

Hellerudveien 71A

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 800 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

85/90 kvm

ENERGIKLASSE

B

OMKOSTNING KJØPER

1 090,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

9900.2 m² (eiet)

TOTALPRIS

6 926 812,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

15 402,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLESGJELD

Kr 2 125 722,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

90 978,-

BYGGEÅR

2015

Din megler



Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no

+47 469 10 410

Jeg har jobbet i bransjen siden 2019 og har solid erfaring med salg av bolig i ulike markeder. For meg handler et vellykket boligsalg om å følge en gjennomarbeidet og dokumentert salgsprosess - der målet alltid er å oppnå best mulig pris for boligen din.

Jeg jobber strukturert og målrettet i alle ledd av salget, med fokus på riktig prissetting, tydelig presentasjon og en salgsstrategi tilpasset både boligen og markedet. Gjennom tett oppfølging, høy tilgjengelighet og stort engasjement sørger jeg for at ingenting overlates til tilfeldighetene.

Jeg lever av fornøyde kunder og anbefalinger. Derfor legger jeg ned den ekstra innsatsen som skal til for å levere sterke resultater - hver eneste gang.



Moderne 4-roms endeleilighet | oppgradert 2022 | Garasje | Heis | Vestvendt balkong | Familievennlig | Nær marka

Velkommen til Hellerudveien 71A! En lys og moderne 4-roms endeleilighet fra 2015 med gjennomgående god standard. Boligen ble oppgradert i 2022 og fremstår som tidsriktig med nytt kjøkken, nye gulv og nymalte overflater.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i rolige og familievennlige omgivelser. Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, med nærliggende stier og populære badevann som Ulsrudvannet og Nøklevann. Det er kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et godt utvalg av servicetilbud.

Ved innfrielse av IN-lån utgjør felleskost. kr. 4 165,6 per mnd.

Kort fortalt:

3 gode soverom, bad og toalettrom

Stue og kjøkken i åpen løsning

Balansert ventilasjon

Vestvendt balkong på 9 m²

Garasjeplass

Kjellerbod på 5 m²



















































































































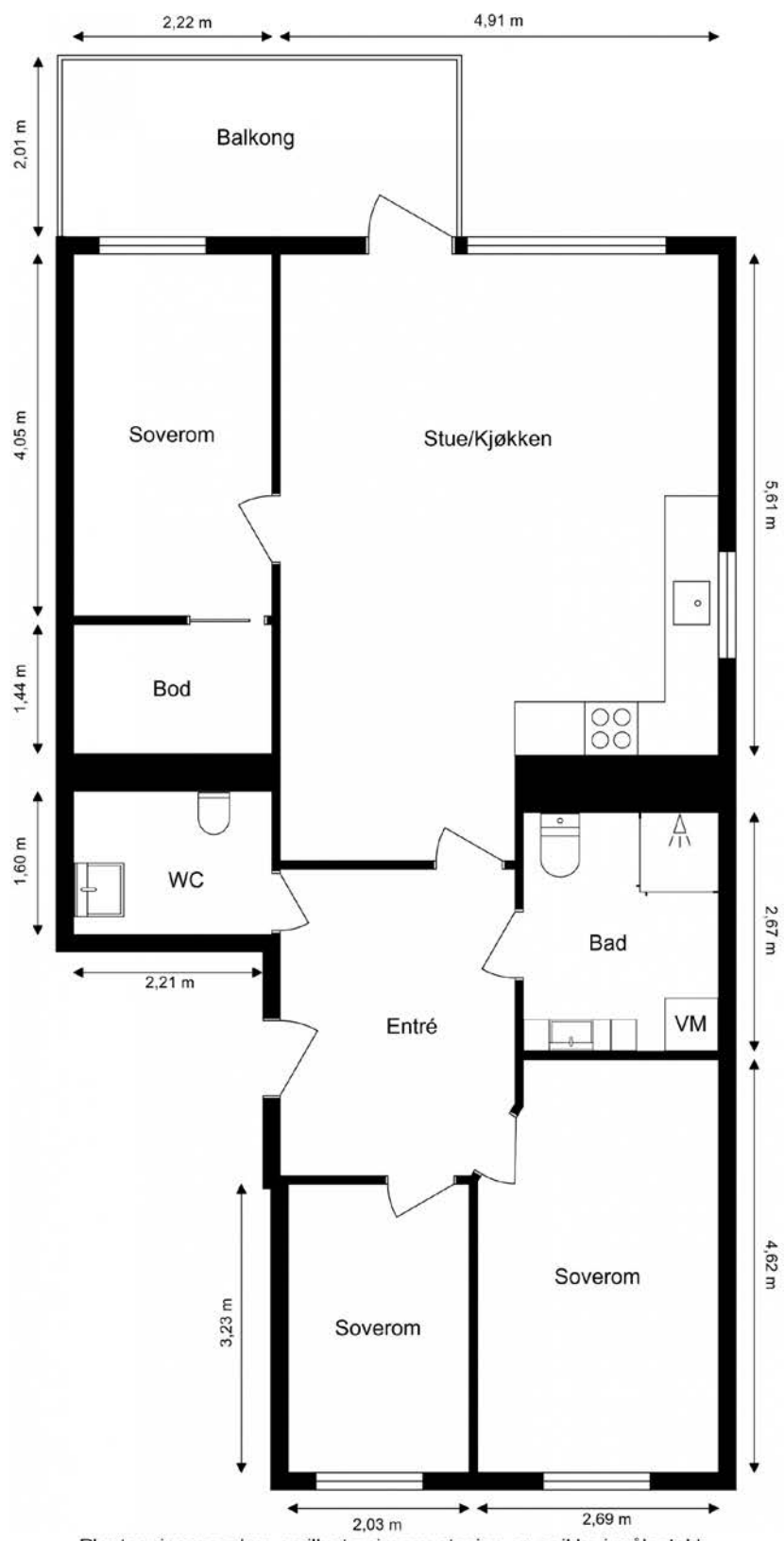






Plantegning





Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

HELLERUDVEIEN 71A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 800 000

Omkostning kjøper

4 800 000,00 (Prisantydning)

2 125 722 (Andel av fellesgjeld)

6 925 722 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt)

6 926 812 (Totalpris inkl. omkostninger)

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 218 796 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 926 812

Felleskostnader

Felleskostnader kr 15 402,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 15

401,74 per måned. Dette inkluderer bl.a. personalkostnader, diverse honorarer, forsikringer, kommunale avgifter, TV-anlegg/brebånd, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Akonto renter for IN-lån (lån 98207465933): kr 8 471,62
- Akonto avdrag for IN-lån (lån 98207465933): kr 2 764,52
- Garasje: kr 250,-
- Felleskostnader: kr 3 855,60
- Lån Infrastruktur lading: kr 60,-

Ved innfrielse av IN-lån utgjør felleskostnadene (15 401,74 - 8 471,62 - 2 764,52) kr. 4 165,6 per mnd.

