



Sjekk gyldighet på rapport

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Hellerudgrenda 74A

0672 Oslo

301/143//841/108/0

Rapportdato

25.04.2026

TG 0		1
TG 1		7
TG 2		2
TG 3		0
TG IU		1

HELLERUDGREندا 74A - 301/143//841/108/0

Befaring utført den 23.04.2026 av:



Endre Knutsen  
Takstbygg AS

Tjernveien 14  
0957 Oslo

+4799107995  
endre@takstbygg.no



Takstmann med medlemskap og utdanning fra BMTF (Byggmesternes Takseringsforbund), og bakgrunn fra byggebransjen og eiendomsbransjen siden 1999. Nettside [www.takstbygg.no](http://www.takstbygg.no)





## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**



## Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



## Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

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

TG 1



### Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



### Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har 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.

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

TG IU



### Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

HELLERUDGRENDA 74A - 301/143//841/108/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



## Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



## Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



# Om boligen

**Adresse:** Hellerudgrenda 74A , 0672, Oslo

**Matrikkel:** 301/143//841/108/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1985

**Tomt:** 46 000 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Anne-Brit Westpold-Hansen

**Rekvirent:** Hjemmelshaver

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Boligen er oppført i 1985 og fremstår som en del av et rekke-/terrassert boligkompleks. Bygget er oppført med grunnmur i betong, trolig plasstøpt eller med betongelementer, fundamentert på faste masser. Bærende konstruksjoner over grunnmur er i hovedsak utført i trekonstruksjoner. Etasjeskiller antas å være trebjelkelag. Yttervegger er bindingsverkskonstruksjoner isolert etter datidens standard, og utvendig kledd med liggende trepanel. Takkonstruksjonen er saltak utført i trekonstruksjon, tekket med takstein. Det er etablert takopplett/arker som gir økt bruksareal i øverste etasje. Vinduer fremstår som malte trevinduer med isolerglass. Ytterdører i treutførelse. Balkonger og terrasser er oppført i trekonstruksjoner, delvis overbygget, og med rekkverk i tre. Boligen er oppført etter byggeskikk og forskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

## Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten fremstår generelt som godt vedlikeholdt med normal standard i forhold til alder. Overflater, innredninger og tekniske installasjoner gir et godt helhetsinntrykk, og det er ikke registrert vesentlige avvik utover det som må forventes ut fra alder og bruk. Kjøkkeninnredning fremstår som funksjonell og i god stand. Overflater i oppholdsrom og soverom fremstår jevnt over med normal slitasje. Badet er fra byggeår. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller lekkasjer på befaringdagen, og det er foretatt fuktsøk med normalmålinger. Det bemerkes likevel at våtrommet har nådd en høy alder, og at risikoen for svikt i membran og skjulte konstruksjoner er økende som følge av dette. Bygningen er oppført etter datidens byggeskikk, og det må påregnes behov for vedlikehold og oppgraderinger på sikt, spesielt knyttet til bygningsdeler med høy alder.

## Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

## Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

## Øvrig informasjon om oppdraget

Rapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende bransjestandard NS 3600:2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Undersøkelsen er gjennomført som en visuell og teknisk gjennomgang av tilgjengelige bygningsdeler på befaringdagen. Vurderingene er basert på: Visuelle observasjoner Stikkprøvekontroller Relevante målinger Fremlagt dokumentasjon Opplysninger gitt av eier Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner eller destruktive undersøkelser med mindre dette er særskilt angitt i rapporten. Boligen er vurdert ut fra byggetidens tekniske forskrifter og normal slitasje i forhold til alder og bruk. Rapporten omfatter kun bygningsmessig tilstand og inneholder ikke vurdering av elektriske anlegg utover det som er synlig, VVS-installasjoner, radonmålinger, miljøkartlegging eller andre spesialtekniske forhold, med mindre dette er særskilt bestilt. Tilstandskontrollen er begrenset til kun å gjelde denne boligen sett fra innsiden. Fellesarealer med fellesinnstallasjoner er ikke vurdert. Dette medfører at tak, vinduer, kjeller og loft, samt utvendige forhold ikke er vurdert.



# Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

## Hellerudgrenda 74A - 1. etg.

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
52 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entré, bod, bad, stue, kjøkken og soverom .	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Utvendig bod 5 kvm og parkeringsplass i felles garasje 10 kvm.	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Platting er målt til 35 kvm.

## BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

<b>BRA</b> 67 m <sup>2</sup>
---------------------------------

Merknader om areal: Takhøyde stue 236 cm Takhøyde bad 234 cm. Parkeringsplass var ikke tilgjengelig for oppmåling, og er estimert.

HELLERUDGRENDA 74A - 301/143//841/108/0



## Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

2

### Bygningsdeler med TG 2

TG 2

**Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Membran, tettesjikt og sluk er ikke dokumentert, og utførelsen er ukjent. Det er ikke mulig å verifisere tilkobling mellom tettesjikt og sluk, da mansjett/klemring ikke er synlig ved inspeksjon. Sluket fremstår med betydelige avleiringer, noe som i vesentlig grad begrenser muligheten for kontroll. Det knytter seg derfor usikkerhet til funksjon og tetthet over tid. Det bemerkes at ansvar for vedlikehold og utskiftning av våtrom og tilhørende installasjoner kan være regulert i borettslagets vedtekter. Dette anbefales avklart med styret/forretningsfører. Basert på alder, manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet vurderes forholdet til TG2.

**Våtrom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Sanitært utstyr er funksjonstestet med hensyn til vanntrykk, avrenning og lekkasjer, og det ble ikke registrert avvik ved kontroll. Utstyret fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved funksjonstest ble det registrert redusert luftbevegelse, og avtrekket fremstår med begrenset kapasitet. Tilluft er ivaretatt via spalte under dør. Redusert ventilasjon kan over tid medføre økt fuktbelastning i rommet. Vurderingen er basert på en enkel funksjonstest, og det er ikke foretatt måling av luftmengder. Vurdering: TG2 – redusert funksjon på ventilasjon.

0

### Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

### Bygningsdeler med TG IU

TG IU

**Piper / ildsteder:** Det er pipeløp i boligen. Det er opplyst/registrert at det tidligere har vært ildsted tilknyttet pipen, men dette er ikke installert på befaringsdagen. Pipeløpet er ikke i bruk og er ikke funksjonstestet. Det er heller ikke foretatt kontroll av innvendige forhold i pipen. Vurdering: TGIU – pipeløpet er ikke i bruk og er derfor ikke nærmere undersøkt.

**Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider de siste 5 årene. Det opplyses og observeres at det er gjennomført enkelte oppgraderinger av overflater, herunder gulv, maling, listverk og belysning (downlights). Tidspunkt for utførelsen er ikke dokumentert.

Arbeidene fremstår i hovedsak som overflateoppgraderinger og vedlikehold, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på større bygningsmessige endringer eller installasjoner i perioden.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Egenerklæringen er gått gjennom med selger. Ingen nevneverdige punkter bemerket.

**Når ble egenerklæringen signert?**

16.04.2026

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. For bygninger oppført på 1980-tallet er det ikke uvanlig at ferdigattest ikke foreligger.

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?**

Nei

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Fasade**

Liggende trekledning

**Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?**

Nei

**Er det observert fuktskade / sopp / råte?**

Nei

**Musetetting?**

Ja

**Lufting av kledning?**

Ja

**Totalvurdering av yttervegger****Kommentar:**

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig kledning i liggende trepanel. Deler av underetasje fremstår med betongkonstruksjon.

Det ble ved befaringen gjort visuelle observasjoner fra tilgjengelige arealer. Kledningen fremstår generelt i tilfredsstillende stand med normal slitasje i henhold til alder. Det er registrert enkelte vær- og bruksrelaterte merker, noe som er vanlig for denne typen konstruksjon og eksponering.

Vedlikehold og utskifting av utvendige bygningsdeler, herunder yttervegger, kledning og vinduer, ivaretas normalt av borettslaget.

Vurdering: TG1 – bygningsdelen fremstår i normal stand med forventet slitasje.

**Levetid:**

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

**Generell beskrivelse av vinduer**

Trekarmsvinduer Nordan fra 2017 med 2-lags glass.

**Generell beskrivelse av dører**

Ytterdør: Døren fremstår i normal stand med hensyn til alder og bruk. Det er ikke registrert skader eller funksjonssvikt ved befaringen..

Balkongdør: Trekarmsdør. 2-lags glass. 2017 Nordan

Innvendige dører: Malte fyllingsdører.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Balkongdør og vinduer skiftet av borettslaget 2017.

**Ble det registrert punkterte glass?**

Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører****Kommentar:**

Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass, opplyst skiftet i 2017. Bygningsdelene fremstår i god stand med normal bruksslitasje.

Det ble ved befaringen ikke registrert skader eller forhold som tilsier redusert funksjon. Vinduer og dør åpner og lukker tilfredsstillende.

Med bakgrunn i alder og observert tilstand vurderes bygningsdelene å ha normal restlevetid.

Vurdering: TG1 – bygningsdelen fremstår i god stand.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Etablert terrasse / platting

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Nei

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**

Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Fra stue er det adkomst til terrasse/platting utført i trekonstruksjon. Terrassen fremstår i normal stand med hensyn til alder og bruk, med overflatepreg av slitasje og værpåvirkning.

Det er ikke foretatt inngående kontroll av konstruksjon eller oppbygning.

Vurdering: TG1 – normal slitasje ut fra alder og bruk.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠️ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠️ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt slett himling med downlights

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke utført arbeider på våtrom som berører konstruksjon, membran eller tettesjikt etter byggeår.

Det er opplyst om utskiftning av sanitærutstyr, herunder toalett, servant og dusjvegger. Dette anses som vedlikehold/utskiftning av innredning og ikke som oppgradering av våtrommets oppbygning.

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

**Totalvurdering av overflater**

**TG 1** 

**Kommentar:**

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Overflatene fremstår i god stand med normal bruksslitasje.

Det er ikke registrert skader, løse fliser eller tegn til svekkelser i overflatesjiktet ved befaringen. Fuger fremstår generelt hele.

Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen.

Vurdering: TG1 – overflater fremstår i god stand.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

## Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

### Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

#### Kommentar:

Sluk i dusjsonen er tilgjengelig for inspeksjon ved at slukrist kan demonteres. Det er foretatt visuell kontroll av slukets synlige deler.

### Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

#### Kommentar:

Det er ikke synlig mansjett eller våtromsbelegg under klemring i sluket. Sluket fremstår med betydelige avleiringer, noe som begrenser innsyn og mulighet for å kontrollere utførelse og tilkobling mellom sluk og tettesjikt. Utførelsen kan derfor ikke verifiseres.

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

#### Kommentar:

Membran, tettesjikt og sluk er ikke dokumentert, og utførelsen er ukjent. Det er ikke mulig å verifisere tilkobling mellom tettesjikt og sluk, da mansjett/klemring ikke er synlig ved inspeksjon.

Sluket fremstår med betydelige avleiringer, noe som i vesentlig grad begrenser muligheten for kontroll. Det knytter seg derfor usikkerhet til funksjon og tetthet over tid.

Det bemerkes at ansvar for vedlikehold og utskiftning av våtrom og tilhørende installasjoner kan være regulert i borettslagets vedtekter. Dette anbefales avklart med styret/forretningsfører.

