



Velkommen til

Ammerudhellinga 72
0959 Oslo

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Ammerudhellinga 72
0959 Oslo

Toppleilighet med innglasset balkong og flott utsikt | Høyt og fritt i 13. etasje | Kort vei til marka og T-bane

Velkommen til Ammerudhellinga 72!

En lys og arealeffektiv andelsleilighet i 13. etasje, med innglasset balkong og fantastisk utsikt over skog og mark.

Leiligheten byr på en praktisk planløsning og en romslig innglasset balkong på ca. 11 kvm, som kan brukes som et ekstra oppholdsrom store deler av året. Her bor du med umiddelbar nærhet til marka og samtidig i gangavstand til et godt servicetilbud og offentlig transport.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 990 000
<u>Andel fellesgjeld pr 09.04.2026</u>	kr	123 285
<u>Omkostninger*</u>	kr	1 090
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	3 114 375
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	3 588
<u>BRA/BRA-I</u>		43/31 m ²
<u>Ant. sov.</u>		0
<u>Eiendomstype</u>		Andelsleilighet
<u>Eierform</u>		Andel
<u>Byggeår</u>		1966
<u>Etasje</u>		13
<u>Energimerking</u>		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Tanja Sønsthagen
Eiendomsmegler

932 36 696
tanja.sonsthagen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 990 000
Andel fellesgjeld pr 09.04.2026	kr	123 285
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 114 375
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 588

*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

Gebyr forhåndsutlysning av forkjøpsrett: kr 8 406

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 3 588 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader dekker fyring, varmtvann, internett (1000/1000 Mb), trappevask, vaktmestertjeneste, betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift. Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr 09.04.26. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Borettslaget har 3 lån med følgende vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 94927039731

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,80%

Restsaldo 113 627 280,00

Innfrielsesdato: 30.03.2043

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Andel restsaldo: 73 742,01. Kapitalkostnader: 532,91.

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 94927039758

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,80%

Restsaldo 36 867 182,00

Innfrielsesdato: 30.07.2048

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Andel restsaldo: 23 905,69. Kapitalkostnader: 146,22.

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 94927049117

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,80%

Restsaldo 39 491 827,00

Innfrielsesdato: 28.02.2043

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Andel restsaldo: 25 637,10. Kapitalkostnader: 185,91.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse

Andel nr. 949 i Ammerudlia Borettslag, org. nr. 948808811 med tilhørende borettslag til bolig nr. H1302. Andelen ligger i Ammerudlia Borettslag og forretningsfører for borettslaget er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Om borettslaget

Informasjon om borettslaget:

- Borettslaget består av 984 boliger.
- Hjemmeside: <https://vibbo.no/ammerudlia>
- Borettslaget har fire vaktmestere til å ivareta det daglige vedlikeholdet av borettslaget.
- Renhold av fellesarealer utføres av Ren Service AS.
- Borettslaget har egne luft-til-vann varmepumper som står for hoveddelen av varme- og varmtvannsleveringen. I tillegg får borettslaget levert fjernvarme via Ammerud Varmesentral AS.
- Borettslaget har fellesvaskeri i hver blokk.
- Borettslagets internettleverandør er OBOS opennet.
- Det finnes utvendig sykkelkur ved hver blokk, men det er det noe ventetid for å få plass. Driftskontoret noterer interessenter på venteliste.
- Tilgang til rom for oppbevaring av barnevogner og små barnesykler kan avtales med driftskontoret.
- Styret opplyser at det meldes av og til om forekomster av veggedyr, eller andre skadedyr. Dette håndteres fortløpende gjennom borettslagets bygningsforsikring. Andelseiere må selv sørge for å ha behandling/transport av eget innbo dekket i sin innboforsikring. Selger opplyser at hun ikke har hatt veggdyr eller andre skadedyr i sin leilighet.

På årsmøte i mars 2026 ble det vedtatt totaloppussing av oppganger med korridorer i øvre kjeller, belysning i vaskerier og tak over inngangspartier. Total kostnad er kr 24.450.000. Estimert bruk av egenkapital kr 5.000.000. Estimert låneopptak kr 19.450.000. Estimert økning av felleskostnader for denne andelen er ca. kr. 83 og estimert økning av andel fellesgjeld er ca. kr. 12 324. Arbeidet vil starte på høsten 2026. For mer informasjon se vedlagt innkalling til ekstraordinært årsmøte.

Videre ble det vedtatt etablering av nye kjellerboder i øvre og nedre kjeller, inkludert teknisk rom. Arbeidet startet etter påske. Dagens boder rives og bygges opp på nytt i samme størrelse bestående av stål med netting vegger.

Kostnader og låneopptak:

- Estimert bruk av egenkapital kr 5.000.000, -

-Estimert låneopptak: 5.200.000,-
Total kostnad kr 10.200.000,-
Økning av felleskostnader for denne andelen er ca. kr. 44 og økning av andel fellesgjeld er ca. kr. 6 636.
Pris for hyller og hengelåskappe er ikke inkludert i tilbudet og faktureres separat.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2024-2025:

Nytt brannvarslingsanlegg

2023-2024:

Nye vaskemaskiner i fellesvaskeri

Internettleverandør

2022-2023:

Nye postkasser

Gangarealer bak blokker

Brannsikring av bygg

Strømpetrukket innvending taknedløp

Ny belysning mellom blokk 1 og 2

2021-2022:

Oppgradering av uteområder.

Nye Inngangsdører

Nytt callinganlegg

Nye sittegrupper ute.

Utelys bak blokkene

2020-2021:

Srømpetrukket soilrør under blokkene

Sykelhus bak blokkene.

Utelys bak blokkene

Nytt SD anlegg

Lekeplasser er oppgradert.

El-billading i alle garasjer og utvalgte parkeringsplasser.

2019-2020:

Oppgradering av adkomstvei til blokkene og beplantning ved inngangsparti er utført.

2019:

Borettslaget har fått installert utvendig avfallsbrønner

2016-2018:

Utskifting av 24 heiser. Ferdigstilt i 2018.

2013:

Det er montert nye varmpumper i blokk 1. Inngang, kjeller og vaskeridører har fått nye elektroniske låser. Isolasjon i himling i bomberommene er skiftet ut.

2012:

Ferdigstilling av våtromsrehabilitering, prøveprosjekt, nytt låssystem, ny varmpumpe i blokk 3, samt tidsur på ruller i vaskeriene.