Kostnader for varmt vann og lading av elbil kommer i tillegg til felleskostnadene. Boligselskapet har avtale med Ecoguard om månedlig energiavregning. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene.

Borettslagets lån har flytende rente, og endringer i rentenivået vil kunne påvirke størrelsen på felleskostnadene. På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven. Styret bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres.

Fellesgjeld

Kr 2 125 722 pr. 25.03.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207465933
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 25.03.2026: kr 87 939 282,36
Andel av saldo: kr 2 119 215,16
Innfrielsesdato: 30.06.2055

Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,79%

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenummer: 98207616168

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo pr. 25.03.2026: kr 540 070,-

Andel av saldo: kr 6 506,57

Innfrielsesdato: 30.06.2037

Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,79%

Det er mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på lån 98207465933. Innbetaling kan skje 30. mars og 30. september, minimum kr 60 000 pr gang. I tillegg kommer et engangsgebyr på kr 5 000 for å inngå avtalen. Ved ønske om nedbetaling må kjøper kontakte selskapets rådgiver.

Det er ikke IN-ordning på lån 98207616168.

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. 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.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kabel-tv og bredbånd fra Viken Fiber/Altibox. Bredbånd (fiber) er inkludert i de månedlige felleskostnadene (1000/1000 Mbps). Tv-pakke er tilleggstjeneste og bekostes av beboer.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 90 978 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 732 640 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 930 560 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og svært attraktivt boligområde på Vestre Trasop/Nordre Oppsall - et område som kombinerer rolige, familievennlige omgivelser med kort vei til det meste av byens tilbud. Her bor du med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et bredt utvalg av servicetilbud, noe som gir en enkel og komfortabel hverdag.

En av områdets største kvaliteter er den umiddelbare

nærheten til Østmarka, som byr på fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Her finner du milevis med turveier, lysløyper og sykkelstier, samt populære utfartsmål som Ulsrudvannet og Nøklevann med fine badeplasser og gode muligheter for padling og fiske. Om vinteren prepareres det et omfattende løypenett, og hyggelige markastuer som Skullerudstua og Mariholtet er naturlige samlingspunkter. Østensjøvannet ligger også i kort avstand og er et idyllisk turområde med rikt fugleliv og flotte stier langs vannet.

Nærområdet byr på et variert aktivitetstilbud for både store og små, med blant annet idrettsanlegg, treningssentre, klatresenter, golfbane og ridesenter. Oppsal Arena og tilhørende idrettsanlegg, samt tilbud fra blant annet Rustad IL og Oppsal IF, gir gode muligheter for en aktiv livsstil.

Daglige servicetilbud er lett tilgjengelig med flere dagligvarebutikker i nærområdet, samt kort vei til Tveita senter, Oppsal senter og Bryn senter med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester. Oslo sentrum er også enkelt tilgjengelig, enten med bil, sykkel eller kollektivtransport.

Området har gode kollektivforbindelser med buss og T-bane i nærheten, og det er kort gangavstand til flere bussholdeplasser samt enkel adkomst til T-banestasjoner på Oppsal, Tveita og Helsfyr.

Kombinasjonen av nærhet til marka, gode servicetilbud og effektiv transport gjør dette til et svært attraktivt og komplett bomiljø.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg, parkering 59.

Parkeringsanlegget er fellesområde, og biler og motorsykler må fjernes to ganger i året ved garasjevask. Garasje-/parkeringsleie og administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.

Det er etablert infrastruktur, som muliggjør installering av lader for el-bil for egen kostnad. Videre har borettslaget gjesteparkering ute på fellesområdet, hvor gjestene sitt bilnummer registreres via app/nettside. Ellers er det gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Ellers er det gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 9900.2 m²

Felles tomt for borettslaget som er pent opparbeidet med plen, prydbusker, sittegrupper, asfalterte adkomstveier og parkeringsareal, samt fin lekeplass for de minste.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, Oppføring av fire boligblokker. Datert 28.01.2016. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon

mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet, Byggetegninger:

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 28.01.2016.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:
Entré, stue/kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom og bod.
Balkong på ca. 9 m².

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på 5 m² og en parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod (nr. B15)

2. etasje

BRA-i: 85 m² Entré, bod, bad, toalettrom, stue/kjøkken og 3 stk. soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Lovlighet, byggetegninger:

Fremviste plantegninger stemmer overens med bruken under befaring.

Standard

Dette er en attraktiv gjennomgående endeleilighet beliggende i byggets 2. etasje, oppført i 2015. Boligen har en arealeffektiv og familievennlig planløsning med tre gode soverom. I 2022 ble leiligheten oppgradert med nytt kjøkken, nye gulv samt nymalte overflater, noe som gir et moderne og tidsriktig uttrykk. Balansert ventilasjon bidrar til et godt inn klima.

Entré:

Lys og innbydende entré med en gjennomgående fargepalett i ton-i-ton som videreføres i boligen, med unntak av våtrommene. Entréen oppleves romslig og funksjonell, med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra er det adkomst til alle rom, noe som gir en praktisk og oversiktlig planløsning.

Stue/kjøkken:

Stue og kjøkken ligger i åpen løsning og danner et luftig og sosialt allrom med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Godt dagslys fra vindusflater på to sider, kombinert med en takhøyde på ca. 2,6 meter, gir en lys og behagelig romfølelse. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2022 og fremstår moderne og stilrent med glatte, hvite fronter og integrerte grep. Benkeplaten i laminat gir et praktisk og slitesterkt arbeidsområde. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. For økt trygghet er det installert automatisk lekkasjestopper.

Balkong:

Romslig vestvendt balkong på ca. 9 m² med solforhold og plass til utemøbler og grill. Balkongen vender ut mot grønne og velholdte fellesarealer, og har moderne glassrekkverk som bidrar til et luftig uttrykk og gode lysforhold.

Soverom:

Boligen disponerer tre soverom av gode størrelser. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord samt garderobeløsning. De øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Soverommet i tilknytning til oppholdsrommet har i tillegg en praktisk innvendig bod, ideell som walk-in garderobe.