Basert på alder, manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet vurderes forholdet til TG2.

#### Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

#### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Sanitært utstyr er funksjonstestet på befaringsdagen. Det ble kontrollert vanntrykk, avrenning og synlige lekkasjer ved bruk av tappesteder og sanitærinstallasjoner. Det ble ikke registrert avvik ved testen, og utstyret fremstår å fungere som forutsatt.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er basert på en enkel funksjonstest, og at skjulte feil eller mangler ikke kan utelukkes.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Avtrekket er funksjonstestet på befaringsdagen. Det registreres noe redusert luftbevegelse, og enkel test med papir ved ventil ga begrenset utslag.

Avtrekksløsningen fremstår som behovsstyrt/manuell, og krever aktivering for drift. Tilluft er ivaretatt via spalte under dør.

#### Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

#### Kommentar:

Sanitært utstyr er funksjonstestet med hensyn til vanntrykk, avrenning og lekkasjer, og det ble ikke registrert avvik ved kontroll. Utstyret fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved funksjonstest ble det registrert redusert luftbevegelse, og avtrekket fremstår med begrenset kapasitet. Tilluft er ivaretatt via spalte under dør.

Redusert ventilasjon kan over tid medføre økt fuktbelastning i rommet. Vurderingen er basert på en enkel funksjonstest, og det er ikke foretatt måling av luftmengder.

Vurdering: TG2 – redusert funksjon på ventilasjon.

#### Levetid:



Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

### Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

#### Kommentar:

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende vegg (bod), i svilleområde under blandebatteri i dusjsone. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

## Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

### Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

#### Kommentar:

Det er foretatt fuktsøk i våtrommet med egnet måleutstyr, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringdagen.

Det er i tillegg utført hulltaking i tilstøtende vegg (bod), i svilleområde under blandedbatteri i dusjsone. Måling i konstruksjonen viste ikke forhøyede fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at målingene er punktvis og basert på tilgjengelige områder.

Vurdering: TG1 – det er ikke registrert indikasjoner på fuktproblematikk.

---

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Det anbefales jevnlig rengjøring og vedlikehold av sluk for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Videre anbefales det å følge med på våtrommets tilstand, herunder kontroll av fuger, overflater og eventuelle tegn til fuktpåvirkning.

På grunn av badets alder bør det påregnes oppgradering på sikt.

Forbedring av ventilasjon anbefales for å redusere fuktbelastning i rommet.

Det bemerkes at ansvar for eventuelle fuktskader og utbedringer i våtrom kan være regulert i borettslagets vedtekter. Dette anbefales avklart med styret/forretningsfører.

---

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygnings sakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

**Type pipe:**

Annet

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**

Nei

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?**

Nei

**Totalvurdering av piper/ildsteder****Kommentar:**

Det er pipeløp i boligen. Det er opplyst/registrert at det tidligere har vært ildsted tilknyttet pipen, men dette er ikke installert på befaringdagen.

Pipeløpet er ikke i bruk og er ikke funksjonstestet. Det er heller ikke foretatt kontroll av innvendige forhold i pipen.

Vurdering: TGIU – pipeløpet er ikke i bruk og er derfor ikke nærmere undersøkt.

**Levetid:**

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak. I flg. selger.

**Generell beskrivelse av innredning**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Det er underlimt oppvaskkum i stål med ettgreps blandebatteri (FM Mattsson).

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra IKEA, herunder platetopp, stekeovn, ventilator og oppvaskmaskin. Vinskap med to temperatursoner medfølger. Kombinert kjøl/fryseskap medfølger ikke.

Det er etablert avtrekk via ventilator tilknyttet kanal.

Rørføringer er hovedsakelig skjult i innredning. Hovedstoppekran er plassert i skap under oppvaskkum. Varmtvannsbereder er plassert i benk/skapløsning.

**Integrerte hvitevarer:**

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator, Vinskap

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Kjøkkeninnredning og overflater fremstår i normalt god stand uten registrerte skader eller lekkasjer på befaringdagen. Funksjon av vanninstallasjoner og avløp ble kontrollert med tilfredsstillende resultat.

Det er ikke registrert installert komfyrvakt eller automatisk vannstoppsystem. Dette er sikkerhetsløsninger som er vanlig etter dagens krav og anbefalinger, men mangler er ikke uvanlig i boliger av denne typen/alder.

På bakgrunn av dette vurderes kjøkkenet til tilstandsgrad 1, med normale avvik sett i forhold til dagens standard.

**Levetid:**

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Nei

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

**Ventilasjon:**

Sentralavtrekk

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Nei

**Kommentar:**

Varmtvannsbereder er plassert i skap/innredning og er kun delvis synlig. Det var ikke mulig å foreta full visuell kontroll av berederens tilstand, tilkoblinger og sikkerhetsutstyr uten demontering av innredning.

Synlige rørføringer og tilkoblinger fremstod uten tegn til lekkasjer på befaringsdagen. Det bemerkes at berederen er fast tilkoblet elektrisk anlegg.

Vurderingen er derfor basert på en begrenset visuell kontroll.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

Synlige vann- og avløpsinstallasjoner i kjøkken og våtrom er kontrollert i tilgjengelige områder. Rørføringer består av kobberør og plastavløp med tradisjonelle koblinger.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller unormale forhold ved befaringsdagen. Installasjonene fremstår som funksjonelle.

Varmtvannsbereder er plassert i innredning og er kun delvis tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen av denne er derfor basert på begrenset visuell kontroll.

Det er ikke etablert automatisk vannstoppsystem, og installasjonene har ikke nødvendige sikringstiltak i henhold til dagens anbefalinger.

På bakgrunn av dette vurderes forholdet til tilstandsgrad 1, med normale avvik sett i forhold til dagens standard.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Skrusikring, Jordfeilautomat

**Hvor er sikringskapet lokalisert?**

I ekstern bod.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Ja. Det er i ettertid foretatt oppgraderinger av det elektriske anlegget, herunder installasjon av jordfeilvern i sikringskapet. Det er også montert automatisk strømmåler (AMS-måler).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på øvrige oppgraderinger eller tidspunkt for utførte arbeider.

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Kommentar:**

Kursfortegnelse er observert i sikringskap. Samsvarserklæring er ikke fremlagt ved befaring og anbefales innhentet.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?**

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

**Er det brannslukkere i boligen?**

Ja.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

**Er det etablert røykvarslere?**

Ja. Både felles for borettslaget, og egne.



**Overflater gulv**

Bad: Fliser med elektriske varmekabler.

Entré, bod, kjøkken, stue og soverom: Parkett.

**Overflater vegg / himling**

Bad: Flis på vegg, malt himling.

Entré, stue og soverom: Malte vegger, malt himling med downlights.

Kjøkken og bod, malte vegger og himling.

**Totalvurdering av overflater**

**Kommentar:**

Overflatene i leiligheten fremstår generelt som godt vedlikeholdt med normal slitasje i forhold til alder og bruk. Det er ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

Det må påregnes normalt vedlikehold over tid, herunder overflatebehandling og eventuell oppgradering i takt med alder og ønsket standard.

På bakgrunn av dette vurderes overflatene til tilstandsgrad TG1.

**Tilfredsstillt garasjeplassen dagens krav til størrelse?**

Ja

**Er det etablert lader for el-bil?**

Ja

**Bod**

Boden er arealmålt med laser. Totalt 5 m2 BRA

Boden har dør med låsefunksjon og hyllesystem.

Boden fremstår i normalt god stand og uten vesentlige avvik ut fra det som er visuelt synlig.

---

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
ASK Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
40-26-0030	
Selger 1 navn	
Anne-Brit Westpold-Hansen	
Gateadresse	
Hellerudgrenda 74 A	
Poststed	Postnr
OSLO	0672
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	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	11
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	Borettslag
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet toalett, vask og dusjvegger

Arbeid utført av

Ski rørleggerbedrift

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Sjekket sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Garasje

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

Nei

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

Nei  Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse 

Hele borettslaget
-------------------
- 21.1 Radonmåling
- |       |          |
|-------|----------|
| År    | 2018     |
| Verdi | Vet ikke |
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere 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
Anne Brit Wespold Hansen	Odbad4552aeadfb59ada 991eea5d9f58c66e3e3d	16.04.2026 17:33:51 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 15.04.26 Side 1 av 3

Hellerudtoppen Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 91/108	<b>Fødselsdato eier:</b> 16.01.1944
Hellerudgrenda 74 A	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
0672 OSLO	<b>Eiere:</b> Anne-Brit Westpold Hansen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 950 295 090	<b>Andelsnr:</b> 108	

## 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 4 562

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	377
	Renter felleslån 3	104
	Felleskostnader	2 949
	Leietillegg fremtidig vedlikehold	326
	Renter felleslån	139
	Avdrag felleslån 3	465
Objekt:	Lading av Elbil ( 1279 - 112 )	100
	Mnd. felleskostnader garasje plass 108 ( 107 - 108 )	102

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	53 532	Gjeld siste årsoppg.: 74 437
Klient ajourf. lån:	16 109 269,04	Klient gj. s. årsoppg.: 21 118 727

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 24266 01, Den Norske Stats Husbank

Serielån, 2 terminer per år.

Rentesats per 15.04.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 6

Saldo per 15.04.2026: 742 500

Andel av saldo: 0

Første termin: 01.04.2010 Første avdrag: 01.10.2011 ( siste termin 01.04.2029 )

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 24266 20, Den Norske Stats Husbank

Serielån, 2 terminer per år.

Rentesats per 15.04.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 6

Saldo per 15.04.2026: 330 632

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 01.04.2010 ( siste termin 01.04.2029 )

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 24266 02, Den Norske Stats Husbank

Serielån, 2 terminer per år.

Rentesats per 15.04.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 6

Saldo per 15.04.2026: 741 005

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 15.04.26 Side 2 av 3

Hellerudtoppen Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 91/108	<b>Fødselsdato eier:</b> 16.01.1944
Hellerudgrenda 74 A	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
0672 OSLO	<b>Eiere:</b> Anne-Brit Westpold Hansen	

**Organisasjonsnr:** 950 295 090

### 3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 01.04.2010 ( siste termin 01.04.2029 )

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 83987203318, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.04.2026: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 15

Saldo per 15.04.2026: 5 889 736

Andel av saldo: 23 072

Første termin/første avdrag: 30.09.2021 ( siste termin 31.12.2029 )

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 83987203296, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.04.2026: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23

Saldo per 15.04.2026: 7 775 756

Andel av saldo: 30 460

Første termin: 30.09.2021 Første avdrag: 30.03.2022 ( siste termin 31.12.2031 )

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Torstein H. Samstad

Adresse: Hellerudgrenda 51

Postnr/-sted: 0672 OSLO

Telefon: Mob.: 92667469

E-post: hellerudtoppen@mittusbl.no

Webside: www.hellerudtoppen.no

### 6: Ligning - 2025

	Gjeld:	74 437	Andre inntekter:	797
Annen formue:	26 432	Utgifter:	3 658	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	146 000
Andelsnr:	108	Partialobligasjonsnr:	108

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1985

Gårds/bruksnr: 143/841

Bygningstype: RH

Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 46000

Årlig festeavgift: 469 640,00

Avg. reguleres: &lt;ukjent&gt;

### 9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring Asa Polisenr: 1442338

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 15.04.26 Side 3 av 3

Hellerudtoppen Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 91/108	<b>Fødselsdato eier:</b> 16.01.1944
Hellerudgrenda 74 A	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
0672 OSLO	<b>Eiere:</b> Anne-Brit Westpold Hansen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 950 295 090		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ...) 2 - Medlem i Usbl		

#### Fasiliteter:

Parkering: 196 oppstillingsplasser/garasjer. Ledige plasser fordeles etter søknad til styret. Bilplasser følger alle leilighetene og det betales et månedlig beløp for disse.