2011:

Nye berederrum i blokk 4 (AG166-176). Nye sikringsskap i blokk 1 (AH 33-43). Bygget om takrennene til garasjene i borettslaget. Malt kjellergangene i blokk 4 og 3.

2010:

Nye dører til sikringsskapene. Skiftet 2 varmpumper.

Ammerudlia Borettslag

2009:

Nye sikringsskap (disse blir skiftet etter hvert i alle oppgangene). Skiftet 2 varmpumper.

Laget nye uteplasser ved syd-gavlene på blokkene med støtte fra Husbanken. Ny ytterkledning på heishusene på 2 blokker.

2008-2012:

Baderomsrehabilitering. Den ekstraordinære generalforsamlingen 26.01.2007 vedtok å rehabilitere badene og skifte soil- og vannrør på kott og kjøkken.

2006:

Rehabilitering av tørropplegg, og installert røykventilasjon i trapperom.

2000:

Utvidet og innglasset 936 balkonger.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

BRA-i: 31 m²

BRA-e: 1 m²

BRA-b: 11 m²

BRA total: 43 m²

Kjeller

BRA-e: 1 m². Bod

13. etasje

BRA-i: 31 m². Entré, bad, bod, stue, kjøkken

BRA-b: 11 m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Antall soverom

0

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre

andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

13

Parkering

Det er garasjeplasser og parkeringsplasser til leie i borettslaget, men de følger ikke leiligheten ved salg/overdragelse. Det er per nå ca. 1,5 års ventetid for å få parkeringsplass. Garasjer omsettes, uten venteliste til markedspris, 80-110.000 avhengig av beliggenhet. Garasje kan også selges med boligen, forutsatt at kjøper kontakter driftskontoret i etterhånd for registrering. Månedslønnen er kr 150,- for parkeringsplass og kr 200,- for garasjer. Det er kun mulig med 1 parkeringsobjekt per leilighet. Utleie av parkeringsplasser og registrering av garasjekjøp foretas av borettslagets driftskontor.

En andelseier som får tildelt parkeringsplass, kan få plass med lademulighet. Per nå er leiepris kr 300,- pr måned + benyttet kWh.

Ved kjøp av garasje uten ladeboks, kan det kjøpes via Moveel. Ferdig installert boks koster ca. 23 000,-. Lading i garasjer koster i dag 50,- pr mnd (69,- fra 1/1-26) + benyttet kWh.

Borettslagets eiendom

Gnr. 95, Bnr. 81 (Ideel andel 1/1) i Oslo kommune.

Tomteareal er 13 706 m² på eiet tomt.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund i Ammerudlia borettslag. Disp kan gis dersom dokumenterte gode grunner taler for det. Se Husordensreglene punkt 14 for nærmere informasjon.

Borettslagets forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer felles forsikring 749385

Byggeår

Ca. 1966

Innhold

Leilighet i 13. etasje som inneholder:

Entré, bad, bod, stue og kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 1 kvm.

Standard

Denne leiligheten i 13. etasje er en arealeffektiv og praktisk bolig. Planløsningen utnytter de 31 m² godt, med en åpen løsning mellom stue og kjøkken som gir en god romfølelse. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget rundt 2009/2010, og den store, innglassede balkongen fungerer som et ekstra rom store deler av året.

Entré:

Lys entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko før du går videre inn i stuen.

Stue:

Stuen har plass til en sofagruppe og et lite spisebord. En bred vindusflate med skyvedør ut mot balkongen slipper inn lys og åpner opp mot utsikten. Rommet er lett å møblere og har en takhøyde på 2,47 meter.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i en egen sone i den åpne løsningen. Innredningen fra rundt 2009/2010 har profilerte fronter, vitrineskap og en benkeplate i laminat. Kjøleskapet er integrert, og det er mekanisk avtrekk i veggen.

Bad:

Badet ble pusset opp i regi av borettslaget rundt 2009/2010. Det er flislagt og har elektriske varmekabler i gulvet. Innredningen består av en servant med underskap, et gulvstående toalett og en dusj på gulvet. Rommet har mekanisk avtrekk.

Innglasset balkong:

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på nesten 10 m². Innglassingen gjør at uteplassen kan brukes store deler av året, og fra 13. etasje er det vid utsikt over nærområdet og skogen.

Overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Lagring:

Leiligheten disponerer en intern bod og en ekstern kjellerbod på ca. 0,7 m².

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningsfaglige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Vinduer | Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

- Utvendig - Dører | Balkongdøren har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme | Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi. Reguleringsventilene i boligen er eldre. Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskifting bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.

- 13. Etasje Bad - Overflater vegger og himling | Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og

tiltak.

- 13. Etasje Bad - Overflater Gulv | Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- 13. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

- 13. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

- 13. Etasje Kjøkken - Avtrekk | Det er kun mekanisk avtrekk i vegg, men pga manglende ventilator kan det gi begrenset ventilering. Dette kan føre til økt matos og fuktig luft. Det anbefales å montere en kullfilterventilator for å begrense matos. Det er ikke tilluftsventil i rommet. Dette kan begrense tilførselen av luft i rommet, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Beliggenhet

Leiligheten på Ammerud gir deg en umiddelbar nærhet til marka, kombinert med en effektiv reisevei til sentrum. Her bor du høyt og fritt, med utsikt over grønne områder og skogkledde åser fra balkongen.

Hverdagslogistikken er enkel. Grorud T-banestasjon ligger kun fem minutters gange unna, og tar deg til sentrum på under 20 minutter. For dagligvarehandelen kan du besøke både Meny og Rema 1000 på Grorud Senter, som ligger omtrent 8 minutters gange fra leiligheten. Senteret har rundt 25 butikker, inkludert dagligvare, Vinmonopol, apotek, bank og flere serveringssteder.

Fra boligen er det kort vei til markagrensen, hvor Lillomarka byr på et stort nettverk av tur- og skiløyper, samt naturskjønne badevann som Badedammen og Steinbruvannet. Dette naturområdet gir gode muligheter for aktivitet året rundt, enten til fots, på ski eller med sykkel.

En helårs brøytet gangvei og skiløype fører opp til Lilloseter, et populært turmål med servering. Det finnes også stier som leder til andre markastuer som Sinober, Linderudkollen og Trollvannsstua. Alnsjøen er en annen flott destinasjon, med stier som tar deg videre til det idylliske Vesletjern.

