-748 840	-1 718 584
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 978 346	12 038 592

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	399 104 000	399 104 000
Tomt		35 796 000	35 796 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		206 370	175 433
SUM ANLEGGSMIDLER		435 106 371	435 075 434
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	22 035
Forskuddsbetalte kostnader		2 726	8 549
Andre kortsiktige fordringer	16	33 132	87 111
Driftskonto OBOS-banken		816 388	2 732 648
Driftskonto OBOS-banken II		23 860	5 143
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	37 816
Sparekonto OBOS-banken		10 851 081	10 863 874
SUM OMLØPSMIDLER		11 727 186	13 757 176
SUM EIENDELER		446 833 558	448 832 610
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 114 * 5 000		570 000	570 000
Opptjent egenkapital	17	168 681 380	165 707 702
SUM EGENKAPITAL		169 251 380	166 277 702
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	102 677 940	106 705 219
Borettsinnskudd	19	173 960 000	173 960 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	195 398	171 105
SUM LANGSIKTIG GJELD		276 833 338	280 836 324
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		252 410	545 746
Skyldige offentlige avgifter		0	57 062
Påløpte renter		30 017	496 328
Påløpte avdrag		0	117 693
Energiavregning	21	313 630	489 260
Annen kortsiktig gjeld	22	152 783	12 495
SUM KORTSIKTIG GJELD		748 840	1 718 584
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		446 833 558	448 832 610

Pantstillelse	23	438 100 000	438 100 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025
Styret i Trasoptunet Borettslag

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

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 471 212
Garasje	284 880
Strøm elbil	240 370
Parkering	60 480
Eiendomsskatt	38 404
Strømuttak	960
Avregning EL-bil forbruk	-102 828
Kapitalkostnader på IN-lån	6 918 600
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	19 225
Overført til kapitalkostnader	-6 937 825
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 993 478

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 342
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 342

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

Det er utbetalt kr 100 300 i honorar i forbindelse med reklamasjonsaken.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-135 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 006
Andre konsulenthonorarer	-132 475

SUM KONSULENTHONORAR	-287 481
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2015.

Gnr.144/bnr.1269

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

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

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017

-1 200 000

Nedbetalt tidligere

588 295

Nedbetalt i år

31 669

-580 036

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2015

-260 940 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

8 355 807

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

1 286 524

Nedbetalt tidligere, IN

146 490 679

Nedbetalt i år, IN

2 709 086

-102 097 904

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-102 677 940****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2015

-173 960 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-173 960 000****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-195 398

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-195 398****NOTE: 21****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-1 182 348

SUM INNTEKTER**-1 182 348****KOSTNADER**

Techem

74 842

Strøm

793 875

SUM KOSTNADER**868 718****SUM ENERGIAVREGNING****-313 630**

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

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

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Styrets arbeid

I 2024 har styret bl.a. jobbet med:

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

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

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

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

Informasjon til beboere og oppfølging av henvendelser fra beboere

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

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

Budsjett for 2025

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

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

På budsjettidspunktet er det usikkerhet knyttet til når tiltakene vil bli utført, omfanget av tiltakene og beløpsnivå. Deler av tiltakene dekkes opp av forliksbeløpet borettslaget har fått utbetalt.

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

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

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Driften i 2024 forutsatte en forsiktig nedgang i borettslagets disponible midler ut fra hvilke tiltak som er nødvendig å iverksette ut fra borettslagets ansvar for drift og vedlikehold, samt tiltak som borettslaget finner nødvendig å gjennomføre. Det må forventes at felleskostnader framover må økes som følge av generell prisutvikling på kjøp av varer og tjenester, samt at det må settes av midler til fremtidig vedlikehold. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.07.25.

Ønske om endringer og nyinvesteringer

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

Oppgradert styrerom

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

borettslaget.