TV/Bredbånd fra Telenor inkludert i felleskostnadene

Oppvarming: Elektrisk. Felleskostnadene inkluderer ikke fyring og varmtvann.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

# Hellerudtoppen Borettslag

Til borettslaverne

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hellerudtoppen Borettslag

Tid: Torsdag 22. mai 2025 kl. 19:00

Sted: Grendehuset

## SAKSLISTE

1. **Konstituering**
  - 1.1 Valg av møteleder
  - 1.2 Valg av sekretær
  - 1.3 Valg av to medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
  - 1.4 Opptak av navnefortegnelse
  - 1.5 Godkjenning av innkalling
  - 1.6 Godkjenning av saksliste
  
2. **Godkjenning av årsoppgjøret**
  - 2.1 Godkjenning av årsregnskapet
  
3. **Årsmelding fra Styret**
  
4. **Godtgjørelse til styret og revisor**
  
5. **Andre saker**
  
6. **Valg**

Oslo, 2. mai 2025  
Hellerudtoppen Borettslag

Styret

*For registrering, se siste side.*

## **Hellerudtoppen Borettslag**

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling torsdag 22. mai 2025

### **Sak 1: Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret**

#### 2.1 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2024 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2024, som viser et overskudd på kr 2.389.180,- anbefales godkjent.

### **Sak 3: Årsmelding**

3.1. Årsmelding følger vedlagt og foreslås tatt til orientering.

### **Sak 4: Godtgjørelse til styret**

Forslag vedrørende godtgjørelse til styret for det forløpne år fremkommer i budsjett for 2025.

### **Sak 5: Andre saker**

Ingen saker

## Hellerudtoppen Borettslag

### Sak 6: Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

- 6.1. Valg av styreleder og ett medlem til styret
- 6.2. Valg av minst to varamedlemmer
- 6.3. Valg av to medlemmer til valgkomiteen
- 6.4. Valg av to medlemmer til Grendehuskomite

# Hellerudtoppen Borettslag

ÅRSMELDING 2024/2025

Styrets har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

## Faste medlemmer:

Torstein H. Samstad, leder  
Viggo Normann, nestleder  
Gro Huvestad, forsikringskontakt  
Ane-Guro Sandhalla, HMS-ansvarlig/styremedlem  
Tone-Elisabeth Næss, HMS-ansvarlig/styremedlem

## Varamedlemmer:

Bjørnar Myrvoll  
Johan Reinertsen

## Virksomhetens art

Hellerudtoppen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hellerudtoppen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950295090. Hellerudtoppen Borettslag består av 196 boliger og 1 næringslokale.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

## Forsikring

Hellerudtoppen Borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring ASA, avtalens 1442338. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

Hellerudtoppen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. HMS-informasjon til beboerne ble distribuert i januar/februar 2025.

Firesafe AS gjennomfører lovpålagte kontroller når det gjelder brannutstyr.

En røykvarsler i hver leilighet er seriekoblet med resten av leilighetene i husrekka. Alt dette utstyret er borettslagets eiendom og må ikke fjernes fra leiligheten.

## Økonomi

Årets årsregnskap viser et overskudd på kr 2.389.180,-.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 5.915.113,-. For øvrig vises det til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandlingen på generalforsamlingen.

Husleierestansene er fortsatt lave, og det er ikke bokført tap på husleieinntektene i 2024.

Det har i driftsåret vært avholdt 16 styremøter.

Informasjonssiden på Facebook vil bli avviklet, da den ikke når alle andelseiere. Styret vil bruke e-post o.l. som er tilgjengelig i Bonabo.

I tillegg oppdateres lagets nettside [www.hellerudtoppen.no](http://www.hellerudtoppen.no) med relevant informasjon.

Det anbefales at beboerne gjør seg kjent med siden.

## Utvendig vedlikehold

I 2024 har vi byttet ut belysning i garasjene med LED og bevegelsessensorer.

I forbindelse med pågående arbeid med ny trafo ved garasje sør, er det i 2024 betalt et anleggsbidrag til ELVIA.

I tillegg er det utført mindre løpende vedlikehold.

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

## Energisparingstiltak i borettslaget

Kanalrens ble gjennomført i mai 2024 og vi følger opp fortløpende meldte avvik.

Vi har engasjert USBL Prosjekt AS for utredning om eventuelle solceller.

## Ytterdører

Beboerne dekker selv kostnadene til bytte av ytterdør. Ta kontakt med styret for nærmere informasjon.

## Lading av El-biler

Alle plassene i garasjene er klargjort for lading av el-bil.

Av 123 monterte ladebokser er 111 i dag i bruk.

Problemerkene vi hadde i garasje nord i februar/mars 2025 er nå utbedret og anlegget fungerer som det skal.

På vegne av leverandør beklager styret belastningen for den enkelte.

### **Ikke utbygde loft**

Ved årsskiftet var 105 av 110 loft innredet og tatt i bruk.

### **Balkonger**

Pr i dag har 93 av 121 beboere bygd nye utvidede balkonger.

### **Parkeringskontroll**

Utføres av P-Service AS og fungerer etter styrets oppfatning etter hensikten.

### **Nettside**

Nettsiden er en informasjonsside. Den oppdateres jevnlig. Styret tar gjerne imot tips, bilder o.l. Andelseierne oppfordres til å bruke sidene og hente informasjon som ligger der.

### **Vaktmestertjeneste**

Styret kjøper nå tjenester for å dekke vaktmesters tidligere oppgaver.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

Selskapet har inngått avtale om IN med banken og Usbl. Såfremt det er flytende rente på lånet, er det anledning til å innfri fellesgjelden to ganger i året; 15. mars og 15. september. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

### **Omsetning av leiligheter**

Det ble i 2024 omsatt 10 andeler/leiligheter.

Styret vil benytte anledningen til å ønske nye beboere velkommen til Hellerudtoppen.

### **Bruksoverlating (fremleie)**

Pr 31.12.2024 var to leiligheter bruksoverlatt.

### **Juridiske andelseiere**

Selskapet har pr 31.12.2024 en juridisk andelseier som eier to leiligheter. Oslo kommune hefter for disse to andelene i borettslaget.

### **Arbeidsmiljø**

Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforhold som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven. Det har ikke vært registrert noen personskade i året som har gått.

### **Fellesarrangement**

Grendafest og julegrantenning ble gjennomført i 2024. En ekstra takk til de som bidrar til slike arrangementer.

### **Forestående oppgaver**

Det har våren 2025 vært jobbet med bytte av trafo og ny tavle/sikringssskap i garasje sør.

### **Multimur**

I Styrenytt i januar 2021 ble det orientert om forholdene rundt grunnmur/Multimur.

Mycoteam AS har foretatt stikkprøvekontroller i noen leiligheter. Resultatene varierer.

De foreslår i utgangspunktet to typer tiltak:

#### *Utvendig etterisolering og kontroll av drenering:*

Dette er tiltak som er veldig kostbare og vanskelig å få utført. Hele husrekker må tas samtidig og dette inkluderer riving av boder, svalganger, terrasser, gjerder og inngangspartier.

#### *Innvendig:*

Ny innervegg er mindre kostnadsdrivende og gjennomførbart. anbefales gjort når rommene mot ytterveggen likevel skal renoveres. Borettslaget vil dekke denne kostnaden.

Som dere skjønner, er ikke dette noen enkel sak og vil trolig måtte løses over tid.

*Det som likevel er viktig at det ved salg av slike leiligheter opplyses om disse forholdene både til megler og kjøper.*



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Hellerudtoppen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hellerudtoppen 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Trondheim
Ålta	Finnsnes	Molde	Tynset
Arendal	Hamar	Sandnessjøen	Ullensaker
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ålesund
Bodø	Knarvik	Stord	
Drammen	Kristiansund	Strøme	



## 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"<sup>TM</sup> - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Holhjem, Kai**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-04-25 12:58:00 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

## Årsregnskap 2024 Hellerudtoppen Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>6 416 095</b>	<b>7 198 741</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 389 180	1 975 082
Tilbakeføring av avskrivning	325 984	332 972
Tilb. resultatført gevinst / tap ved salg	2 379	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-116 250	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 892 587	-2 983 338
Endringer i andre langsiktige poster	-209 688	-107 362
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-500 982</b>	<b>-782 646</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>5 915 113</b>	<b>6 416 095</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	7 786 158	7 101 696
Kortsiktig gjeld	-1 871 044	-685 601
<b>C. Disponible midler</b>	<b>5 915 113</b>	<b>6 416 095</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2024 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	14 102 145	13 381 146	13 841 501	14 673 507
Leie forretningslokaler	1	53 292	53 292	56 000	56 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>14 155 437</b>	<b>13 434 438</b>	<b>13 897 501</b>	<b>14 729 507</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	101 455	91 463	67 000	86 940
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>101 455</b>	<b>91 463</b>	<b>67 000</b>	<b>86 940</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>14 256 892</b>	<b>13 525 901</b>	<b>13 964 501</b>	<b>14 816 447</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	88 210	138 573	213 900	229 433
Styrehonorar	3	300 000	275 000	300 000	300 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	4	325 984	332 972	333 000	333 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		542 380	730 961	601 200	601 200
Kostnad eiendom/lokale	5	667 930	531 523	505 000	625 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 485 314	2 111 527	2 470 000	2 899 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 088	11 875	12 000	12 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	13 010	137 878	49 500	48 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 545 719	2 475 960	1 120 001	1 915 000
Revisjonshonorar		14 019	13 390	13 500	15 000
Forretningsførerhonorar		326 058	309 353	326 000	340 000
Andre honorar	9	184 548	313 758	188 000	196 000
Kontorkostnad		20 539	27 329	26 000	22 000
TV/bredbånd		1 498 861	1 384 356	1 500 000	1 560 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		148 144	79 800	50 000	40 000
Kontingent og gaver		67 115	62 754	63 000	63 000
Forsikring		1 225 174	1 130 870	1 188 000	1 406 800
Eiendomsskatt		32 399	112 208	0	30 000
Andre kostnader	10	523 085	513 593	525 000	525 000
Tap	11	2 379	0	0	0
<b>Sum kostnad</b>		<b>11 017 957</b>	<b>10 693 679</b>	<b>9 484 101</b>	<b>11 160 433</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>3 238 935</b>	<b>2 832 222</b>	<b>4 480 400</b>	<b>3 656 014</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		209 688	201 862	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>3 448 623</b>	<b>3 034 084</b>	<b>4 480 400</b>	<b>3 656 014</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		174 157	56 822	100 000	100 000
Rentekostnad		1 233 600	1 115 824	1 103 271	1 072 850
<b>Netto finansposter</b>		<b>1 059 443</b>	<b>1 059 001</b>	<b>1 003 271</b>	<b>972 850</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 389 180</b>	<b>1 975 082</b>	<b>3 477 129</b>	<b>2 683 164</b>
Overført til/fra annen egenkapital		2 389 180	1 975 082	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>2 389 180</b>	<b>1 975 082</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2024 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4	102 445 738	102 445 738
Påkostninger	4	1 863 150	1 863 150
Andre fellesanlegg	4	27 990 000	27 990 000
Andre driftsmidler	4	809 384	1 021 497
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>133 108 271</b>	<b>133 320 385</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		19 710	23 455
Andre kortsiktige fordringer		5 149	5 629
Forskuddsbetalte kostnader		1 780 013	327 116
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		5 981 286	6 745 496
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 786 158</b>	<b>7 101 696</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>140 894 429</b>	<b>140 422 081</b>