Byggemåte

Bærende konstruksjoner, yttervegger og skillevegger mellom leilighetene er utført av mur- og betongkonstruksjoner.

Fasader med kledning av sementbaserte fasadeplater.

Flat takkonstruksjon med antatt tekking av asfaltpapp eller folie.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på boligblokk, datert 1974.

Det foreligger ferdigattest på utskifting vegg, vinduer, balkongdører mm, datert 1990.

Det foreligger ferdigattest på utvidelse og innglassing av balkonger, datert 2001.

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering våtrom, datert 2011.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet borettslagets sentralvarmeanlegg.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 21.04.26 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke Internett via OBOS OpenNet er inkludert i felleskostnadene. TV-pakke kan bestilles individuelt av den enkelte andesleier via OpenNet dersom ønskelig. Kostnader til TV-pakke må den enkelte eier beskjede selv.

Adgang til utleie

Det er som hovedregel tillatt å leie ut boligen for en periode på inntil 3 år med styrets godkjenning forutsatt at eier eller en nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagslova.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg i henhold til reguleringsplan V270464N2 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Eiendommen og området står oppført på Byantikvarens gule liste med vern kommunalt listeført. Se vedlagt reguleringskart med bestemmelser i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 856 000 for 2024.

Formuesverdien er opplyst av selger.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue

Kr 18 463 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

Det er lovbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget, konferer megler. Det er videre en forutsetning at kjøper blir godkjent av styret i borettslaget. Kjøper plikter å tegne seg som medlem i OBOS.

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

Eier

Svetlana Erkmén

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1,5%

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360

Markedspakke, kr 19 900

Oppgjørshonorar*, kr 9 900

Tilretteleggingshonorar, kr 19 900

Visningshonorar per visning, kr 3 500

Tinglysningsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 2 900

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 400

Eierskiftegebyr*, kr 6 725

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Konferer megler om regler for dyrehold.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Joachim Andre Kirkerud den 12.04.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Boligen ble kjøpt 2007

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: I regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Badene ble pusset opp i regi av borettslaget

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Ble gjort i regi av borettslaget.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja.

Det er planlagt å oppgradere bodene. Det er estimert en økning av andel fellesgjeld kr. 6.636,-.

Det er planlagt oppussing av oppgangene. I forbindelse med dette er det estimert økning av andel fellesgjeld på kr. 12.324,-.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder.

Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i

kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Tanja Sønsthagen
Eiendomsmegler
Telefon: 932 36 696
E-post: tanja.sonsthagen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål
Sognsveien 70A, 5 etasje
0855 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.