Dugnad

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

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

Generalforsamling

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

Valg av bredbåndsleverandør

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

Lading av elbil

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

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

HMS

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

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

Styret minner om at alle beboere har ansvar for å ivareta felles brannvern. Vi har gjennomført vernerunder i trapperom og på svalganger for å påse at rømningsveier ikke hindres, samt kontrollere at brannvern ivaretas i garasjen og bodene. Vernerunder viser at det oppbevares mange/større gjenstander i

oppgangene. Vi har observerer gjentatte ganger at en del beboere lagrer gjenstander i bodene høyere enn sprinkelhodene, slik at sprinkleranlegget ikke vil fungere etter hensikten ved en ev. brann. Selv om styret varsler om at vernerunder vil bli gjennomført, så erfarer styret at informasjon ikke hindrer beboere om å lagre gjenstandene lavere enn sprinkelhodene.

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

Frosting av balkongglass

Via Vibbo har vi kunngjort muligheten for å bestille frosting av balkongglass og vi fikk ca. 10 bestillinger. Arbeidet ble utført våren 2021. Det er også foretatt etterbestillinger ut over dette.

Behov for vedlikehold av trepanel

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

Nøkler/skilt

Andelseier kan rekvirere nøkler og portåpner ved henvendelse til styret på e-post til trasoptunet@gmail.com. Andelseier er ansvarlig for at husstanden til enhver tid har kontroll på nøkler til fellesareal. Nøkler til fellesareal må ikke merkes på en slik måte at den kan knyttes til Trasoptunet. Borettslagets forsikring dekker ikke kostnader i forbindelse med skifte av lås når nøkkel til fellesareal er kommet på avveie. Styret vil vurdere gradvis oppgradering til nytt låsesystem.

Reklamasjoner (situasjonen pr. april 2025)

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

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

- Teglfasader er delvis utbedret, men det er uavklart hva som er nødvendig av videre tiltak.
- Fasadene med Ivarssonpanel (imitert trepanel) har betydelige mangler, belegget flasser av og delamineres. ONH har ikke svart på om de tar ansvar for dette.
- Det er avdekket lekkasjeprosblematikk ved balkongdører på takterraser, dette har ONH tatt ansvaret for, men bare delvis utbedret. Imidlertid er det også avdekket problemer med gjennomspikring av membraner og overganger mellom membran og fasade m.v. på takterrassene. Dette har ONH foreløpig ikke vært villig til å ta ansvar for.
- Varme- og ventilasjonsanlegget er gjennomgått av en komite av sakkyndige hvor både brl. og ONH har hatt representanter. Det er skissert ulike løsninger som vurderes, men p.t. er det ikke tatt avgjørelser om konkrete utbedringstiltak. Dette medfører også at vi ikke kommer videre med å vurdere alternative miljøvennlige energitiltak slik årsmøtet har ønsket.
- I tillegg forpliktet ONH seg til å utbedre en rekke feil og mangler for deres regning. I denne forbindelse bæres også kostnadene til rådgivere av ONH. Det er også gjennomført en del mindre utbedringer.
- Treggheten i prosessen skyldes bl.a. at ONH og utførende entreprenør ikke kommer til enighet. Styret mener situasjonen ikke er akseptabel og har via advokat varslet nye rettslige skritt for å komme videre.

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

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

Etter at forliket ble inngått i 2021 har samarbeidet med ONH vært konstruktiv. I den senere tid virker det imidlertid som om viljen til å finansiere utbedringer er redusert hos ONH. Utbedringsarbeidene har pr. i dag i praksis stoppet opp.

Situasjonen i dag er at det er over 3 år siden forliksavtalen mellom ONH og Trasoptunet blr. ble inngått. Etter 3 år kan brl. krav mot ONH i denne forbindelse bli foreldet. Fram til nå har partene avtalt å utsette foreldelsesfristen i flere omganger. ONH nekter nå å forlenge foreldelsesfristen ytterligere. Dette tvinger borettslaget til å ta rettslige skritt innen midten av juni 2025. Situasjonen vi er i med manglende vilje hos motparten til å gjennomføre utbedringer, medfører at vi igjen er nødt til å be årsmøtet om fullmakt til å saksøke ONH. Styret har derfor igjen varslet søksmål, med sikte på å tvinge ONH til å utbedre konkrete reklamasjoner, eller å utbetale erstatning for å dekke kostnadene til utbedringer. Se egen sak.