Bad:

Badet er en prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret, utført med lyse fliser på gulv og vegger som gir et tidløst uttrykk. Det er varmekabler i gulvet som sikrer god komfort. Badet er utstyrt med servantinnredning med glatte fronter og heldekkende servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett samt dusjløsning. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Toalettrom:

Separat toalettrom med praktisk utforming, utstyrt med servant og veggmontert klosett. Dette er en funksjonell løsning som er særlig hensiktsmessig i en bolig med flere soverom.

Overflater:

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Vegger: Sparklede og malte overflater. Fliser på bad.

Himling: Sparklede og malte overflater. Hvite metallplater på bad. Takhøyde målt til ca. 2,59 meter i stue.

Lagring:

Leiligheten disponerer en innvendig bod, samt en eksternt bod på ca. 5 m² i felles kjeller.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Pendellampe som henger over kjøkkenborde
- Fastmontert hylle på veggen i stua.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de

er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Boligitilstand AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
- Ja. Vet at det har vært skjeggkre i noen andre leiligheter for en del år siden.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/ laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
- Ja. Vet at det har vært skjeggkre i noen andre leiligheter for en del år siden.

Tilleggs kommentar:

Leiligheten ble pusset opp i 2022/2023. Elektrisk arbeid

på kjøkken ble utført av Elektrikeren Oslo AS. Rørleggerarbeid (magnetventiler, kobling av vask og oppvaskmaskin) ble gjort av Fix Rør Service AS. Egeninnsats forøvrig.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Leilighet fra 2015. Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Tak:

Bygningen har et flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med

isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Balkong/terrasse:

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

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Synlige avløpsrør er i plast. Sluket på badet er i plast. Det er en automatisk lekkasjestopper lokalisert i kjøkken.

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør er internt i boligen.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken, og tilluft i oppholdsrom. Det er luftespalte under dører for luftgjennomstrømning. Anlegget er fra byggeåret. Badet har avtrekk via det balanserte anlegget og tilluft via luftespalte under dørraket. Toalettrommet har mekanisk avtrekk og luftespalte under døren.

Tekniske detaljer:

Boligen har elektrisk oppvarming og varmekabler i bad.

Elektrisk anlegg: Sikringer av jordfeilautomater.

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?

- Nei

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?

- Ved byggeåret

Løses sikringene ofte ut?

- Nei

Har det vært brann, brantilløp 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

Bygningsdeler vurdert med TG2 og TG3:

- Det er ikke avdekket forhold som er vurdert med TG2 og TG3.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner | 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 fuktøk 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.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Radon | Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned

og som kan utgjøre helsefare. Det mangler dokumentasjon av radontiltak i form av ferdigattest. Dette gir usikkerhet om krav til radontiltak er ivarettatt. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Øvrig informasjon

Adresse

Hellerudveien 71A, 0684 OSLO

Gnr. 144, bnr. 1269, ideell andel 1/1
i Oslo kommune. Andelsnr. 71 i Trasoptunet Borettslag
med orgnr. 914783593

Selger

Therese Skagemo Christensen

Borettslag

Trasoptunet Borettslag

Organisasjonsnummer: 914783593

Andelsnummer: 71

Trasoptunet Borettslag er et samvirkeforetak tilknyttet OBOS, som er borettslagets forretningsfører.

Bare fysiske personer som er medlemmer i OBOS kan eie andeler i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel.

Innmelding i OBOS kr 500,-

For å kunne erverve og eie boligen kreves det medlemskap i OBOS. Dersom flere skal eie sammen, må

alle være medlemmer. Innmelding innebærer en engangssum på 300 kroner for andelskapital, samt en årlig kontingent på 200 kroner.

På årsmøtet i mai 2025 ble det blant annet vedtatt følgende:

- Styret skal innhente tilbud på et elektronisk nøkkelsystem (OBOS-nøkkel).
- Styret skal kontakte Altibox for å kvalitetssikre internettilkoblingene.
- Styret skal vurdere alternative kommunikasjonsplattformer.
- Styret skal søke å etablere et utvalg for velferdstiltak og utvikling av uteområder.

Styret arbeider med å hente inn anbud for maling av alt utvendig treverk på fasader, balkonger og svalganger. Arbeidet har blitt utsatt, men styret følger opp saken.

Kjekt å vite:

- Alle andeler disponerer en bod i fellesanlegg.
- Det er felles lekeplasser og utebenker på området.
- Det arrangeres sosiale tiltak som julegrantenning, dugnad, barnas dag og sommerfester.
- Det skal være ro mellom kl. 22:00 og 07:00.
- Det er kun tillatt med el- eller gassgrill på balkongene.
- Montering av solavskjerming er tillatt etter retningslinjer fra styret.
- Oppsetting av parabol eller andre antenner krever søknad til styret.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisnummer fellesforsikring: 85908702

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

borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Forkjøpsrett: Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmene i boligbyggelaget (OBOS) har forkjøpsrett. Ansiennitet i borettslaget går foran ansiennitet i OBOS. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager, men kan reduseres til 5 hverdager dersom forhåndsvarsel er mottatt.

Styregodkjenning: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsresultat for

2024: kr 2 973 677,- (overskudd)

Budsjettert resultat for 2025: kr 206 000,- (overskudd)

Disponible midler per 31.12.2024: kr 10 978 347,-

Opptjent egenkapital per 31.12.2024: kr 168 681 380,-

Styret besluttet å øke felleskostnadene med 8 % fra 1. januar 2026.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det blir gjennomført dugnad i borettslaget.

Energiklasse

B

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 7000 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtaale med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>. Kommuneplan KDP-17, Kommunedelplan for torg og møteplasser. Flate: Områder med behov for torg/ møteplass.

Eiendommen er regulert til "Bolig m.tilh. anlegg" jf. S-4038, HELLERUDVEIEN 69 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr:144 bnr:1269 og S-4498, Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for atkomst til den nye Trasophallen.

Eiendommen grenser til områder med middels høy funnpotensial for fortidsminner.

Pågående plansaker på tomten:

- Saksnummer 202017309: Detaljregulering , Ytre Ringvei fra Stordamveien til Ulsrud VGS. Sykkelfelt. Planforslaget er under behandling.

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202602022: Hellerudveien 69-75 - etablering av nye brannspjeld i dekke mellom garasje og boligdel. Status: Under behandling. Det er gitt tillatelse til tiltak.