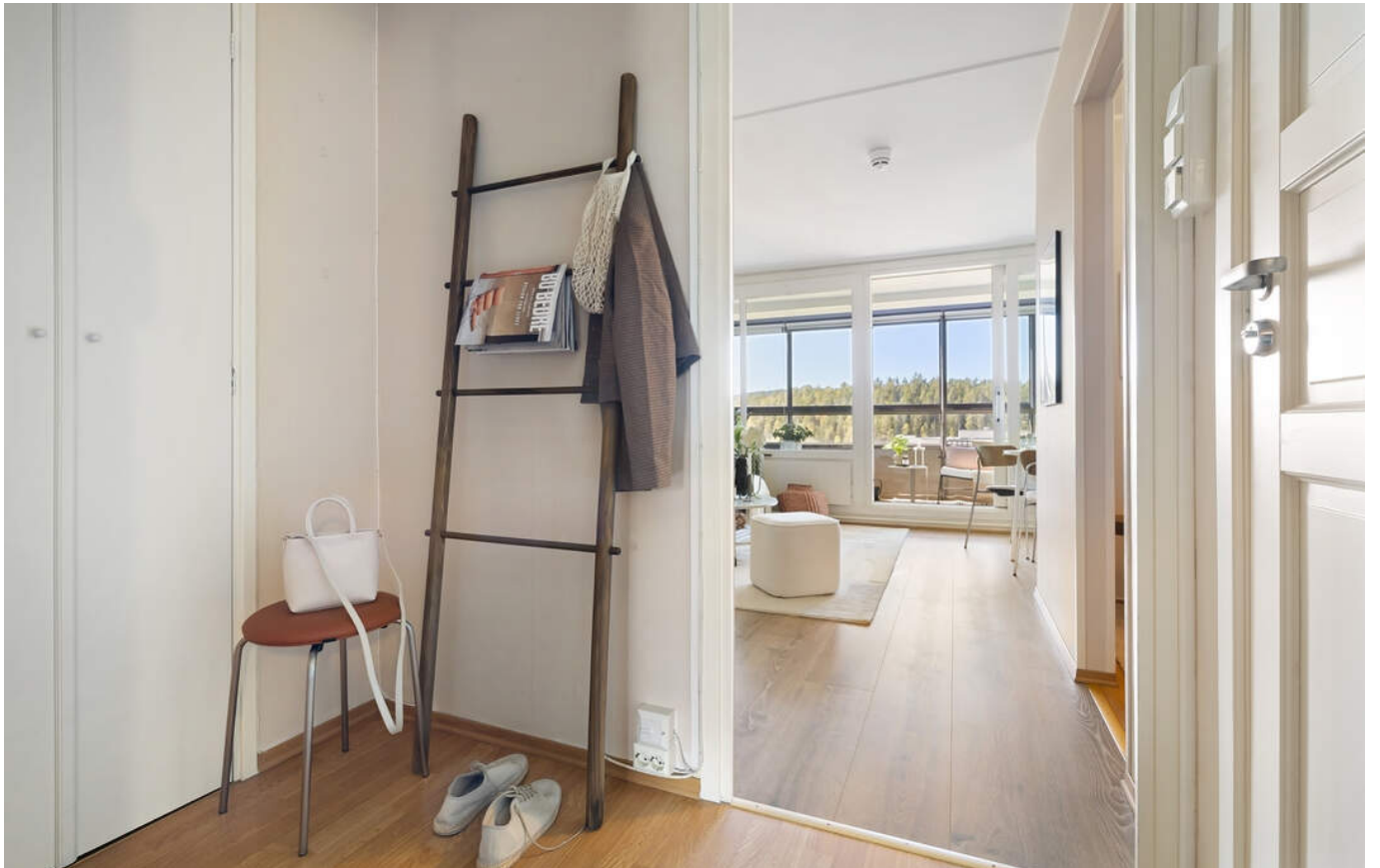








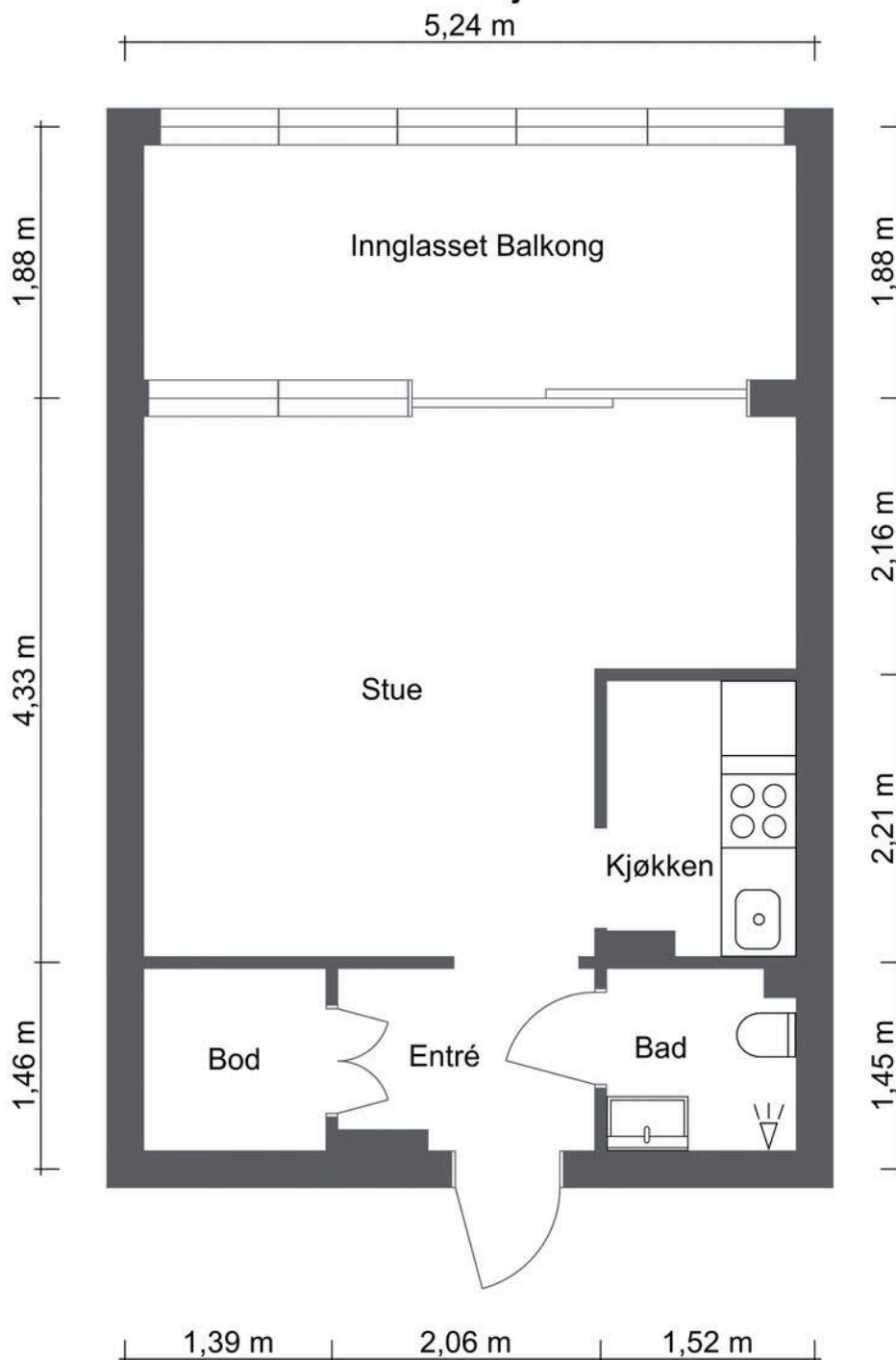








Ammerudhellinga 72
13. Etasje



Tegnet av Nøkkeltakst AS, en del av Norske Boligrapporter.
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



AMMERUDHELLINGA 72

Nabolaget Ammerudkollen - vurdert av 121 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Grorud Linje 4, 5	5 min	0.4 km
Ammerud skole Linje 62	6 min	0.5 km
Grorud stasjon Linje L1	24 min	2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min	10.4 km
Oslo Gardermoen	34 min	

SKOLER

Ammerud skole (1-7 kl.) 584 elever, 27 klasser	5 min	0.4 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	11 min	0.9 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 235 elever, 12 klasser	19 min	1.5 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	13 min	1.1 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	20 min	1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min	4.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min	5.1 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100



KVALITET PÅ SKOLENE

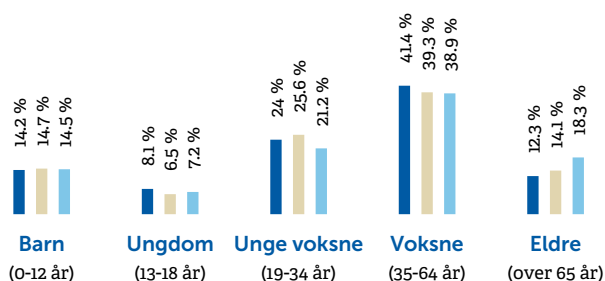
Veldig bra 77/100



NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ammerudkollen	2 645	1 289
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586



BARNEHAGER

Ammerudlia barnehage (0-5 år) 133 barn	2 min	0.2 km
Ammerudgrenda barnehage (0-5 år) 54 barn	2 min	0.2 km
Ammerudenga barnehage (0-5 år) 107 barn	3 min	0.3 km

DAGLIGVARE

Meny Grorud	8 min
Rema 1000 Grorud Post i butikk	8 min 0.7 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

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

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 97/100

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 86/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 83/100

SPORT

-  **Ammerudhellinga balløkke** **3 min** 
Ballspill 0.2 km
-  **Ammerudlia ballplass** **3 min** 
Ballspill 0.3 km
-  **Grorud Sportssenter** **6 min** 
Ballspill
-  **Fresh Fitness Romsås** **19 min** 

BOLIGMASSE



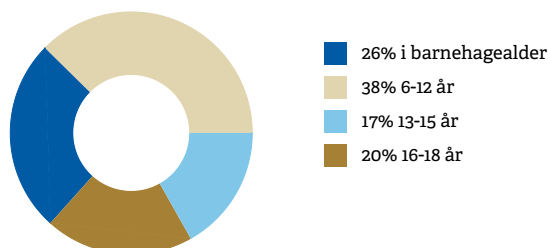
” «Et rikt miljø med mye å finne på; kort vei til marka, kort vei til sentrum. Mange kulturer.»