For øvrig vises til redegjørelse fra tidligere år:

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

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

Styret har hatt et svært omfattende arbeid med å registrere og fremme reklamasjoner på fellesarealer og fellesanlegg overfor ONH. Det har vært viktig å få registrert mangler og fremmet disse som reklamasjoner innenfor de frister som gjelder. Det ble framsatt over 90 reklamasjoner overfor ONH.

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

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

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

Reklamasjoner som ble fremsatt i mai 2015 ville normalt vært foreldet i mai 2018, men ONH hadde akseptert å utsette foreldelse av alle fremsatte krav til 31. desember 2020. Vi hadde, med få unntak, ikke kommet til enighet om løsning for reklamasjonene og heller ikke mottatt tilbud om retting, prisavslag eller erstatning for skadebegrensende tiltak som har vært nødvendig å gjennomføre. Det var begrenset hvor lenge vi kunne utsette foreldelse og vi var i en situasjon hvor rettslige skritt var nødvendig.

Borettslaget forventet at ONH tok stilling til sakkyndig rapporter som ble oversendt. Etter gjentatte purringer over tid kom et tilsvare som ble vurdert til ikke å være tilfredsstillende, selv etter at det ble sendt varsel om stevning. Det var for flere vesentlige mangler ikke kjent hvilke forhold ONH ville akseptere som mangler eller bestride. Borettslaget tok ut stevning før årsslutt i 2020. Når det er tatt ut stevning må ONH komme med et tilsvare.

Etter at ONH har kommet med et tilsvare, legger retten en plan for videre behandling i drøfting med partene. Hvis partene ikke kommer til enighet ved å inngå forlik gjennom rettsmekling går saken videre til hovedforhandling (rettssak) hvor retten avgir en dom.

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

Borettslaget kom til forlik med OBOS Nye Hjem AS

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

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

Borettslaget har blant annet fått gjennomslag for:

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

Når det skal utføres utbedringer , så er det også svært viktig at byggherrefunksjonen blir håndtert på en forsvarlig måte, slik som avtalt mht. prosjektledelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

Reklamasjoner og energiavregning

Det har vært en del henvendelser til styret om høye og varierende strømkostnader i energiavregningen. Kostnader til oppvarming varierer fra år til år fordi strømforbruket

varierer med temperatur, og i tillegg varierer strømprisen. Vi har også et komplisert teknisk utstyr med varmepumpe og el-kjele som skal varme opp tappevann og ventilasjonsluft.

Som kjent har det vært problemer med lav temperatur på varmtvann, og el-kjelen har overtatt for varmepumpa når den har vært ute av drift. Problemet er sammensatt, anlegget har dårlig kapasitet, styringssystemet fungerer dårlig og dette fører til følgefeil som gjør at komponenter i perioder har sluttet å fungere. Dette har medført økt strømforbruk.

Strømforbruket er lavest når utetemperaturen er høyest, og forbruket er høyest når temperaturen er lavest. Det er oppvarming av uteluft gjennom ventilasjonssystemet som er den store driveren til varierende energikostnader fra år til år.

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

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

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

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

13.05.2018. NTI hadde ansvar for å utføre avtalt service på et teknisk anlegg som de også hadde prosjektert og utført.

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

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

Modell for fordeling av strømkostnader

Varmtvann

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

Varme

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

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

Techem avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av à konto-beløp skjer årlig og fremkommer på fakturaen for felleskostnader.

Om man har betalt for mye på à konto faktura får man tilbakebetalt, og hvis det er betalt for lite må man betale tillegg.

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

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

Honorar i forbindelse med reklamasjonsprosessen

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

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

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

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

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

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

Styret viser til at det for hvert år i budsjettet går fram et beløp for andre honorar. Det har gått med et betydelig antall timer til oppfølging av reklamasjonsprosessen.