- Saksnummer 202602764: Hellerudsvingen 1 - tilbygg. Status: Under behandling. Det er gitt tillatelse til tiltak.

- Saksnummer 202603549: Hellerudsvingen 20 B - bruksendring av kjeller til bolig og åpning i bærevegg. Status: Under behandling. Sendt søknad om tillatelse til tiltak.

- Saksnummer 202507533: Vetlandsveien 68 - tilbygg til forretningsbygg. Status: Under behandling. Sendt søknad om rammetillatelse.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/144/1269:

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Best. om vann/ kloakkledn.

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om kummer o.l.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om nettstasjon
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om kommunale installasjoner
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om avståelse av grunn til veiutvidelse, adkomst m.m.

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.2015 - Dokumentnr: 313911 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1133

09.03.1964 - Dokumentnr: 3168 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1132

23.02.1966 - Dokumentnr: 924300 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 144 BNR 1270

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke

godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Ifølge borettslagets vedtekter kan andelseieren ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen for opptil tre år, dersom andelseieren selv eller en nærstående har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan også gis dersom andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterrett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktes hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Paul-Dan Dragoman.

Kontraksgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf.

avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 43 200,00

Grunnpakke bolig info** kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 11 400,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. (Rabatt: 3 visninger inkl. gratis etter første visning) kr 3 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 134 375,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no

Tlf: 469 10 410

Ansvarlig megler

Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner
adrian.stokstad@emera.no
Tlf: 469 10 410

Meglerforetaket

Emera No1 AS
Organisasjonsnummer 934963385
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

07.05.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

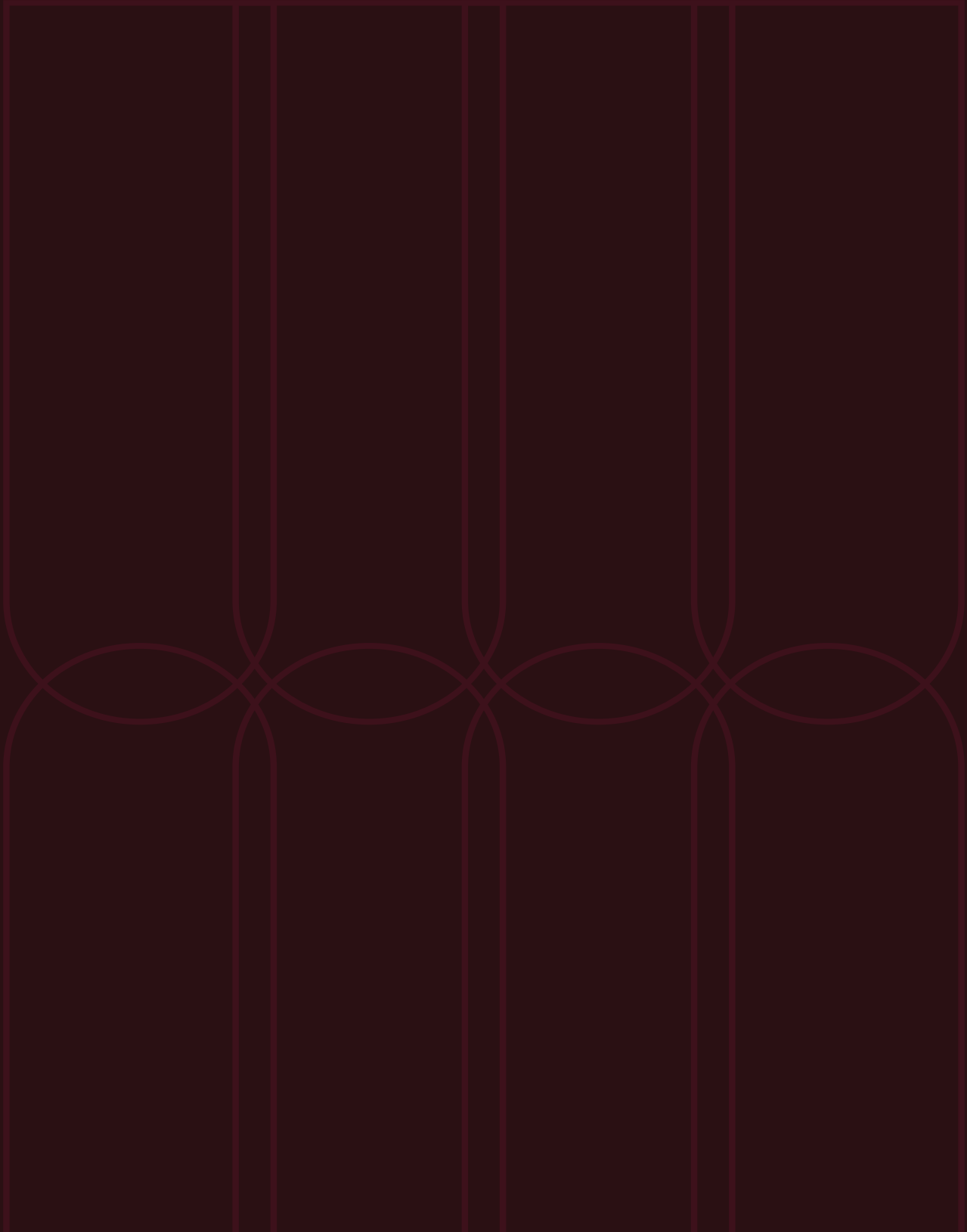
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

HELLERUDVEIEN 71A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|--------|
| Meglerfirma | |
| EMERA Oslo Vest | |
| Oppdragsnr. | |
| 01260075 | |
| Selger 1 navn | |
| Therese Skagemo Christensen | |
| Gateadresse | |
| Hellerudveien 71A | |
| Poststed | Postnr |
| OSLO | 0684 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2020 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 5 |
| Antall måneder | 5 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | |
| Polise/avtalenr. | |

Document reference: 01260075

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TSC

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Tilleggskommentar

Leiligheten ble pusset opp i 2022/2023. Elektrisk arbeid på kjøkken ble utført av Elektrikeren Oslo AS. Rørleggerarbeid (magnetventiler, kobling av vask og oppvaskmaskin) ble gjort av Fix Rør Service AS. Egeninnsats forøvrig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|--------------------------------|--|----------------------------|--|
| Therese Skagemo Christensen | 397ec7d41170fef1391c2a5 47be2c7b15459ac5c | 24.03.2026 20:14:44 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 01260075