## Balanse 2024 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		19 600	19 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 600</b>	<b>19 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		77 479 086	75 089 907
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>77 479 086</b>	<b>75 089 907</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>77 498 686</b>	<b>75 109 507</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	19 459 525	22 352 112
Borettsinnskudd		41 121 000	41 121 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	944 173	1 153 862
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 524 698</b>	<b>64 626 974</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetall felleskostnad		23 875	12 644
Leverandørgjeld		1 573 876	326 653
Skyldig off. myndigheter		3 016	1 085
Påløpne renter		37 737	37 153
Annen kortsiktig gjeld		232 541	308 066
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 871 044</b>	<b>685 601</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>63 395 743</b>	<b>65 312 575</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>140 894 429</b>	<b>140 422 081</b>
Pantstillelser	14	61 524 698	64 626 974

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Torstein H. Samstad  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Tone - Elisabeth Næss  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Viggo Normann  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gro Huvestad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ane-Guro Sandhalla  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

### 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.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Differansen som gjaldt IN-lån ble i samråd med styreleder rettet opp pr. 31.12.2022 og bokført mot egenkapitalen. Det lot seg ikke gjøre å identifisere hvilke beboere som har innbetalt hva, da det ikke finnes dokumentasjon grunnet at dette er en differanse som stammer langt bakover i tid.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 820 480	8 109 192
3609 Leie parkering	285 955	629 264
3614 Fellesutgifter ladebokser	134 746	0
3615 Viderefakturert eiendomsskatt	29 303	109 698
3617 Fellesutgifter loft	84 120	84 120
3618 Leietillegg strøm	594 302	534 136
3625 Leietillegg prosjekt 1	0	53 575
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 199 498	784 067
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 920 690	3 054 244
3690 Leie trimrom	33 050	22 850
3605 Leie forretningslokaler	53 292	53 292
<b>Sum</b>	<b>14 155 437</b>	<b>13 434 438</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Leie henger	600	100
3957 Nøkkelsalg	3 750	750
3990 Andre driftsinntekter	63 000	39 750
3999 Andre inntekter	34 105	50 863
<b>Sum</b>	<b>101 455</b>	<b>91 463</b>

Konto 3990 gjelder leieinntekt Grendehus og trimrom.  
Konto 3999 gjelder i hovedsak innbetaling for TV-bredbånd.

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønssystemet	8 775	51 725
5129 Annen lønn fra lønssystemet	8 750	8 225
5150 Påløpne feriepenger	2 103	7 194
5210 Ei. komm.tj. (s-fritt) - fra lønssystemet	4 428	4 380
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	4 392	4 380
5280 Andre fordeler fra lønn	1 500	0
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-5 892	-4 380
5360 Honorarer fra lønssystemet	16 000	16 000
5400 Arbeidsgiveravgift	47 858	50 035
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	297	1 014
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	300 000	275 000
<b>Sum</b>	<b>388 210</b>	<b>413 573</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,05

## Noter årsregnskap 2024 Hellerudtoppen Borettslag

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Feiekost til Boligeiendomme traktor	Boligeiendomme (inkl. tomt)	Balloppe 04/05	Stillas	Søppelanlegg	Avfallsbrønner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	131 250	102 445 738	170 000	167 075	625 000	62 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	131 250	102 445 738	170 000	167 075	625 000	62 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	131 250	0	161 600	167 075	552 083	53 216
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	102 445 738	8 400	0	72 917	8 784
Årets avskrivninger :	4 375	0	8 399	0	62 500	6 200
Anskaffelsesår :	2014	1984	2006	2006	2016	2016
Antatt levetid i år :	10		20	5	10	10

	Søppelanlegg	Søppelanlegg	Avfallsbrønner	Oppgradering uteområdet	Lekeplass akonto nr. 1	Lekeplass akonto nr. 2
Anskaffelseskost pr.01.01 :	625 000	312 500	265 063	630 226	312 500	375 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	625 000	312 500	265 063	630 226	312 500	375 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	552 083	268 228	231 929	630 226	312 500	375 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	72 917	44 272	33 133	0	0	0
Årets avskrivninger :	62 500	31 250	26 506	0	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2016	2016	2016	2016	2016
Antatt levetid i år :	10	10	10	5	5	5

	Lekeplass akonto nr. 3	Ny lekeplass - sluttfaktura	Lekeplass kostnader	Loftutbygging	Wille redskapsbærer	Infrastruktur EI-bilanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	625 000	872 138	114 065	27 990 000	1 144 709	1 863 150
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	625 000	872 138	114 065	27 990 000	1 144 709	1 863 150
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	625 000	872 138	114 065	0	705 904	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	27 990 000	438 805	1 863 150
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	114 471	0
Anskaffelsesår :	2016	2016	2016	2001	2018	2019
Antatt levetid i år :	5	5	5		10	

#### Snøfreser

Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	131 250
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	131 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 094
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	130 156
Årets avskrivninger :	1 094

#### Note 4 - Varige driftsmidler

Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	10

Borettslaget består av 196 boligandeler og 4 næringsandeler. Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Protector Forsikring AS. Polisenummer 1442338.

##### EIENDOMMEN

Boligeiendom: Opprinnelig kostpris for oppføring av bygninger, byggeår 1984/86.

##### TOMT

Boligselskapet fester tomten av Oslo kommune. Festetid 80 år fra 17.10.84. Tomtens areal er ca 46.000 m2. Gnr 143 bnr 841.

**Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6360 Renhold, sanitærartikler	81 701	52 387
6362 Skadedyrtryddelse	35 470	41 785
6390 Andre driftskostnader	6 965	349
6391 Snømaking/strøing/feiling	539 739	405 929
6392 Containerleie/tømming	0	30 922
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 056	150
<b>Sum</b>	<b>667 930</b>	<b>531 523</b>

**Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6420 Lisens Bevar HMS	7 088	11 875
<b>Sum</b>	<b>7 088</b>	<b>11 875</b>

**Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6540 Inventar	0	80 212
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	460	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 330	6 733
6552 Driftsmateriell	3 120	47 799
6583 IT-lisensavgift	2 100	3 134
<b>Sum</b>	<b>13 010</b>	<b>137 878</b>

**Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6602 Vedlikehold VVS	27 205	0
6603 Vedlikehold elektro	938 759	161 305
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	61 750
6610 Andre vaktmester tjenester	158 085	80 389
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	629 310	1 307 880
6617 Vedlikehold brannvernustyr	3 175	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	274 392	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	5 500
6641 Malerarbeider	15 863	21 395
6642 Snekkerarbeid	281 831	111 995
6643 Glassarbeid/Vindu	55 381	196 790
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	4 224
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	411 896
6648 Vedlikehold dører og porter	80 716	112 837
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	71 003	0
<b>Sum</b>	<b>2 545 719</b>	<b>2 475 960</b>

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

**Note 9 - Andre honorar**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	55 100	65 667
6720 Juridisk honorar	0	11 281
6730 Teknisk honorar	7 608	189 335
6750 Vakthold	7 875	7 219
6790 Ladeboks,ladedata, mm.	113 965	40 256
<b>Sum</b>	<b>184 548</b>	<b>313 758</b>

**Note 10 - Andre kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
7718 Fellesarrangement	36 136	32 085
7719 Møter, div. styret	5 787	5 509
7720 Generalforsamling/Årsmøte	895	1 335
7750 Festeavgift/ tomteleie	469 640	469 640
7770 Betalingskostnader	1 268	1 388
7773 Omkostninger innkreving	4 384	2 697
7790 Andre kostnader	4 880	-2
7795 Husleietap	96	941
<b>Sum</b>	<b>523 085</b>	<b>513 593</b>

**Note 11 - Tap**

Borettslaget har solgt snøfres med tap på kr 2 379,40.

**Note 12 - Egenkapital**

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 600	0	19 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>19 600</b>	<b>0</b>	<b>19 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Årets resultat	75 089 907	2 389 179	77 479 086
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>75 089 907</b>	<b>2 389 179</b>	<b>77 479 086</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>75 109 507</b>	<b>2 389 179</b>	<b>77 498 686</b>

### Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken Eiendomskreditt
Lånenummer:	24266 02	24266 20	24266 01	83987203318	83987203296
Lånetype:	Serie	Serie	Serie	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2009	2009	2009	2021	2021
Rentesats:	4.714 %	4.714 %	4.714 %	6.05 %	6.05 %
Betingelser:	Flytende rente halvår	Flytende rente halvår	Flytende rente halvår		
Beregnet innfridd:	01.04.2029	01.04.2029	01.04.2029	30.12.2029	30.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	8 045 000	5 365 000	4 455 000	12 081 333	12 304 194
Lånesaldo 01.01:	1 393 760	570 912	1 361 250	8 852 318	10 173 872
Avdrag i perioden:	261 102	96 112	247 500	1 264 803	1 023 070
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 132 658</b>	<b>474 800</b>	<b>1 113 750</b>	<b>7 587 515</b>	<b>9 150 802</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	3 016 906
Andelssaldo 01.01:	813 027	340 834	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	152 310	57 379	0	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>660 718</b>	<b>283 456</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>1 793 376</b>	<b>758 255</b>	<b>1 113 750</b>	<b>7 587 515</b>	<b>9 150 802</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 01	93	11 976	1 113 768
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 02	8 20	50 824 36 303	406 592 726 060
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 20	8 22	20 022 14 301	160 176 314 622
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987203296	70 4 82 40	53 821 49 430 45 753 35 847	3 767 470 197 720 3 751 746 1 433 880
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987203318	70 4 82 40	44 626 40 985 37 937 29 723	3 123 820 163 940 3 110 834 1 188 920

## Langsiktig gjeld

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Differansen som gjaldt IN-lån ble i samråd med styreleder rettet opp pr. 31.12.2022 og bokført mot egenkapitalen. Det lot seg ikke gjøre å identifisere hvilke beboere som har innbetalt hva, da det ikke finnes dokumentasjon grunnet at dette er en differanse som stammer langt bakover i tid.

**Note 14 - Pantstillelser**

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	20 403 698
Innskuddskapital	41 121 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>61 524 698</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>132 298 888</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 41 246 000.-

## Hellerudtoppen Borettslag

### BUDSJETT 2025

Budsjettet for 2024 står i høyre tallkolonne på første side i driftsoversikten. Det er satt opp ut fra kjente endringer av avgifter og kapitalkostnader samt styrets vurdering av vedlikehold- og driftskostnader. Budsjettet vil gi et overskudd på 2,7 mill. kroner. Disponible midler er budsjettert redusert med 0,4 mill. kroner.