Sitat fra en lokalkjent

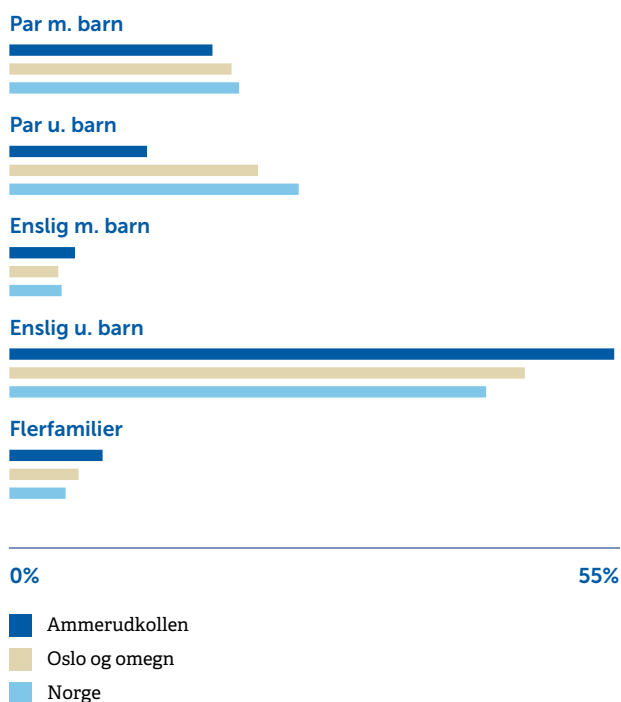
VARER/TJENESTER

-  **Grorud Senter** **8 min** 
-  **Apotek 1 Grorud** **8 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

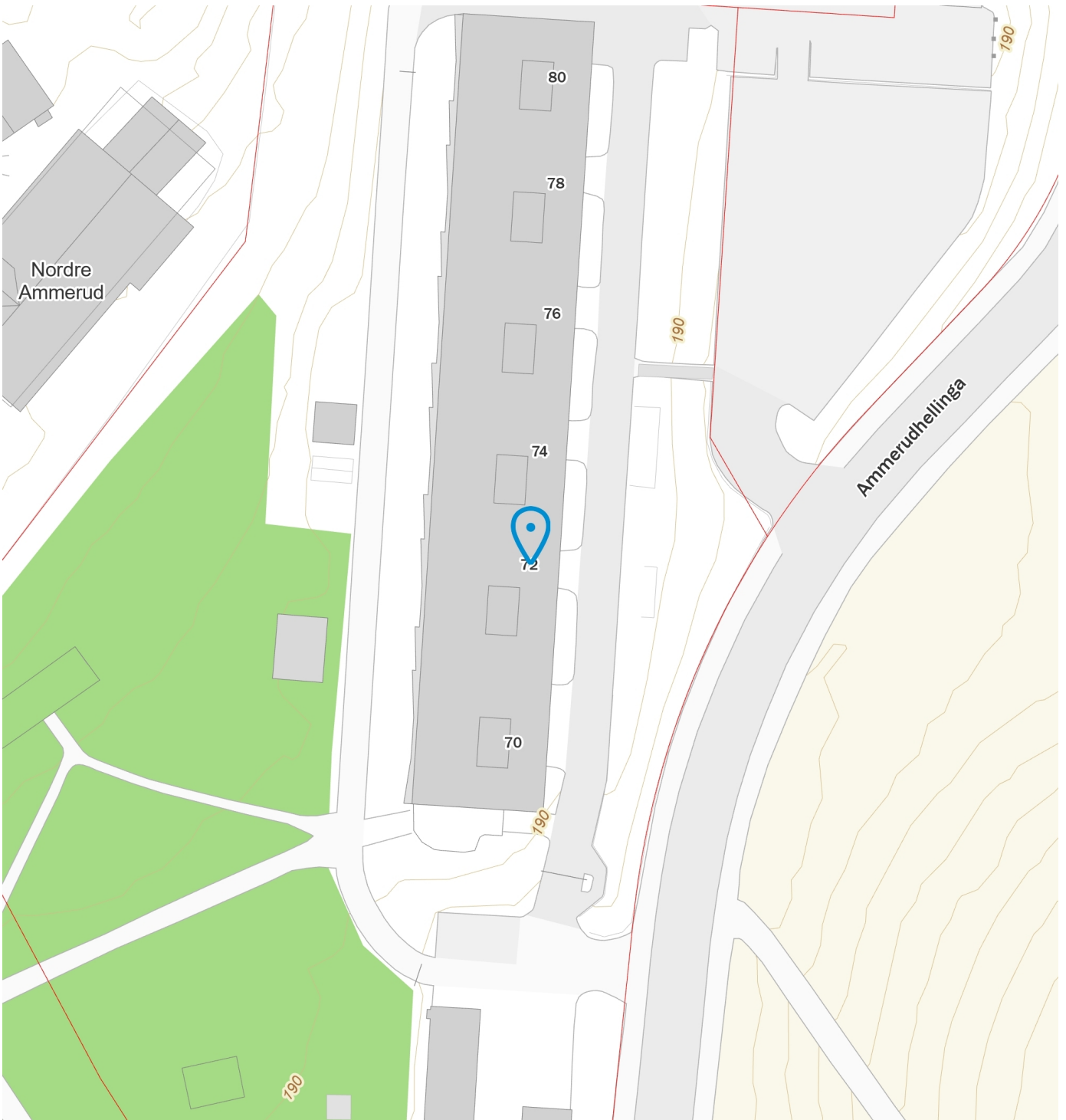
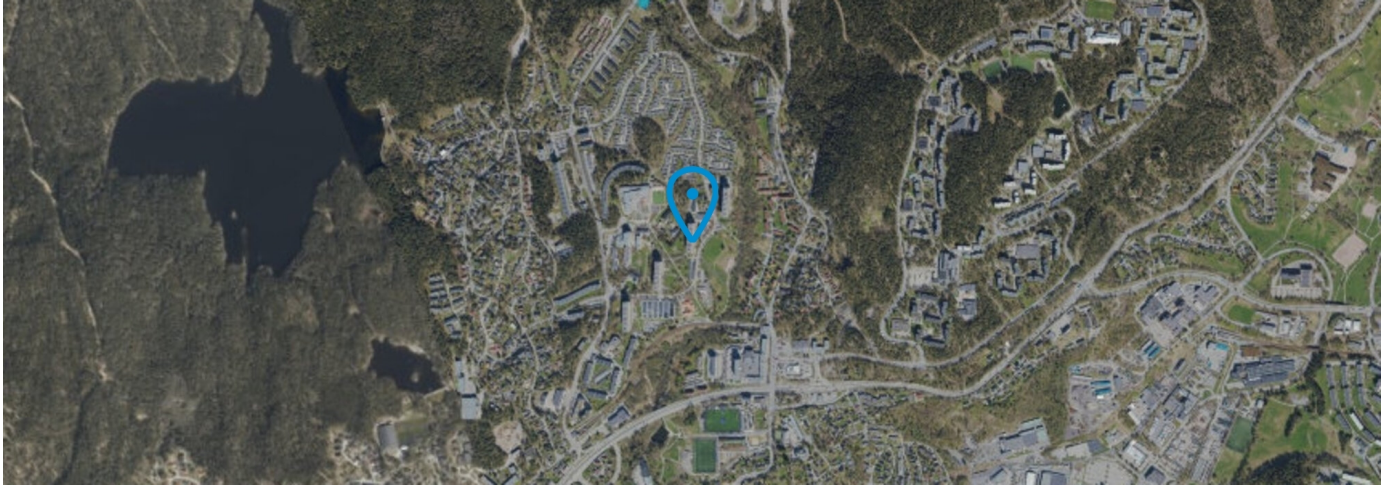