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

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

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

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

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

Solgte leiligheter i perioden 2017-2024 (Gjennomsnitt)						
Antall solgte	Rom	kvm	År	Kontraktssum	Totalpris m fellesgjeld	Gj.snitt kvm pris
1	2,0	42,0	2017	1 800 000	3 211 000	76 452
5	3,0	68,2	2017	2 560 000	4 250 400	62 323
3	4,0	77,3	2017	4 266 667	5 084 000	65 741
3	2,0	49,0	2018	1 923 333	3 320 000	67 755
1	3,0	67,0	2018	2 100 000	4 180 000	62 388
5	4,0	82,0	2018	4 500 000	4 978 000	60 707
3	2,0	54,3	2019	1 783 333	3 403 333	62 676
3	3,0	71,0	2019	2 916 667	4 376 667	61 643
4	4,0	85,5	2019	4 683 333	5 493 333	64 250
1	2,0	53,0	2020	2 700 000	3 333 000	62 887
4	3,0	67,0	2020	2 737 000	4 326 250	64 571
4	4,0	91,8	2020	5 307 500	5 877 000	64 020
2	2,0	57,0	2021	2 800 000	3 557 000	62 404
2	3,0	72,0	2021	3 240 000	5 349 500	74 299
3	4,0	79,7	2021	4 966 667	5 771 667	72 417
3	2,0	42,0	2022	3 083 333	3 756 333	85 681
1	3,0	72,0	2022	5 440 000	5 449 000	75 681
4	4,0	81,7	2022	5 506 250	6 839 500	76 723
2	2,0	46,0	2023	3 187 500	3 597 541	78 207
2	3,0	69,5	2023	5 380 000	5 387 456	77 517
1	4,0	84,0	2023	6 750 000	6 757 533	80 447
3	2,0	50,0	2024	3 450 000	4 309 544	86 930
3	3,0	69,0	2024	4 373 333	5 640 867	81 812
3	4,0	100,7	2024	9 216 667	9 219 084	89 121
1	5,0	123,0	2024	10 020 000	10 027 254	81 522

HUSORDENSREGLER FOR TRASOPTUNET BORETTSLAG

(Vedtatt i styremøte 13.05.2015)

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasje plass 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 karmen, 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 karmen, 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 én 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 én 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) Neker 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 én 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 husstandsfelleskap 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. Boret 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 handikaplass. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene, men i utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest plassen som følger andelen til den som kan dokumentere behov for handikaplass 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 offentlige 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 brukers 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 Bygningmessige 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 karmen.

(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 utskiftning 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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 én 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 besluttet 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtrædende 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 TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER (Rettes opp løpende iht. faktiske forhold. Sist rettet opp 26.04.2019)

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 685 Selskapsnavn: TRASOPTUNET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 685

TRASOPTUNET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TRASOPTUNET BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. september kl. 09:00 og lukker 2. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/685>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Annen informasjon - Valg av revisor Borettslaget har mottatt informasjon fra vår revisor i PwC, som gjør det nødvendig å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling. Formålet er å formelt velge ny revisor.

"Hei,

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Jeg personlig tror dette blir bra både for dere som kunde. Det nye selskapet vil ha ett mål for øyet: Utvikle revisjonsvirksomheten og sikre relevant og kvalitet til det beste for deg som kunde. Det nye selskapet fortsetter å tilby rådgivning innen skatt, øvrige juridiske tjenester og virksomhetsrådgivning.

Hvordan påvirker det deg som kunde?

Vi skal jobbe for at dere som kunde påvirkes i minst mulig grad av denne overgangen, og at det blir utelukkende positivt for dere å bli betjent av et norsk selskap som er bedre tilpasset deres virksomhet. Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med.

Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Linda og Thomas er allerede i dialog med OBOS for å sikre videreføring av allerede godt etablert praksis og rutiner også for de selskapene hvor jeg har vært oppdragsansvarlig revisor. Hilsen Berit Alstad (PWC)"

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

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

Siv Heim (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jan Olav Karlsen velges.

Sak 3

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 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PwC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) Org.nr 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorar-modell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.10.25

Selskapsnummer: 685 Selskapsnavn: TRASOPTUNET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Siv Heim (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jan Olav Karlsen velges.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for TRASOPTUNET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 914783593

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. september kl. 09:00 til 2. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 61.

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 (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Jan Olav Karlsen velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av ny revisor

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PwC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) Org.nr 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorar-modell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **13**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert av

Siv Heim /s/
Møteleder

Jan Olav Karlsen /s/
Protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2025 for TRASOPTUNET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 914783593

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 35

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Jarle Drogseth er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble Jan Olav Karlsen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorar i forbindelse med reklamasjonssaker

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

9. Elektroniske nøkler, OBOS-mobilnøkkel

Fremmet av: Line S. Bråten, leilighet 4005

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

10. Navnforandring på vårt borettslag til Oppsaltunet

Fremmet av: Tor Raymond Bakke, Leilighet 4001.