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

Nabolagsprofil

Hellerudveien 71A - Nabolaget Vestre Trasop/Nordre Oppsal - vurdert av 200 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|---|------------------|
| Solbergliveien Linje NC2, FB10, 58, 76, 79 | 2 min 0.2 km |
| Godlia Linje 2, 3 | 16 min 1.3 km |
| Tveita T-bane, buss | 17 min 1.5 km |
| Bryn stasjon Linje L1 | 8 min 3.8 km |
| Helsefyr T-bane, buss | 9 min 4.1 km |

Skoler

| | |
|---|------------------|
| Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser | 3 min 0.3 km |
| Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser | 8 min 0.7 km |
| Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser | 10 min 0.9 km |
| Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser | 18 min 1.6 km |
| Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser | 5 min 2.7 km |
| Hellerud videregående skole 600 elever | 19 min 1.7 km |
| Ulsrud videregående skole 624 elever | 3 min 2 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

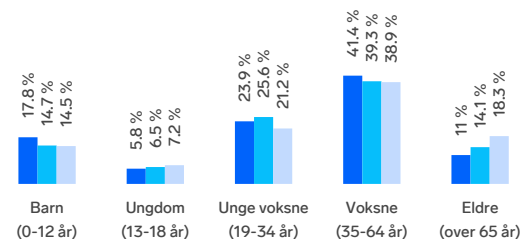
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Vestre Trasop/Nordre Opps... | 3 193 | 1 604 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|-----------------|
| Østmarka idrettsbarnehage (1-5 år) 136 barn | 7 min 0.5 km |
| Fuglemyra barnehage (1-6 år) 87 barn | 7 min 0.6 km |
| Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 14 barn | 12 min 1 km |




Dagligvare

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Oppsal PostNord | 5 min 0.4 km |
| Kiwi Oppsalstubben | 9 min |





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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog/t-bane

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

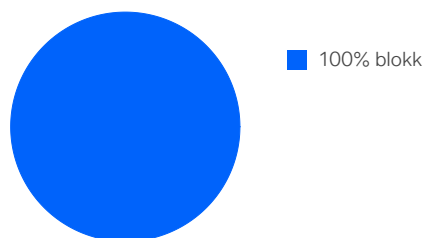
 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 81/100

Sport

-  **Trasop idrettspark** 4 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.3 km
-  **Skøyenåsen ballbane** 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  **Feel24 Oppsal** 9 min 
-  **Mudo Ulsrud** 16 min 

Boligmasse







«By og land, hånd i hand»

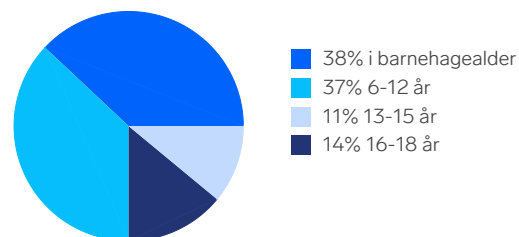
Sitat fra en lokalkjent



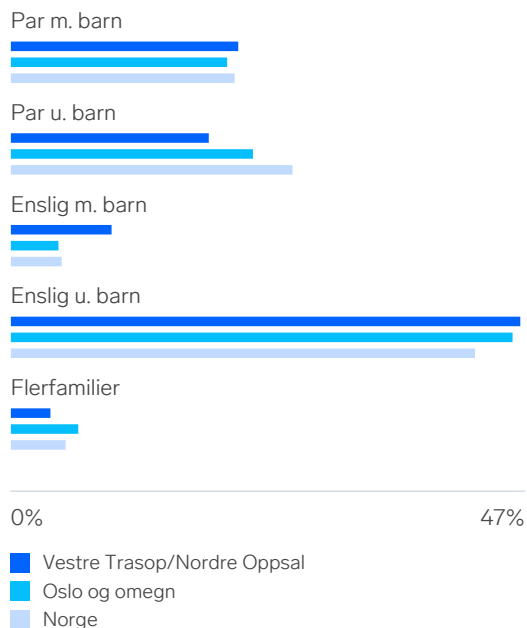
Varer/Tjenester

-  Oppsal Senter 16 min 
-  Boots apotek Oppsal 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