#### Husleieinntekter

Innbetaling til felleskostnadene er budsjettert med en økning på 10% fra 01.01.2025. Kapitalkostnadene er budsjettert iht. gjeldende nedbetalingsplaner.

#### Andre driftsinntekter

Postene er budsjettert med utgangspunkt i kjente forhold og justeringer på budsjettidspunktet.

#### Personalkostnader

Posten dekker lønnsutgifter til innleid hjelp, sommervikar, vaskehjelp m.m. Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av utbetalt lønn og styrehonorar.

#### Styrehonorar

Honoraret er budsjettert til samlet kr 300.000,-.

#### Avskrivninger

Avskrivninger gjøres i tråd med Regnskapslovens bestemmelser. Normalt brukes følgende avskrivningsplaner:

Inventar, utstyr og kontormaskiner	5 år	Tekniske anlegg	15 år
IT	3 år	Påkostninger bolig	Ingen avskrivninger
Transportmidler	7 år	Påkostninger næringslokaler	100 år
Arbeidsmaskiner	10 år	Gårdsrom	20 år

#### Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettert ut ifra avtale.

#### Forretningsførerhonorar

Dekker Forretningsførerhonorar til USBL for både ordinære tjenester og for tilleggstjenester.

#### Andre honorarer og leiet hjelp

I hovedsak kostnader til arkitekt-, konsulent- og advokatbistand.

#### Kontingenter

Beløpet utgjør beregnet kontingent til USBL med kr 225,- pr. andelseier.

#### Forsikringspremie

Det er budsjettert med en premie på kr 1.406.800,-.

#### Energikostnader

Posten dekker lagets utgifter til strøm.

#### Kommunale avgifter

Posten dekker: vannavgift, avløpsavgift, renholds avgift og feieavgift. Oslo kommune har varslet økning i 2025.

#### Andre driftskostnader, eiendom

Dekker bl.a. innleid vaktjeneste, avgift på radio- og TV-anlegg, containerleie, kjøp av verktøy og driftskostnader traktor.

#### Driftskostnader administrasjon

Her budsjetteres bl.a. kostnader til telefon, kontorrekvisita, porto, kjøp og drift/vedlikehold av kontormaskiner.

## **Hellerudtoppen Borettslag**

### **Reparasjon og vedlikehold**

Dekker lagets utgifter til rep- og vedlikehold.

### **Andre driftskostnader**

I tillegg til festeavgift dekker posten drift av Grendehuset, møter, kurs, fellesarrangementer og lignende.

### **Pantegjeldsrenter**

Renteutgifter på pantelån er beregnet i overensstemmelse med gjeldende vilkår.

### **Endring lån**

Avdrag er budsjettert i henhold til gjeldende lånevilkår.

### **Husleieregulering**

Med bakgrunn i kjente forhold pr i dag er det ikke behov for ytterligere husleieøkning.

Fellesutgiftene ble økt med 10 % fra 01.01.2025

Styret har som mål å holde en stabil fast leie og eventuell endring i betjening av lånene vil bli justert inn under posten Fremtidig vedlikehold.

Oslo 1. november 2024 / 6. april 2025.

## Hellerudtoppen Borettslag

Navneseddel til bruk ved generalforsamling, torsdag 22. mai 2025.

Skriv leilighetsinnehavers navn og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn:.....

Leil.nr.:.....

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare en med stemmerett for en andel. Framleier har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd jfr. § 4 siste ledd møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten bes du vennligst bruke fullmakten nedenfor.

Klipp \_\_\_\_\_

### FULLMAKT

.....gis herved fullmakt til å møte for meg på e.o. generalforsamling i

Hellerudtoppen Borettslag, torsdag 22. mai 2025

Fullmakten gjelder leilighet nr.....

Andelseiers navn:.....

(bruk blokkbokstaver)

Oslo,.....

(dato)

.....

(underskrift)

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hellerudtoppen Borettslag torsdag 22.05.2025 kl. 19:00 - Grendehuset

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

### 1.3 Valg av to eiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Jarl-Ørger Eidsvåg og Elizabeth Dorph.

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 25

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 26

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

### Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.  
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Det ble bemerket at varamedlemmer for fremtiden mottar innkalling til styremøter.

### Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

### Vedtak:

Styrehonorar på kr 300.000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### Vedtak:

Ingen saker til behandling.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av leder

#### Vedtak:

Valgt ble: Torstein Samstad for 2 år.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

#### Vedtak:

Valgt ble: Gro Huvestad for 2 år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

#### Vedtak:

Valgt ble: Johan Reinertsen for 1 år.

Valgt ble: Bjørnar Myrvoll for 1 år.

#### **6.4 Valg av valgkomite**

**Vedtak:**

Valgt ble: Tor-Arne Arnesen og Grethe Stranger.

#### **6.5 Valg av to medlemmer til grendehuskomite**

**Vedtak:**

Valgt ble: Jarl-Ørger Eidsvåg og Johan Reinertsen.

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Jarl-Ørger Eidsvåg/s/ Elizabeth Dorph/s/

Protokollvitner

-----  
Møteleder

-----  
Protokollvitne

# Husordensregler

Der er i hver enkelt borettsshavers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordens-reglene utgjør en del av leiekontrakten.

## RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra Kl 22.00 til Kl. 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke fra naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter Kl 22.00 og på søn- og helligdager. Det skal være ro på ute - og lekeplasser etter kl. 21.00

## HUSDYRHOLD

Husdyr Kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.

Dyrehold tillates som hovedregel på følgende prinsipper:

- På borettslagets område skal alltid hunden holdes i bånd.
- Dyret skal luftes av en av husstandens medlemmer. Det må påsees at dyret ikke ertes opp slik at det kan skremme noen.
- Lufting skal skje på dertil egnet sted. Lufting må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandKasser, plener og parkanlegg.

Etterlatenskaper skal fjernes. (HUSK POSE)

- Dyr må ikke være alene i hus/leilighet dersom de ikke er opplært til dette. (Det kan ellers pipe og gneldre og dermed være til sjenanse for andre.)

Borettsshaverne plikter å ha slik dressur på dyret at det på ingen måte sjenerer naboer.

- Katter skal være kastret

## **HUSHOLDNINGSAVFALL- PAPIRAVFALL**

Husholdningsavfall kastes i anviste nedgravde søppelbeholdere. Avfallet skal pakkes godt inn.

Skal du Kaste andre større ting, kan du gjøre dette GRATIS på: Haraldrud Gjenbruksstasjon, Brobekkvn 87. t 23 48 36 50 Åpent mandag - fredag kl 07:30 - 21:00 og lørdag kl 09:00 -16:30

Rent papiravfall Kastes i egne beholdere.

## **VASKING-, TØRKING- OG BANKING**

Egne fast monterte tørkestativer er ikke tillatt.

Lufting og banking skjer fra KL 08.00 til KL 19.00. Tørrking av tøy skal ikke skje på søn- og helligdager og 1. og 17. mai.

## **MARKISER ETC**

Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer, samt at hvert hus har like markiser.

## **MOTORKJØRETØYER**

Motorkjøretøyer skal bare plasseres på steder som er anvist av styret.

Gjesteparkeringsplasser er bare for gjester. Bare nødvendig Kjøring er tillatt på tunene.

Til motorvarmere skal det bare brukes godkjente ledninger. Kupevarmere er ikke tillatt å bruke

## **TV-ANLEGG -ANTENNER**

Borettslaget er tilknyttet TELENOR. (tidligere canal Digital)

All annen montering av antenner og PARABOLANTENNER er forbudt.

Meldinger fra borettslagets styre eller fra Boligbyggelaget USBL, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

# Vedtekter

for

**Hellerudtoppen Borettslag org nr 950 295 090**

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22. mars 1983, med endringer den 11. juni 2007, og sist endret 23. mai 2018.

## **1 Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Hellerudtoppen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

## **2 Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og 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 rett til å eie inntil 10%.av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierene ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

# **3 Forkjøpsrett**

## **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

## **4 Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 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 husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

## **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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Innvendige sluk skal vedlikeholdes og renses.

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

I tillegg skal den enkelte andelseier vedlikeholde egne oppsatte gjerder og le vegger. Innvendig rekkverk og gulv av tre på balkonger, svalganger og utvendige trapper skal også vedlikeholdes av den enkelte.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og/eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen. Kostnaden til utskifting av ytterdør dekkes av den enkelte andelseier. Kostnaden dekkes enten gjennom en engangsinnbetaling eller nedbetales gjennom felleskostnadene (husleie) i løpet av 5 år.

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

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

## **6 Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 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.

### **6-2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7 Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **8 Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

## **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

## **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget 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,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

## **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

# **9 Generalforsamlingen**

## **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

## **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, 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 20 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

### **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.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### **9-5 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.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

## **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 boligbyggelaget, 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.

# FESTEKONTRAKT

for boligfesteforhold.

16

BILAG 2 . . .

## § 1.

### Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til .....

..... HELLERUDTOPPEN, BORETTSLAG .....

eiendommen..... Gnr. 143, Bnr. 84 I Hellerudtoppen .....

som er ca. 46.000 m<sup>2</sup> stor. Målebrevet datert ..... tinglyst .....

er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten. Kommunen forbeholder seg adgang til senere å foreta mindre arronderinger av arealet. Festegrunnlaget reguleres forholdsmessig. Arealet er bortfestet i den stand det er på overtakelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil eller for skade eller ulempe på grunn av andre festeforhold.

Festeren er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med skjæring eller skråning, til fellesarealer og fellesanlegg av den art som omhandlet i bygningslovens § 52, samt til atkomst for eventuelle nabotomter. Avståelsen skjer mot forholdsmessig reduksjon i festeavgiften. Videre har festeren krav på erstatning for eventuelle ulemper o.l. etter vanlige erstatningsregler.

Hvis festeren trenger konsesjon og ikke oppnår dette, faller denne festeavtale bort uten vederlag til noen av partene.

## § 2.

### Festetiden.

Festetiden er 80 år og regnes fra ..... 17.10. 1984 .....

## § 3.

### Festeavgiften - størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 483.000.- beregnet etter ..... 6 ..... prosent av kr. 175.- pr. m<sup>2</sup>. Avgiften betales fra 17.10.84 ..... og erlegges forskuddsvis til

boligdirektøren med en halvpart hver 30.6. og 31.12. første gang .....

Festeavgiftsgrunnlaget inkluderer ikke tilknytningsavgift for vann og avløp. Festeren betaler tilknytningsavgiften etter de regler som til enhver tid gjelder.

Hvis festeavgiften er avhengig av prismsyndighetenes godkjenning og den ikke oppnås, skal denne festeavtale gjelde med den høyeste festeavgift som prismsyndighetene godkjenner.

Festeavgiften skal kunne reguleres i samsvar med lov om tomtefeste av 30.5.1975 nr. 20. Likevel skal regulering kunne skje hyppigere enn hvert 10 år såfremt det i fremtiden blir adgang til det.

Den nye avgift blir å etterbetale fra det tidspunkt da krav om regulering lovlig ble reist.

## § 4.

### Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger til like et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. For dette beløp

begrenset til kr. .... pr. år har kommunen første prioritets panterett for 3 - tre - års forfalt avgift.