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

11. Male oppganger innvendig

Fremmet av: Tor Raymond Bakke, leilighet 4001

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

12. Pipe og ildsted i leiligheter

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:



Forslagsstiller trakk forslaget.

13. Forbedret internett

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

- Telenor
- Telia
- Homenet

- Obos Opennet
- Viken/Altibox

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

Kort oppsummert om avtalen med Altibox:

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Styret kontakter Altibox og ber dem kvalitetssikre tilkoblingene til de enkelte leiligheter. Samtidig bes alle som har problemer med oppkoblingen om å melde dette til Altibox.

✓ Vedtatt.

14. Kommunikasjon og fellesskap

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Styret bes vurdere alternative tiltak og plattformer for kommunikasjon beboerne seg imellom og mellom beboerne og styret.

 Vedtatt.

15. Velferdskomite /miljøkomite

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Styret søker å etablere utvalg som kan bistå med velferdstiltak, utvikling av uteområder o.l.

 Vedtatt.

16. Valg av tillitsvalgte

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

I tillegg skal det velges valgkomite.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Jarle Drogseth

Følgende stilte til valg:

Jarle Drogseth

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Bjørnar Allgot

John Tore Iversen

Følgende stilte til valg:

Bjørnar Allgot

John Tore Iversen

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Aslak Skorpen

Følgende stilte til valg:

Aslak Skorpen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Line Skute Bråte

Johnny Celius-Ewald

Eivind Magnus Paulsen

Følgende stilte til valg:

Line Skute Bråte
Johnny Celius-Ewald
Eivind Magnus Paulsen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Eivind Magnus Paulsen

David Eira Solbakken

Bente Elisabeth Thomassen

Følgende stilte til valg:

Eivind Magnus Paulsen

David Eira Solbakken

Bente Elisabeth Thomassen

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jarle Drogseth

Følgende stilte til valg:

Jarle Drogseth

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

John Tore Iversen

Følgende stilte til valg:

John Tore Iversen

Protokollen er signert av

Jarle Drogseth /s/
Møteleder

Jan Olav Karlsen /s/
Protokollvitne



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 28.01.2016

Deres ref.:

Vår ref.: 201109055-80
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Anatole Ouédraogo

Arkivkode: 531

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

Ferdigattest - Hellerudveien 69

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

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



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

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

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.01.2016 av:

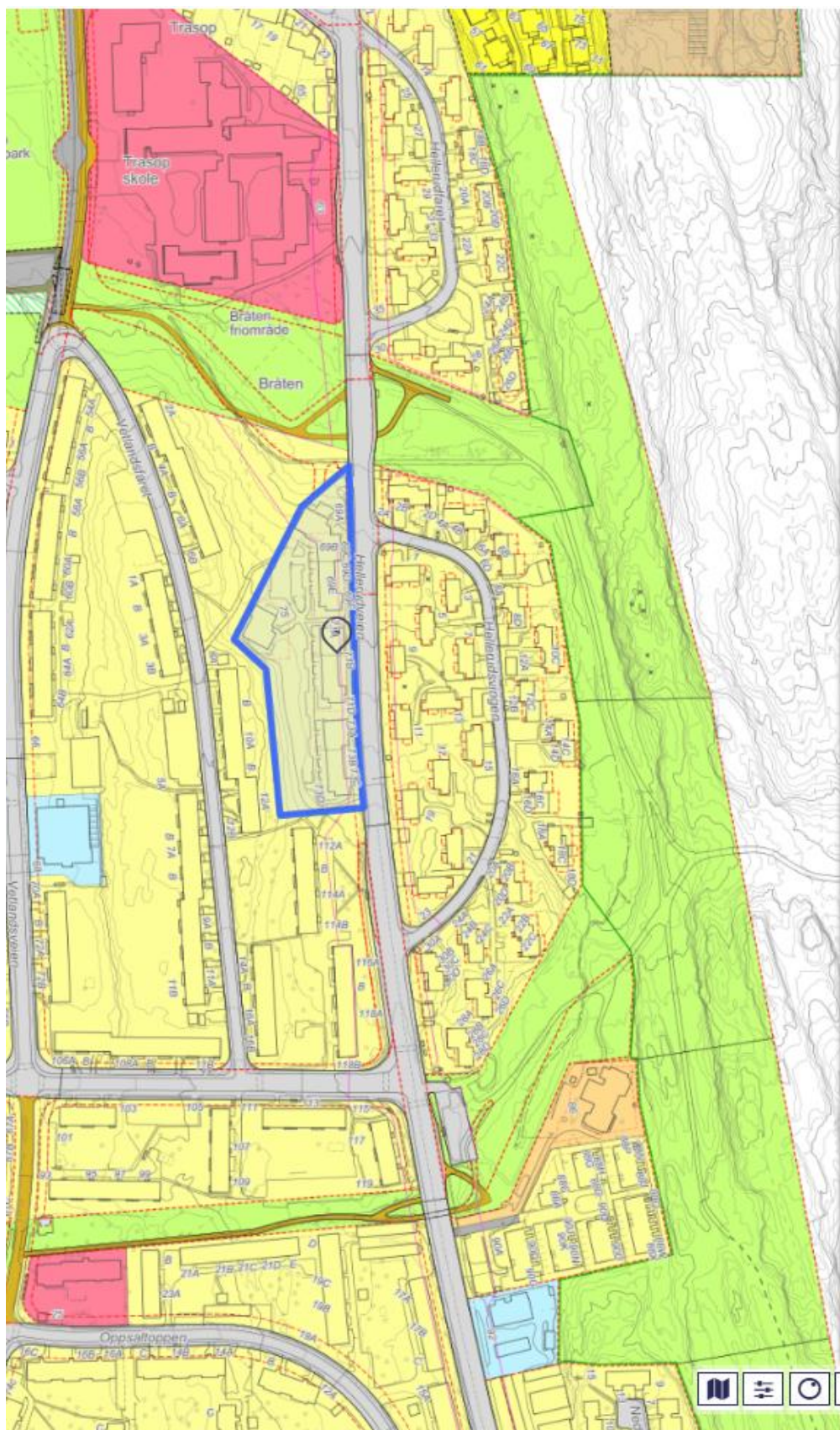
Anatole Ouedraogo - Saksbehandler

Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til:

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

Reguleringskart 13.04.2026



Om valgt eiendom **Om valgt punkt**

144/1269 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Østensjø
0684 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 9900m² ⓘ
[Se matrikkel og tinglysing](#)

Planer

- Kommuneplan** ⌵
- Kommunedelplan (1)** ⌵
- Områderegulering (0)** ⌵
- Reguleringsplaner (3)** ⬆

Vis kart for Reguleringsplaner

S-4038 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

- Flate: Bolig m.tilh. anlegg
- Linje: Grense for bebyggelse
- Linje: Underjordisk anlegg
- Linje: Måle- og avstandslinje

202017309 Vis planområde
 Flate: Pågående plansak

S-4498 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

- Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Skilt- og reklameplan (0) ⌵

Torshovkvartalene (0) ⌵

Planprogrammer (0) ⌵





S-4498

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for atkomst til den nye Trasophallen.

Vedtaksdato: 17.02.2010

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200505583](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200505583

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ATKOMST TIL NYE TRASOPHALLEN, GNR. 144 BNR. 1 MED FLERE**§ 1. Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200505583 datert 15.05.2007, revidert 17.04.2008 og 14.10.2009.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde for bolig, offentlig bygning (skole)
- offentlig trafikkområde: vei (A1, A2 og A3), fortau, gang- og sykkelvei (A4 og A5), busslomme
- friområde: park, turvei
- fellesområde: felles avkjørsel

§ 3. Byggeområde for offentlig bygning (skole)

For det området som omfattes av denne planen gjelder reguleringsplan S-474, vedtatt 20.03.1953 og 23.01.1957.

§ 4. Byggeområde for boliger

For det området som omfattes av denne planen gjelder reguleringsplan S-795, vedtatt 16.09.1959.

§ 5. Offentlig trafikkområde: vei.