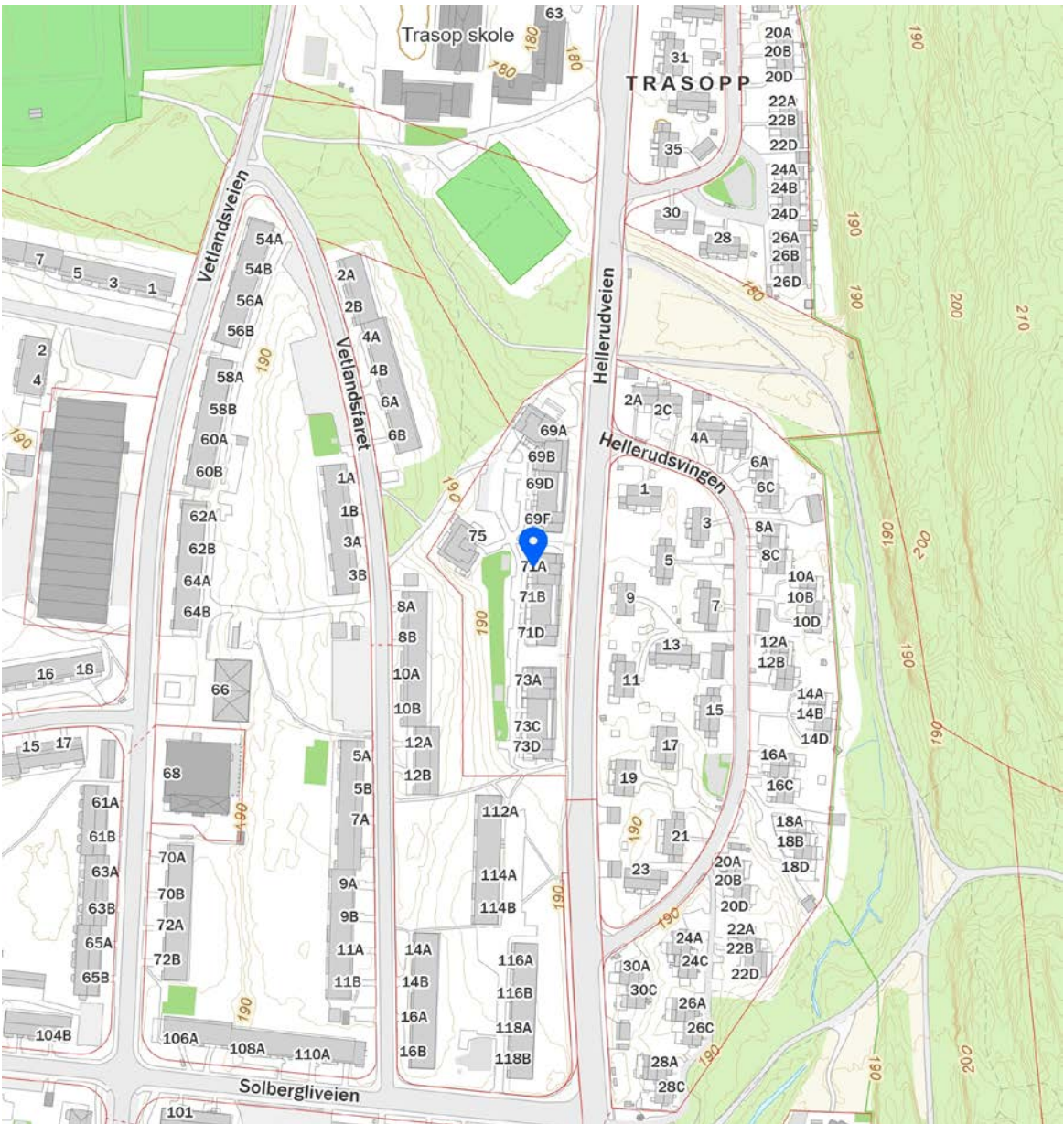
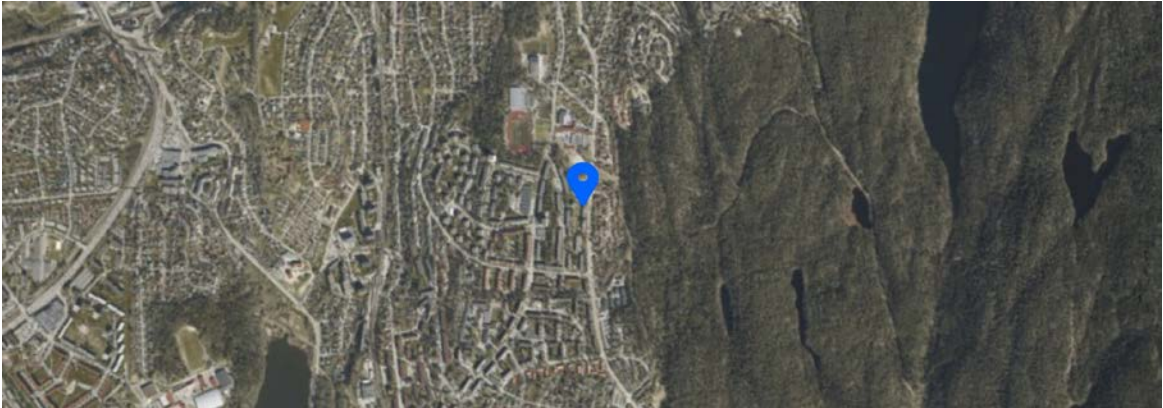


Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 21% | 33% |
| Ikke gift | 63% | 54% |
| Separert | 12% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |



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



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

Tilstandsrapport

Hellerudveien 71A

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



Boligtilstand AS | Befaringsdato: 01.04.2026
Hellerudveien 71A | Matrikkel: 301-144/1269/0/0 | Referanse: 2026-0346

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.

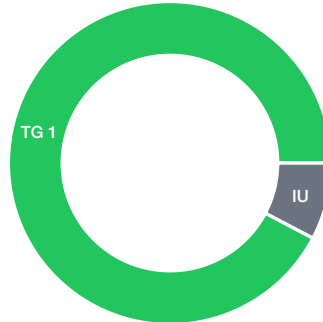
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

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 tilliggende 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-prefabrike-baderomsmoduler/>

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Hvite 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 - flatere 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 befering.



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, avdrøppmerker 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 sistene.

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, branntiløp 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

Konstruksjonsoppbygging

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

Boligitilstand AS

Org.nr. 831187042

 Norske
Boligrapporter

Sakkyndig

Theodor Østlie

Fagskoleingeniør

E-post: post@boligitilstand-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 befaringsdøstidspunktet. 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 befarings, 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 befarings. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befarings.

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 tilleggstjeneste. 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 befaringsdøstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringsdøstidspunktet, 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.

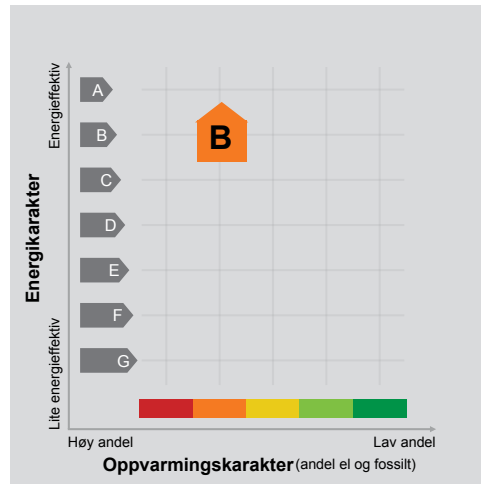
Vilkår for bruk og opphavsrett

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 | — |
| Festennummer | — |
| Byggningsnummer | 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

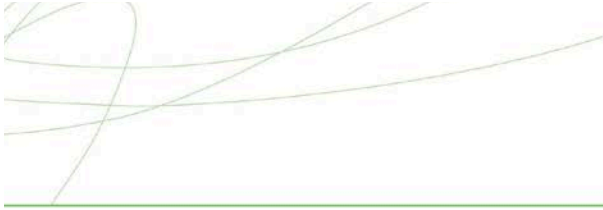
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

Energi merkingen 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.

På tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no 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.



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 |
| Byggear | 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 årgjennomsnittlig 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) |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 98 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 80 W/m ² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årgjennomsnittlig 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 |

Henvising 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- polisnummer 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 overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 variere 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 avlesnings skjema til EcoGuard . Skjemaet kan lastes ned fra EcoGuard sine sider. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt EcoGuard . Garasje/parkering: Alle boenheter disponerer/har eksklusiv bruksrett til 1 angitt parkeringsplass. Parkeringsanlegget er fellesområde, og biler og motorsykler må fjernes to ganger i året ved garasjevask. Det er 1 andel som disponerer to plasser. I tillegg til dette er det 4 plasser som er omsettelige internt i borettslaget. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet til ulike

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 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
Lånennummer: 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 ansvarsfraskrivelse etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning 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@styrerrommet.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 forhåndsvarse forkjøpsrett | kr | 8.406,- |

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o 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)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- o 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/>
- o Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

| Type gebyr | Beløp | Betales av: |
|---|--------------|-------------------------------|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <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 innvendig
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 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.