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

	Ammerudkollen	Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

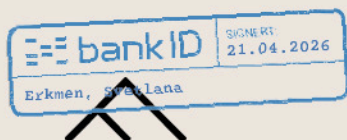
Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Svetlana Erkmén

Boligen

Ammerudhellinga 72

0959 OSLO

0301-95/81/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2007
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: I regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Badene ble pusset opp i regi av borettslaget.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ble gjort i regi av borettslaget.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Det er planlagt å oppgradere bodene. Det er estimert en økning av andel fellesgjeld kr. 6.636,-
Det er planlagt oppussing av oppgangene. I forbindelse med dette er det estimert økning av andel fellesgjeld på kr. 12.324,-.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring






Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Ammerudhellinga 72 , 0959 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 95, bnr. 81
 Andelsnummer 949

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 12.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 22391-1967

Eiendomsverdi ref nr: OV7491

Autorisert foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS

Sertifisert Takstingeniør: Joachim Andre M Kirkerud




Nøkkeltakst AS

En del av
 Norske
Boligrapporter

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig



Joachim Andre M Kirkerud

post@nokkeltakst.no

986 28 518

Medlem av

NITO

 Nøkkeltakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

BYGGEMÅTE:

Bærende konstruksjoner, yttervegger og skillevegger mellom leilighetene er utført av mur- og betongkonstruksjoner. Fasader med kledning av sementbaserte fasadeplater. Flat takkonstruksjon med antatt tekking av asfaltapp eller folie.

OPPVARMING:

Radiatorer.
Elektriske varmekabler på bad.

ROMHØYDE:

Stue: 2,47m
Bad: 2,22m
Kjøkken: 2,47m

BOD:

Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til 0,7kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass, produsert i 1989.

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1989.

Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 9,8 m² i gulvareal.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er ifølge eier pusset opp i regi av borettslaget i 2009/2010.
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er i stål.
Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, gulvstående klosett, dusj på gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Alder kjøkkeninnredning: Ca. 2009/2010.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert bak inspeksjonsluke på bad.

Synlige avløpsrør er i plast.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Sikringer av automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

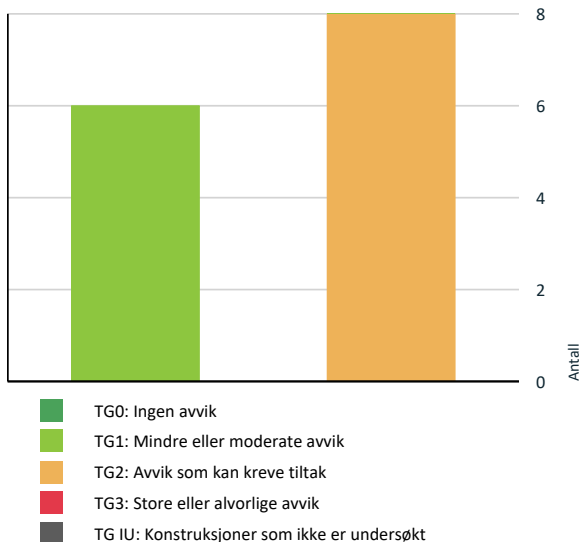
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdøren har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.
- Reguleringsventilene i boligen er eldre. Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskifting bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.

! Våtrom > 13. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

! Våtrom > 13. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

! Våtrom > 13. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

! Kjøkken > 13. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

! Kjøkken > 13. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er kun mekanisk avtrekk i vegg, men pga manglende ventilator kan det gi begrenset ventilering. Dette kan føre til økt matos og fuktig luft. Det anbefales å montere en kullfilterventilator for å begrense matos.
- Det er ikke tilluftsventil i rommet. Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1966

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1989.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1989.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 9,8 m² i gulvareal. Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

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

VÅTROM

13. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i regi av borettslaget i 2009/2010.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Tilstandsrapport

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

13. ETASJE > BAD

TE 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

13. ETASJE > BAD

TE 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

13. ETASJE > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i stål. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (oppløst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



13. ETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, gulvstående klosett, dusj på gulv.

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

13. ETASJE > BAD

TE 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbildet.

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

13. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

13. ETASJE > KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder kjøkkeninnredning: Ca. 2009/2010.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Kjøleskap.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

13. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er kun mekanisk avtrekk i vegg, men pga manglende ventilator kan det gi begrenset ventilering. Dette kan føre til økt matos og fuktig luft. Det anbefales å montere en kullfilterventilator for å begrense matos.

- Det er ikke tilluftsventil i rommet.

Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Hovedstoppekran: Plassert bak inspeksjonsluke på bad.