For det området som omfattes av denne planen gjelder reguleringsplan S-461 (A1) vedtatt 05.02.1953, reguleringsplan S-474 (A2) vedtatt 20.03.1953 og reguleringsplan S-795 (A3) vedtatt 16.09.1959.

§ 6. Offentlig trafikkområde: fortau, gang- og sykkelvei

For de områder som omfattes av denne planen gjelder reguleringsplan S-1868 (A4) vedtatt 07.08.1973 og reguleringsplan S-2360 (A5) vedtatt 17.11.1978.

Innenfor regulert gang- og sykkelvei skal det anlegges et fysisk skille mot felles avkjørsel, og med en avstand mellom opparbeidet gang- og sykkelvei og felles avkjørsel på minimum 1 meter.

Nødvendig biltrafikk for eiendommene gnr. 144, bnr. 951 og 1272 kan krysse gang- og sykkelvei.

§ 7. Offentlig trafikkområde: busslomme

For det området som omfattes av denne planen gjelder reguleringsplan S-1504 vedtatt 28.11.1968.

§ 8. Friområde: park, turvei

For det området som omfattes av denne planen gjelder reguleringsplan S-474, vedtatt 20.03.1953.

§ 9. Fellesområde: felles avkjørsel

Felles avkjørsel skal være felles for følgende eiendommer: gnr. 144 / bnr. 1, 951, 1067, 1272, 2094, 2178 og senere utskilte parseller fra disse. Det skal settes bom i felles avkjørsel nord for porten til Trasop skole.



S-4038

HELLERUDVEIEN 69 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmesler for gnr.144 bnr.1269.

Vedtaksdato: 11.02.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200205688](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200205688

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HELLERUDVEIEN 69, GNR. 144, BNR. 1269

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ØIP 2003 - 06, datert 17.02.2003 og revidert 15.07.2003.

§ 2. Formål

Området reguleres til byggeområde: bolig.

§ 3. Utnyttelse

Maksimal tillatt T-BRA = 11.000 m².

For beregning av T-BRA skal følgende bestemmelser gjelde for areal helt eller delvis under terreng:

- **100 % for plan som har himling mer enn 1,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå.**
- **50 % for plan som har himling mellom 0,5 m og 1,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå**
- **0 % for plan som har himling mindre enn 0,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå.**

§ 4. Plassering

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Det vil kunne vurderes en dispensasjon i forhold til en mindre justering av byggegrensen mellom feltene A3b og A4 i forbindelse med søknad om rammetillatelse dersom dette gir en bedre arkitektonisk løsning. Hovedfasade mot Hellerudveien skal ligge i samme avstand fra veien i feltene A1, A2 og A3.

Inntrukket overetasje kan utføres med maksimum 75 % av arealet av underliggende etasje. Nødvendige tekniske installasjoner og trappeoppbygg/heis kan tillates ut over regulerte maksimale gesims- og mønehøyder og byggegrense for inntrukket toppetasje.

Balkonger og karnapper kan krages ut over byggegrensen med inntil 2,0 meter.

§ 5. Høyder

Felt A1:

I Felt A1a skal hovedgesims ikke overstige cote + 199,0.

Øverste etasje skal være inntrukket minimum 3m fra vegglinn mot Hellerudveien og ha en maksimal gesims-/mønehøyde på cote + 201,5.

I Felt A1b skal hovedgesims ikke overstige cote + 204,5.

Øverste etasje skal være inntrukket minimum 2m fra vegglinn mot Hellerudveien og ha en maksimal gesims-/mønehøyde på cote + 207,5.

Felt A2:

I Felt A2a skal hovedgesims ikke overstige cote + 199,0.

Øverste etasje skal være inntrukket minimum 3m fra vegglinn mot Hellerudveien og ha en maksimal gesims-/mønehøyde på cote + 201,5.

I Felt A2b skal hovedgesims ikke overstige cote + 204,5.

Øverste etasje skal være inntrukket minimum 2m fra vegglinn mot Hellerudveien og ha en maksimal gesims-/mønehøyde på cote + 207,5.

Felt A3:

I Felt A3a skal hovedgesims ikke overstige cote + 199,0.