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/borettsshaver.

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 bredbåndslleverandør 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 Openet
- 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 felleskap og identitet for hele borettslaget.

Styrets innstilling

Styret har i alle år bestilt juletre og sørget for julegranthenning. 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 2. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
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. ARETS 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 |
| ARSRESULTAT | | 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.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -42 342 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -42 342 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------|
| Juridisk bistand | -135 000 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -20 006 |
| Andre konsulentonorarer | -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. energioptimering.
- 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 av 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.

Vedlegg 3 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. 27 av 56 03-Styrets arbeid.pdf

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

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

Styret har budsjettet med kostnader til konsulentonorar til juridisk og sakkyndig bistand. Styret har budsjettet slik, for å ha nødvendig handlingsrom for oppfølging av forliksavtalen mellom Traso Tunet 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 anskaffelse av flere utebenker.

Oppgradert styrerom

ONH hadde behov for tilgang til wc og spiserom i forbindelse med utbedring av reklamasjoner. Borettslaget har derfor oppgradert styrerommet. Borettslaget får leieinntekter, som dekker 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 bredbåndsløseleverandør

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

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

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

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

Situasjonen i dag er at det er over 3 år siden forliksavtalen mellom ONH og Trasoptunet blir 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 tilsvaer som ble vurdert til ikke å vaere 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 tilsvaer.

Etter at ONH har kommet med et tilsvaer, 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 vaert 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, brannetting, 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. vaierystem 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 parter 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 beslagløsninger, 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 luften 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 å 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 å 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 strømuttergifter. 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 strømuttergifter. Årsaken er at à konto fastsettes opptil ett år før de reelle kostnadene er kjent, og at utetemperatur og strømpris i tillegg varierer.

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

Honorar i forbindelse med reklamasjonsprosessen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR TRASOPTUNET BORETTSLAG

(Vedtatt i styremøte 13.05.2015)

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

§ 4 Parkering

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

§ 5 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og 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 tilstiftelse 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 skjæmmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Sjøppel

Sjøppelsekk/ containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Sjøppelposer 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 sjøppelcontainerne.

§ 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 tilstilfeller 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(boret) 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 husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Andelseiere i første etasje har eksklusiv bruksrett, samt plikt til å vedlikeholde et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Arealet på dette området fremgår av utomhusplan, vedlegg 2. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det.

Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av trær og større busker er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Andelseier er ansvarlig for at membran til garasjen som ligger i bakken under det enkelte utomhusarealet ikke skades. Dersom membran skades er andelseier ansvarlig for kostnader som påløper ved utbedring.

(5) Parkeringsplasser

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

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

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(6) HC-parkeringsplasser i garasjeanlegget

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

Vedtektene til Trasoptunet borettslag side 3 av 12

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 handikapplassen 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 offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én 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 bygningforskrifter 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 oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

Vedtektene til Trasoptunet borettslag side 5 av 12

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 uønsket 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 tvangsfullbyrdslovens 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 forretningsfører 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,

Vedtektene til Trasoptunet borettslag side 7 av 12

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 tjuе 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 framtreddende 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. | Andelsnummer. | 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 | |

Vedtektene til Trasoptunet borettslag side 11 av 12

| | | | | |
|------|-----|--------------|-------------|---------------|
| 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.

| |
|---|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Siv Heim (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jan Olav Karlsen velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

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 tappt 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 nøkkelssystem 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 bredbåndsløseleverandør 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 felleskap 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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 28.01.2016
Arkivkode: 531

Deres ref.: Vår ref.: 201109055-80 Saksbeh.: Anatole Ouédraogo
Oppgis alltid ved henvendelse

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: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 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 byggtknisk 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

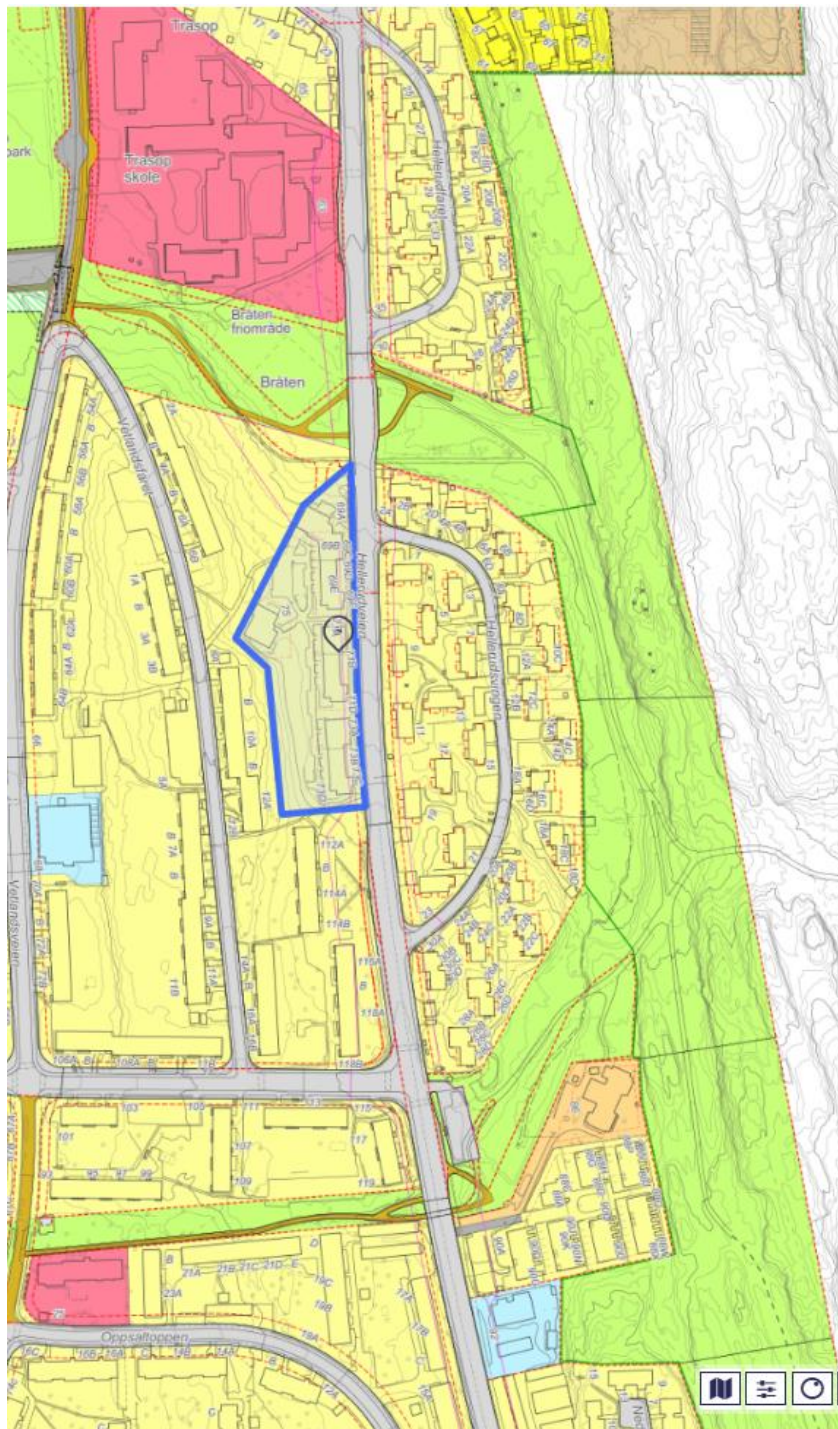
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.01.2016 av:

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) ⌵

Navigation icons: Home, Layers, Fullscreen, Print, Measure, Rotate, Copy, Paste, Erase, Select, Info, Area (m²), Zoom In (+), Zoom Out (-)



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.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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 veggliv 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 veggliv 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 veggliv 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 veggliv 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 veggliv 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 veggliv 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 støyskjærmer 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.

Gjeste-parkeringsplassene 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 tomte (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 støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak 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

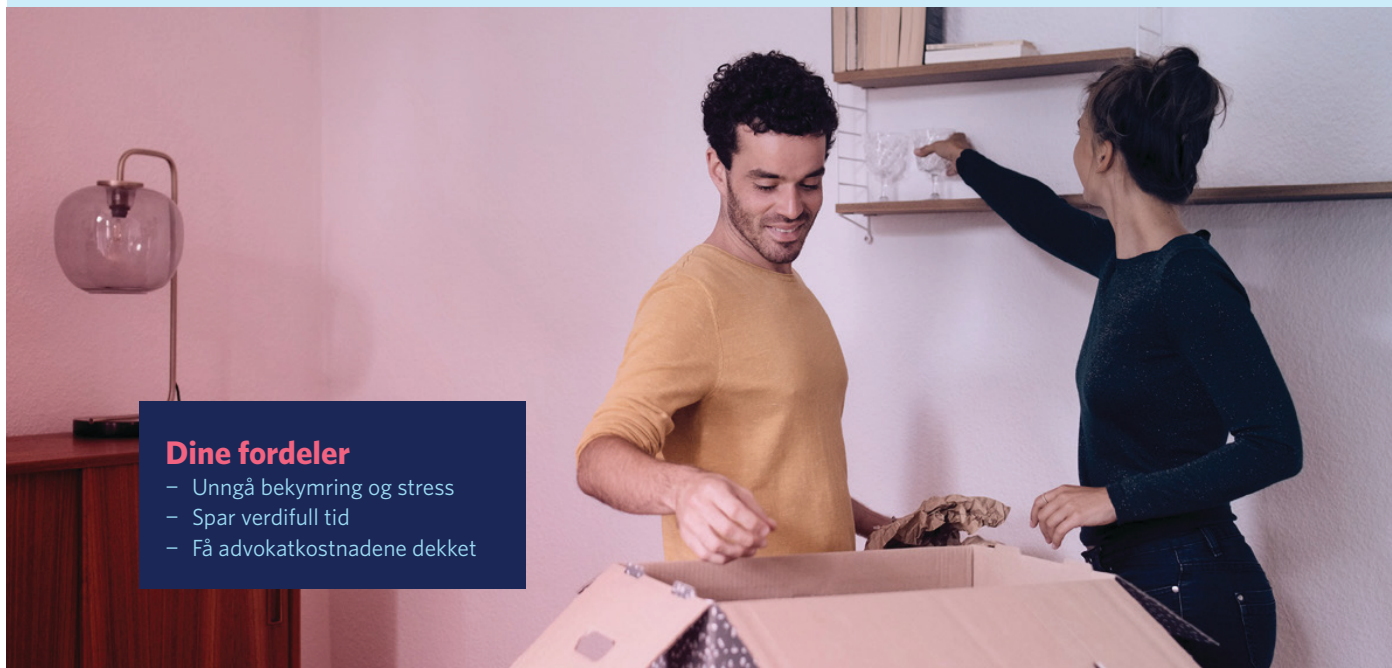
Eksisterende avkjørsel fra Hellerudveien til planområdet beholdes midlertidig som avkjørsel inntil regulert ny offentlig vei mellom Hellerudveien og Vetlandsveien blir etablert. Avkjørselen fra Hellerudveien 69 omlegges da i henhold til vedtatt regulering, S-3857.

§ 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Adrian Stokstad
Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no
+47 469 10 410

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Adrian Stokstad
adrian.stokstad@emera.no
469 10 410

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

| | | |
|--|---------------------------|------|
| KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven | | |
| Kjøpet finansieres slik: | | |
| BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON: | REFERANSE & TELEFONNUMMER | SUM: |
| | | Kr. |
| | | Kr. |
| | | Kr. |
| | | Kr. |
| EGENKAPITAL: | | Kr. |
| TOTALT: | | |
| EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd) | | |
| Ønsket overtagelsesdato: | | |
| NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. | | |
| Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.): | | |

| | |
|----------------------------------|---|
| NAVN: | NAVN: |
| PERSONNR: | PERSONNR: |
| ADRESSE: | ADRESSE: |
| POSTNR: POSTSTED: | POSTNR: POSTSTED: |
| MOB TLF: | MOB TLF: |
| E-POST: | E-POST: |
| DATO: STED: | DATO: STED: |
| SIGNATUR: | SIGNATUR: |
| Jeg ønsker boligkjøperforsikring | Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten. |

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619







EMERA

EIENDOMSMEGLING