## § 5.

### Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av ..... boliger ..... og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

Festeren er forpliktet til å bebygge tomten snarest mulig. Er bebyggelse ikke satt i gang innen 3 - tre - år fra festekontraktens opprettelse, kan kommunen heve og kreve avlyst festekontrakten uten samtykke av festeren.

Kommunen skal ikke ha noe ansvar for skade eller ulemper som måtte voldes ved den utnyttelse, bebyggelse, eller virksomhet som festeren iverksetter på festetomten. Blir kommunen likevel pålagt slikt ansvar, skal kommunen varsle festeren. Festeren plikter å refundere kommunen det den måtte ha utbetalt i erstatninger.

Ledninger som forefinnes på tomten ved festerens overtakelse av denne, plikter festeren å legge om etter krav fra kommunen

Iht. midl. forr-  
etning av 25.4.85.

DAGBOKFØRT

25. JUNI 86 037980

BYSKRIVEREN I OSLO

§ 3. For skyldig state-  
avgift for de 3 siste år har kommunen  
første prioritets penterett i bebyg-  
gelsen, jfr. tomtfestelovens § 12.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget, skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. (Gjelder ikke småhustomter.)

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt, og gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser. (Gjelder ikke småhustomter.)

### § 6.

#### Ubebygget areal.

Det ubebygde areal plikter festeren å opparbeide etter bygningsmyndighetenes krav og kommunens bestemmelser. Dersom dette ikke blir gjort etter pålegg med rimelig frist, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning.

Trær på tomten kan bare felles etter skriftlig samtykke og anvisning av skogsjefen. Matjord som ikke går med til tomtens grøntanlegg, er kommunens eiendom. Park- og idrettsvesenet skal gis minst 1 måneds skriftlig varsel når matjorden skal fjernes.

Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller vedlikehold. Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatoriosk på tomten.

I de tilfelle veien ikke opparbeides i full regulert bredde, skal arealet mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av festeren. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter festeren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge at gangveinettet - både de offentlige og borettslagets veier, bare skal nyttes for biltrafikk som er nødvendig for nødkjøring, varetransport, renovasjon, samt vedlikehold av bygninger og uteanlegg.

Fester kan ikke motsette seg kjøring som er nødvendig for drift av kommunale anlegg, hvis dette er forutsatt i reguleringsplan.

Kommunen kan pålegge at det gis dispensasjon fra kjøreforbud på gangveier for bevegelsehemmede.

Kommunen kan pålegge fester å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikk- og informasjonsskilt.

### § 7.

#### Vedlikehold og gjerdehold.

Festeren plikter å holde bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, offentlige plasser, parker og kommunens eiendom som ikke er bortfestet, påhviler gjerdeholdet festeren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av festeren, kan kommunen sørge for det for festerens regning.

Gjerdeplikten er stedsvarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

### § 8.

#### Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforsikret. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. Festeren skal forevise forsikringsattest fra selskapet.

### § 9.

#### Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 10.  
Ledninger og atkomst.

BILAG 2 . . .

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. i og over den ubebygde del av tomten, og sørge for atkomst og la utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter eller for byens ledningsnett. Tilsyn med og reparasjon av ledningsanleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse som utføres av festeren. Før festeren går i gang med bygge- eller anleggsarbeid på tomten, plikter han å varsle kommunen, og må rette seg etter de pålegg som kommunen gir om utførelsen.

For mulig ulempe og skade som voldes ved arbeider som nevnt, tilkommer festeren godtgjørelse, som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn.

Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktelser, takster over eiendom o.l.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører arbeider på denne til fordel for festeren.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av kommunen og nyttes av festeren.

§ 11.  
Fremfeste - bortleie - pantsettelse.

Fremleie eller fremlån av det festede område eller del av dette kan ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke.

Utleie, fremleie og fremlån av bygningen eller del av denne, kan heller ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke. Godkjenning etter dette ledd kan bare nektes dersom det etter omstendighetene er saklig begrunnet.

Ved disposisjoner i strid med ovenstående bestemmelse, kan kommunen heve festeavtalen og gå frem etter reglene i § 13 annet ledd, og for ubebygde festetomter også heve og kreve avlyst festekontrakten uten festerens samtykke.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 12.  
Overdragelse og forkjøpsrett.

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten med mindre tomten er bebygget.

Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

Ved overdragelse av festerett til ubebygd tomt i strid med 1. ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.

§ 13.  
Mislighold.

Det vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 24 og 28.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving, skal kommunen i rekommandert brev varsle pantøverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

En eventuell endring i festerens anvendelse av festetomten med tilhørende bebyggelse som strider mot den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering av tomten, skal forelegges Oslo kommune på forhånd og før avtale inngås med tredjemand. Kommunen kan kun nekte å samtykke i en endring når det er saklig begrunnet.

Er det foretatt en endring i strid med den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering, kan kommunen heve festekontrakten så fremt det er saklig begrunnet.

§ 14.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den akter å bortfeste tomten til samme formål som tidligere. I så fall er festeren fortrinnsberettiget til fortsatt feste for den tid kommunen bestemmer.

For øvrig vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 9 og 19-21.

§ 15.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til dokumentavgift og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. .... ved festekontraktens underskrift.

§ 16.

Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter.

Hvis og så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn, skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom.

...X) Fester samtykker i at hyttetomt lengst syd på arealet på ca. 2 mål senere framåles.

xx) Endelig festeavgift fastsettes når målebrev for eiendommen foreligger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 - to - eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo, den 2.6.1986

Som fester:

For Oslo kommune:

HELLERUDTOPPEN BORETTSLAG

Oslo kommune  
Boligdirektør

*Bjørn Hansen*  
Bjørn Hansen

*Nils Harnæs*  
Nils Harnæs

*Halvor Fossum*  
Halvor Fossum

*Øyvind Brådalen*  
Øyvind Brådalen

Undertegnede vitner, som begge er myndige og bosatt i Norge, bevitner herved at Bjørn Hansen og Nils Harnæs

har underskrevet foranstående kontrakt i vårt nærvær og er over 18 år.

1. *Asbjørn M. Eriksen*  
Asbjørn M. Eriksen  
Født: 1.2.1922

2. *Rase Borgen*  
Rase Borgen  
Født: 14.12.24

Adr.: Selvbyggerveien 133, Oslo 5

Adr.: Jørg. Løvlandsgt. 25 C, Oslo 5

## BILAG 2 . . .

TILLEGG TIL FESTE KONTRAKT GNR. 143, BNR. 841 - HELLERUDTOPPEN

§3 Festeavgiften - Størrelse og sikkerhet.

1. setning rettes til:

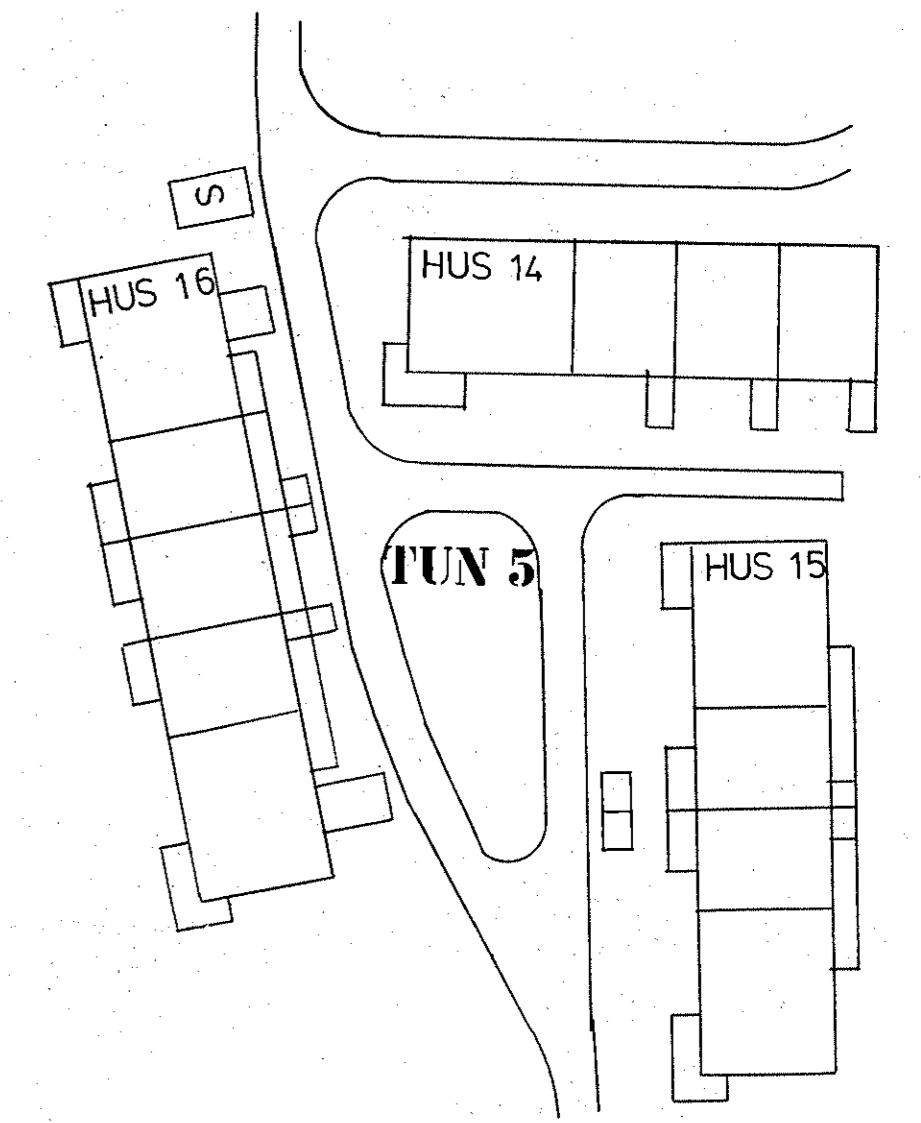
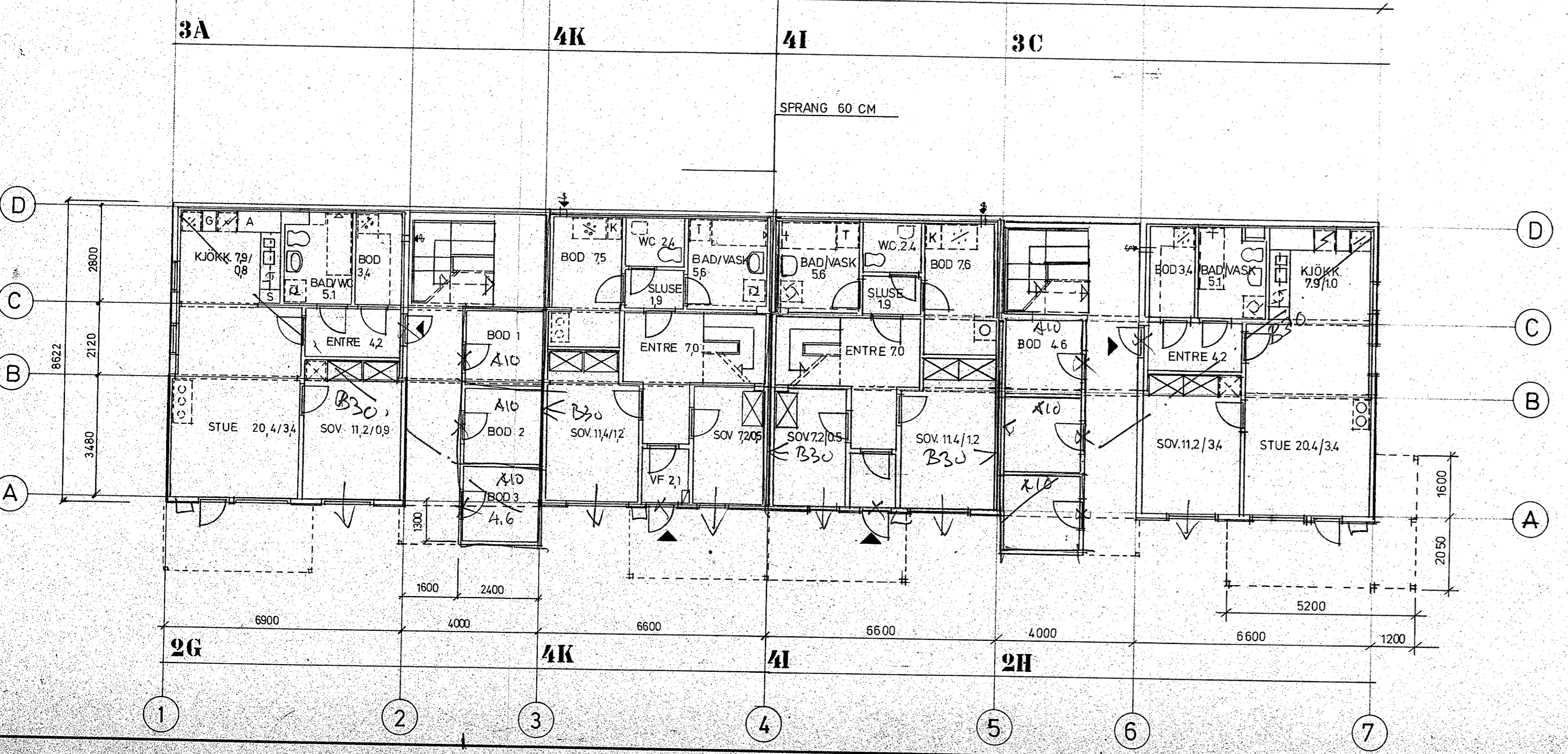
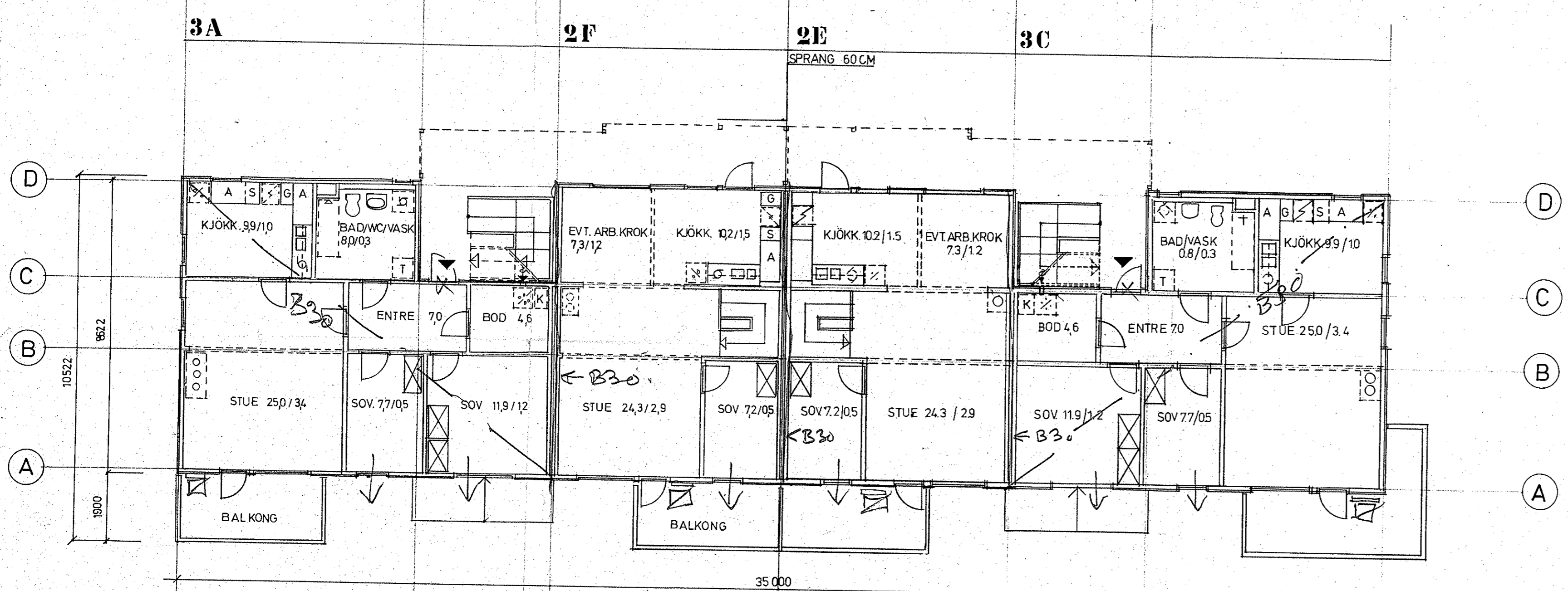
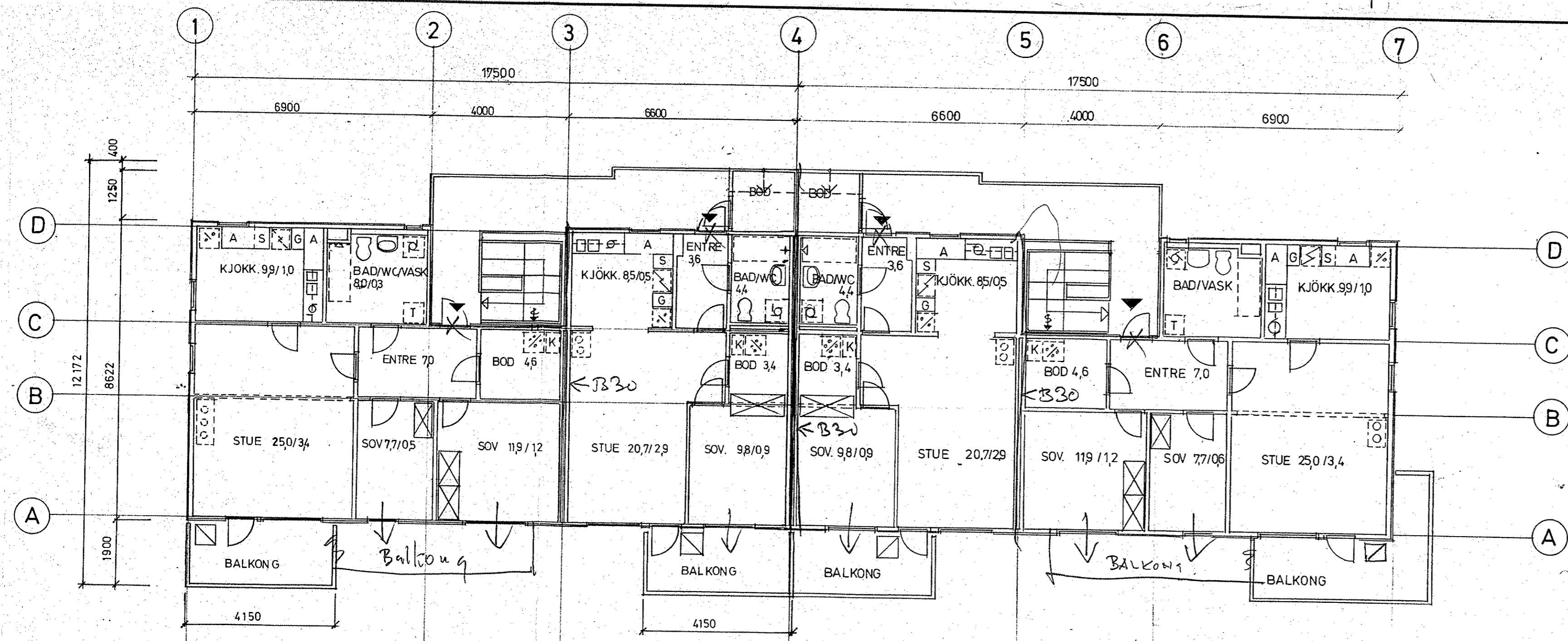
" I festeavgift betaler festeren årlig kr. 386.400,-  
beregnet etter 6 prosent av kr. 140,- pr. m<sup>2</sup>."

Som fester:

HELLERUDTOPPEN BORETTSLAG

For Oslo kommune:

Oslo kommune  
Bolligdirektøren*Bjørn Hansen*  
Bjørn Hansen*Nils Harnes*  
Nils Harnes*Halvor Fossum*  
Halvor Fossum  
*[Signature]*



OSLO BYPLANKONTOR  
002491 02.APR.84  
BIL.NR. 3/4

DATE	SIGN.	RETTELSE	PROSJEKT NR.	UTG.
SIBO / USBL	HELLERUDTOPPEN		15 038	
		PLANER HUS 15, TUN 5	GBW	
STORGT.49-OSLO TEL: 20 05 35	MÅL 1:100		20.1.502	
DATE 20.1.84	SIGN. LS	GODKJ.	LOKALISERING NS-KODE	FAG NR. UTG.



# OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT 1971 0560 OSLO 5 · ~~XXXX~~ 662020

GV/lw

Oslo, den 06.02.1991

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted	Journalnr.	84/1142
Gnr.143, bnr.143, Hellerudtoppen, felt 5, hus 15.		
Arbeidets art	Avsluttende synsforretning	
Flermannsbolig.		30.01.91
Bygningens art		
Nybygg.		
Byggherre		
SIBO/BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, 0182 Oslo 1.		
Byggemelder		
Asplan Prosjekt AS, Storgata 49, 0182 Oslo 1.		
Ansvarshavende		
Karl Gidtske, Mosseveien 224, 1170 Oslo 11.		

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

### Forbehold:

Ferdigattesten gjelder ikke utomhusanlegget.