Øverste etasje skal være inntrukket minimum 2m fra vegglinn mot Hellerudveien og ha en maksimal gesims-/mønehøyde på cote + 201,5.

Felt A3b:

I Felt A3b skal hovedgesims ikke overstige cote + 204,5.

Øverste etasje skal være inntrukket minimum 2m fra vegglinn mot Hellerudveien og ha en maksimal gesims-/mønehøyde på cote + 207,5.

Felt A4:

I Felt A4 skal hovedgesims ikke overstige cote + 210,5.

Øverste etasje skal være inntrukket minimum 2m fra hovedgesims mot Hellerudveien og mot nord og ha en

maksimal gesims-/mønehøyde på cote + 213.

Felt A5:

I Felt A5 skal hovedgesims ikke overstige cote + 207,5.

Øverste etasje skal være inntrukket minimum 2m fra hovedgesims og ha en maksimal gesims-/mønehøyde på cote + 210,5.

§ 6. Utforming

6.1 Bebyggelsen:

Felt A4 skal gjøres gjennomkjørbart med en åpning som skal ha en høyde på minimum 4,2m og en bredde på minimum 3,5m.

Det tillates ikke leiligheter som er ensidig belyst fra nord eller øst.

6.2 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal tilfredsstillende følgende krav:

- **Maksimum 35 % 2-roms**
- **Minimum 15 % 4-roms eller større**
- **Resten skal være 3-roms**

Min. 10 % av leilighetene skal tilrettelegges for livsløpsstandard.

6.3 Utearealer

Ubebygget areal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer, parkering og gangarealer skal opparbeides parkmessig. De opparbeidede arealer skal ha en klar og presis avslutning. Alle gangarealer skal være tydelig markert med eget belegg. Eventuelle støyskjermer mot Hellerudveien mellom felt A1 og A2 og mellom felt A2 og A3, skal så langt som mulig formes av terrenget og ellers i utforming og materialbruk harmonere med øvrig utomhusanlegg og bebyggelse.

Utearealene skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 40 m² pr. boenhet.

Gjesteparkeringsplassene på terreng skal omkranses av beplantning.

Området mellom ny bebyggelse og Hellerudveien skal gis et grønt preg med innslag av trær.

§ 7. Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel fra regulert vei nord for planområdet mellom Vetlandsveien og Hellerudveien via regulert felles avkjørsel mellom planområdet og denne veien iht. S-3857.

§ 8. Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i underjordisk parkeringsanlegg i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Inntil 12 gjesteparkeringsplasser kan anlegges på terreng langs intern atkomstvei sentralt i planområdet.

Min. 5 % av plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

I tillegg skal 130 av parkeringsplassene som bortfaller ved riving av eksisterende parkeringshus erstattes i underjordisk parkeringsanlegg.

Sportsboder kan innpasses i parkeringskjeller.

§ 9. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500 for den ubebygde del av tomta (jfr. plan- og bygningslovens § 69).

Det skal foreligge godkjent utomhusplan før det gis rammetillatelse for tiltaket.

Utomhusarealene skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

§ 10. Støy / Forurensning

Krav til skjerming mot støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk skal tilfredsstillende de laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette skriv. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier for trafikkstøy i forhold til bygninger og oppholdsarealer overskrides, må støyskjermende tiltak iverksettes.

Plan for støyseskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om byggetiltak. Alle støyseskyttelsestiltak skal være

ferdige før midlertidig brukstillatelse gis.

Luftforholdene i ny bebyggelse skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne rapport.

Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport "Anbefalte faglige normer for inneklima" (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne rapport.

§ 11. Rekkefølgebestemmelse

Eksisterende avkjørsel fra Hellerudveien til planområdet beholdes midlertidig som avkjørsel inntil regulert ny offentlig vei mellom Hellerudveien og Vetlandsveien blir etablert. Avkjørselen fra Hellerudveien 69 omlegges da i henhold til vedtatt regulering, S-3857.

§ 12. Tekniske krav

Eksisterende nedstigningshus til kommunaltekniske installasjoner i nordøstre del av tomten, skal erstattes dersom dette må rives ved oppføring av ny bebyggelse. Nyetablering av tilsvarende tilkomst skal avklares med Vann- og avløpsetaten.