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:

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

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

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

- Reguleringsventilene i boligen er eldre.
Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

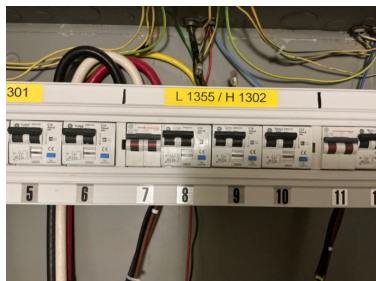
Nei

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

Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.



Tilstand		Forsikringstype og størrelse		Kapasitet	
#	Tilstand	Forsikringstype	Størrelse	L	Kapasitet
1	OVERLASTVERN	OV	32 A		x
2	TEKNISK - KOMFYR	C	20 A	30	2 x 4
3	STIKK FOR VASKEMASKIN	C	16 A	30	2 x 2,5
4	RES	C	16 A	30	x
5	LYS, STIKK, KUKKEN OG STUE	C	10 A	30	2 x 1,5
6	LYS, STIKK, ENTRE, BAD, SOVEROM	C	10 A	30	2 x 1,5
7	OVERLASTVERN	OV	32 A		x
8	RES	C	20 A	30	x
9	TEKNISK - KOMFYR ØC	C	16 A	30	2 x 2,5
10	LYS, STIKK, KUKKEN, STUE, BAD	C	10 A	30	2 x 1,5
11	OVERLASTVERN	OV	32 A		x
12	TEKNISK - KOMFYR	C	20 A	30	2 x 4
13	STIKK FOR VASKEMASKIN	C	16 A	30	2 x 2,5
14	RES	C	16 A	30	x
15	LYS, STIKK, KUKKEN OG STUE	C	10 A	30	2 x 1,5
16	LYS, STIKK, ENTRE, BAD, SOVEROM	C	10 A	30	2 x 1,5

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, noe som gir økt fare for fall og redusert personsikkerhet, særlig for barn.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

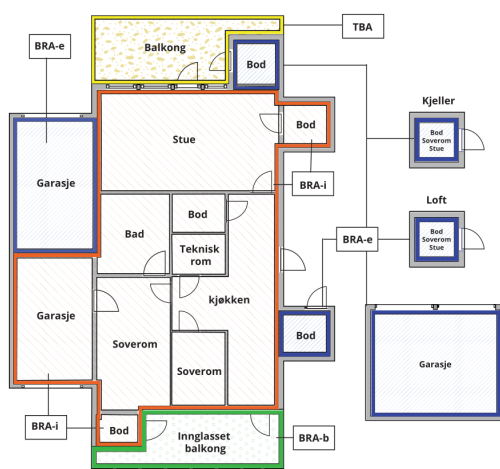
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
13. Etasje	31		11	42	
Kjellerbod		1		1	
SUM	31	1	11		
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
13. Etasje	Entré, bad, bod, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesaker. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Ammerudhellinga 72 , 0959 OSLO
Gnr 95 - Bnr 81
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.4.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Svetlana Erkmen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	95	81		0	13706 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ammerudhellinga 72

Hjemmelshaver

Ammerudlia Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948808811			Erkmen Svetlana

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

949

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	12.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	10.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

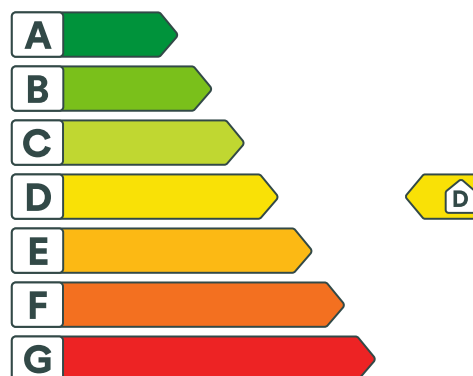
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Ammerudhellinga 72, 0959 OSLO	
Dato for energimerking 28.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-288035
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 81107335
Gårdsnummer 95	Bruksnummer 81
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H1302



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1966	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 42,0 m²	Oppvarmet bruksareal 31,0 m²
Oppvarmet etasje 10	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
217,95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
217,95 kWh/m²

Totalt levert pr. år
13 270 kWh

Vedlegg: Energiattest



Ammerudhellinga 72, 0959 OSLO



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Ammerudhellinga 72, 0959 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 18: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
EiendomsMegler 1 Ullevål v/Josefine Victoria Simonsen
Kirkegt. 2, 4007 STAVANGER
E-post: josefine.simonsen@em1sornorge.no

Deres ref.: 2802260187 . Vår ref.: 0340-1-1355

Dato: 09.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Ammerudlia Borettslag
Organisasjonsnr: 948808811
Andelseier: Erkmen, Svetlana
Medeier:
Leilighetsnummer: 1355
Adresse: Ammerudhellinga 72, 0959 OSLO
Andelsnummer: 949
Gnr. 95
Bnr. 81

Borettsinnskudd: Kr. 7 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 0000.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 749385.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Det er garasjer i borettslaget, men de følger ikke leiligheten ved salg/overdragelse. Borettslaget har forkjøpsrett (men ikke PLIKT) ved overdragelse av garasje. Garasjen kan selges sammen med leiligheten, men overdragelsen skal godkjennes av styret i borettslaget. Leie er kr 200pr mnd. Det er parkeringsplasser til leie i borettslaget, disse følger ikke leiligheten ved salg/overdragelse, og man er selv ansvarlig for å si opp plassen i god tid før fraflytting. Leie er kr 150,- pr mnd. Kontakt Driftskontoret om plass, samt et engangs adm. gebyr for leie ved inngåelse av avtale. Alle garasjer og parkeringsplasser har uttak for motorvarmer. For garasjer betales strømforbruk en gang pr år, i tillegg til andel driftsutgifter.