For bygningssjefen

.....  
Overingeniør

G. Valo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Archus arkitekter AS  
Pilestredet 75C  
0354 OSLO

Dato: 16 JAN 2004

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200003594-20 Saksbeh: Ingrid B. Sæther Arkivkode: 531  
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: HELLERUDGRENDA 68-70- Eiendom: 143/841/0/0  
72-74

Tiltakshaver: Hellerudgrenda brl. v/T. Samstad Adresse: Hellerudgrenda 52, 0672 OSLO  
Søker: Archus arkitekter AS Adresse: Pilestredet 75C, 0354 OSLO  
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Påbygging

---

**FERDIGATTEST**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

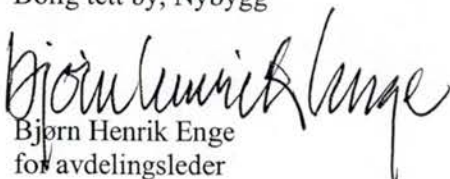
---

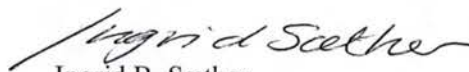
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Bolig tett by, Nybygg

  
Bjørn Henrik Enge  
for avdelingsleder

  
Ingrid B. Sæther  
saksbehandler

Kopi til:

- Tiltakshaver
- Karlsen & Nordseth AS. Postboks 91. 1483 SKYTTA.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Bolig tett by, Nybygg  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

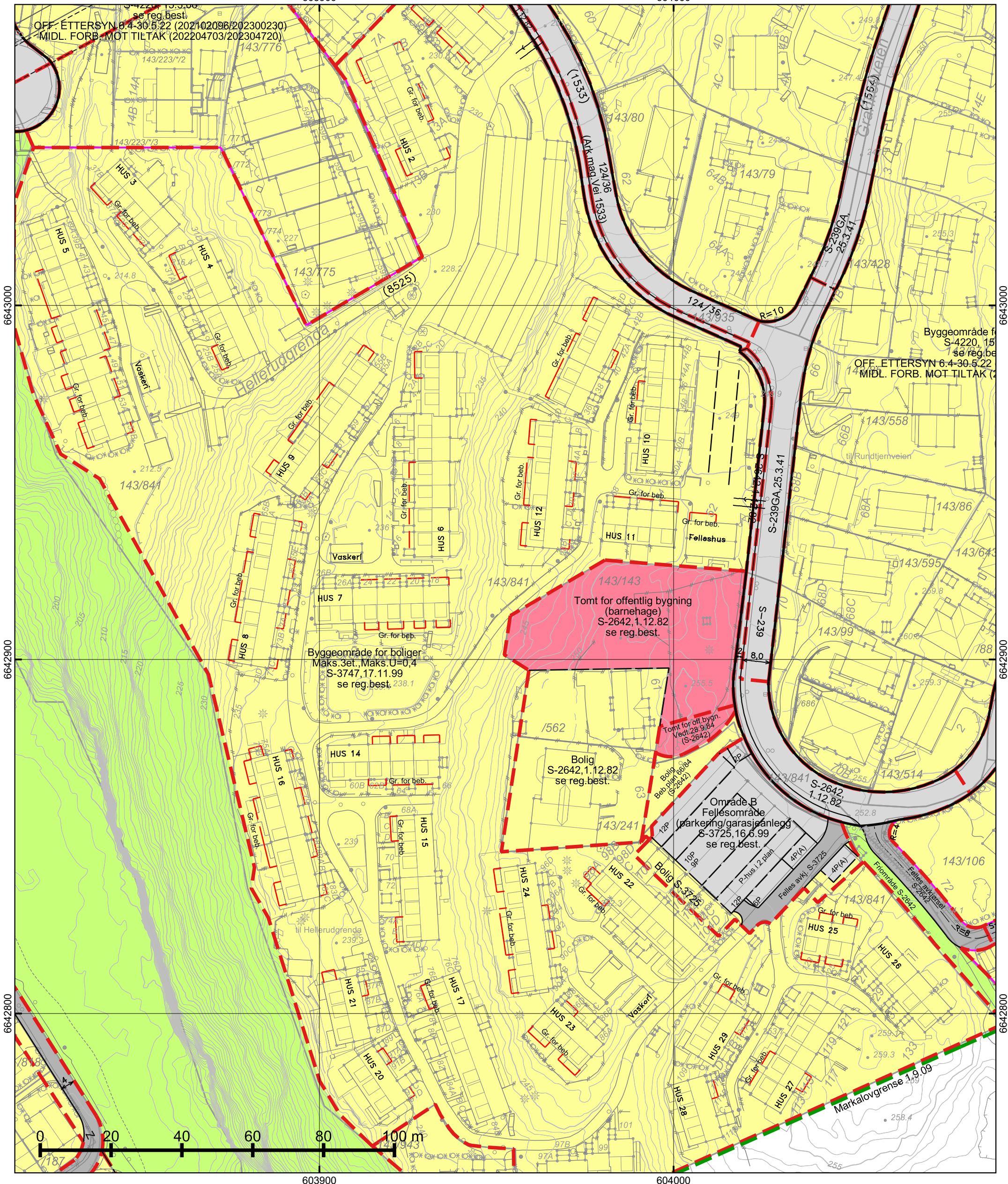
Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

603900

604000

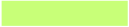





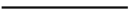
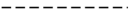
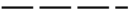


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


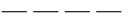

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 16.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		
	PlottID/Best.nr: 156133/ 86530618	Deres ref.:	
	Adresse: Hellerudgrenda 1	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 143/841			

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

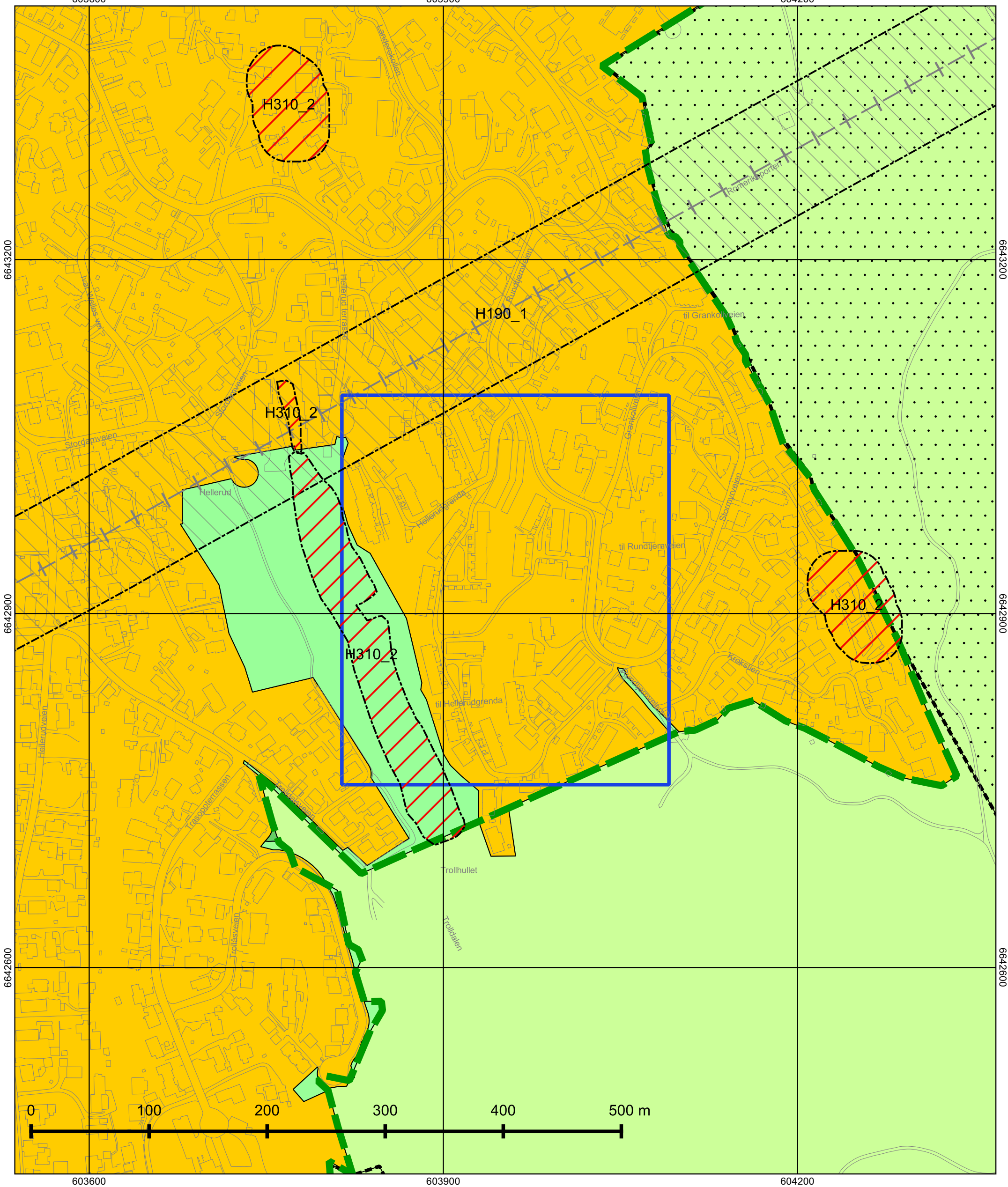
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Markagrense

603600

603900

604200



603600

603900

604200

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 16.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 156133/86530618

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

# Nabolagsprofil

Hellerudgrenda 74A - Nabolaget Hellerudtoppen - vurdert av 101 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Krokstien Linje 69	5 min	0.3 km
Tveita T-bane, buss	16 min	1.4 km
Tveita Linje 2	20 min	1.7 km
Helsefyr T-bane, buss	11 min	7.3 km
Bryn stasjon Linje L1	11 min	4.5 km

## Skoler

Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	21 min	1.7 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 398 elever, 20 klasser	22 min	1.8 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	22 min	1.8 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	23 min	1.9 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	22 min	1.8 km
Hellerud videregående skole 600 elever	21 min	1.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	9 min	4.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

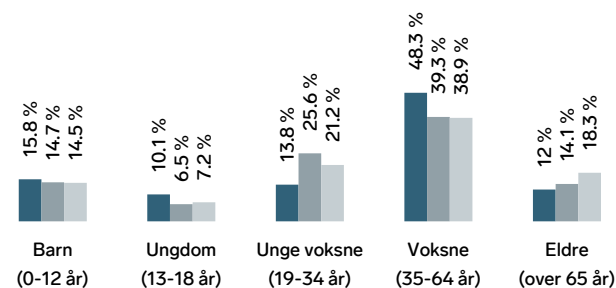
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 82/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hellerudtoppen	1 197	488
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hellerudtoppen barnehage (1-5 år) 15 barn	4 min	0.2 km
Hellerud barnehage (1-5 år) 44 barn	11 min	0.8 km
Goliaskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	16 min	1.3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Hellerud Post i butikk, PostNord	15 min	1.2 km
Kiwi Hellerudveien	15 min	

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Trafikk

Lite trafikk 88/100

## Sport

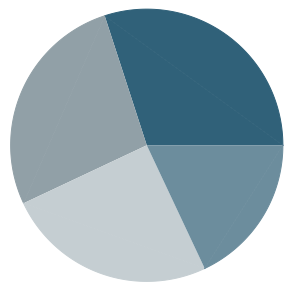
Hellerudtoppen Borettslag - balløkke 6 min   
Ballspill 0.4 km

Trolldalen balløkke 11 min   
Ballspill 0.9 km

SATS Hellerud 15 min

Mudo Tveita 17 min

## Boligmasse



30% enebolig  
27% rekkehus  
25% blokk  
18% annet

«Barnevennlig nærhet til Østmarka»

Sitat fra en lokalkjent

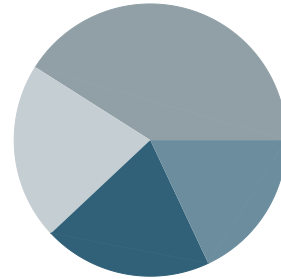


## Varer/Tjenester

Tveita Senter 20 min

Vitusapotek Tveita senter 20 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



20% i barnehagealder  
41% 6-12 år  
21% 13-15 år  
18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

Hellerudtoppen  
 Oslo og omegn  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