Styret har vedtatt en økning av felleskostnadene med 3% fra 01.01.2026. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke. Se siste årsberetning for utført/ planlagt vedlikehold i borettslaget. Felleskostnader inkluderer varmt vann og fyring. Generalforsamlingen i 2004 vedtok at borettslaget skulle bekoste parabolantennene på takene, som beboerne kunne koble seg til. Ta kontakt med Driftskontoret, som igjen tar kontakt med Sogn Service, som kommer og kobler inn. Dette må beboer bekoste selv. De som er tilkoblet betaler et tillegg på kr 75,- pr mnd på felleskostnadene. Driftskontoret er bemannet av en driftsleder og en sekretær som treffes i kontortiden, mandag til onsdag mellom 09.00 og kl. 15.00. På torsdager holder kontoret åpent til kl 17.00. Fredager er kontoret stengt. Driftskontoret har adresse Ammerudhellinga 62. Borettslagets tidligere nettside er nå byttet ut med VIBBO, <https://vibbo/ammerudlia> Dersom en kommunal leilighet skal selges, ta kontakt med rådgiver for å få oppgitt korrekte opplysninger på leiligheten. På ekstraordinær generalforsamling i april 2024, ble det vedtatt salg av en av borettslagets tjenesteleiligheter. Grunnpakke Internett via OBOS OpenNet er inkludert i felleskostnadene. TV-pakke kan bestilles individuelt av den enkelte andelseier via OpenNet dersom ønskelig. Kostnader til TV-pakke må den enkelte eier bekoste selv. På ekstraordinær GF mars 2026 ble det vedtatt oppussing av oppganger mm, samt bygging av nye kjellerboder. Tiltaket skal finansieres med låneopptak samt oppsparte midler. Estimert låneopptak kr 30 000 000,

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

estimert bruk av oppsparte midler kr 5 000 000. Felleskostnadene og fellesgjelden vil øke som følge av dette. Se innkalling og protokoll for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	94927039731
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,80%
Restsaldo	113 627 280,00
Innfrielsesdato:	30.03.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	94927039758
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,80%
Restsaldo	36 867 182,00
Innfrielsesdato:	30.07.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	94927049117
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,80%
Restsaldo	39 491 827,00
Innfrielsesdato:	28.02.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 588,52,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 3 588,52	Evt. fremtidig endring:
-----------------	---------------------------	-------------------------

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	255,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 743,-
Annen formue:	18 463,-
Gjeld:	124 758,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	94927039731
Restsaldo:	73 742,01
Kapitalkostnader:	532,91
IN-avtale:	Nei

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	94927039758
Restsaldo:	23 905,69
Kapitalkostnader:	146,22
IN-avtale:	Nei

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	94927049117
Restsaldo:	25 637,10
Kapitalkostnader:	185,91
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 123 284,80,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon: 22 86 57 03.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Anne Elton, e-post: post@ammerudlia.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

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

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20__

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 340

AMMERUDLIA BORETTSLAG

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Velkommen til årsmøte i AMMERUDLIA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 18:00, Saron lokaler, Ammerudveien 29.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Forretningsorden
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025
8. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2024/ 2025
9. Utredning av solcelle panel på våre tak
10. Nedleggelse av bruk for VIBBO
11. Forslag om endring av husordensregler - Vaskerier
12. Forslag om endring av vedtekt
13. Brandsikkert bytteskap og bokhylle i vaskerommene
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i AMMERUDLIA BORETTSLAG

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tor Kjetil Dedekam Pederssen velges.

Sak 2

Forretningsorden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. Generalforsamlingen ledes av styrets formann eller av en møteleder valgt av generalforsamlingen.
3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder frem en plan for gjennomføringen.
4. Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.
5. Alle forslag skal, så langt det er mulig, leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillers navn og leilighetsnummer.
6. Ingen har rett til ordet mer enn 3 ganger i samme sak. Innledningsforedrag må ikke overstige 10 min. Øvrige innlegg skal ikke overstige henholdsvis 5 min. for første innlegg og 2 min. for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
7. Ordet til forretningsorden gis 1 gang til hver sak og med en taletid på høyst 1 minutt.

Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.

Styrets innstilling

Styret anmodet om at forretningsorden vedtas.

Forslag til vedtak

Forretningsorden vedtas i sin helhet.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet og eventuelle fullmakter er registrert i en digital frammøteliste. Listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse digital registrering og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 4

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås rådgiver i OBOS Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 0340 Ammerudlia Borettslag - revisjonsberretning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. Styrets beretning og info til GF 2024-2025.pdf

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.

Sak 8

Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2024/ 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 70 000.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Sak 9

Utredning av solcelle panel på våre tak

Forslag fremmet av:

Rita Risnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

At styret innhenter en/flere vurdering av anlegge solceller på takene våre.

Lønnsomhet/kostnader osv.

Tenker at borettslaget sitter med enorme flater på takene våre. Leste på huseierne.no.

Artikkel publisert i februar 2023. Hvor Borettslag slipper å betale nettlei og el avgift på strømmen man produserer selv, og kan selge evt. overskudd ut på nettet.

Finnes enorme støtteordninger bla Enova og Obos har et samarbeid med Solway, som kan gjøre en kostnadsfri bergegning. Les artikkel på Osbos.no.

Tanken min er at ikke alle skal evt koble seg til dette. Men har jo ikke heller kunnskap til å vite noe. Men at borettslaget kan bruke den strømmen til felles arealer, utebelysning osv. Som igjen vil senke våre kostnader.

Styrets innstilling

Det har for et par år siden vært utredet solcellepanel på takene våre. Vi ble frarådet å montere det pga takkonstruksjonen, hvordan takene er bygget. Risikoen for skader ville være betydelig. **Styre støtter derfor ikke forslaget.**

Forslag til vedtak

Styret innhenter en/flere vurdering av anlegge solceller på takene våre.

Sak 10

Nedleggelse av bruk for VIBBO

Forslag fremmet av:

Ann-Kristin Susann Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget for å ikke ta i bruk VIBBO, som plattform for digital informasjon, fremmes av det grunnlaget at det gir en skille i borettslag. Helt siden styret har valgt å ha VIBBO, har det skapt splid, når det egentlig være det som styret mener er viktig: At det er i borettslagets felles interesse. Slik som jeg ser det, er det ikke det i det hele tatt. Og dessuten bryter det med personvernet (GPDR),

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

For at alle skal få den riktige informasjonen om hva som skjer med borettslaget, så er det ikke VIBBO veien å gå. Som nevnt, så skaper det en stor forskjell på de som bruker VIBBO, og de som ikke ønsker å ta bruken av den. Dette med VIBBO skulle ha vært avstemning under generalforsamling, før styret valgte det.

Med at alle er registrert inn i VIBBO; der folk ikke ønsker å få personopplysninger inn i VIBBO, eller ønsker å ta bruk av det. Derfor er det viktig at styret tar dette med personvernet på alvor, og heller spørre hver enkelt om de ønsker det.

Siden ikke alle ønsker dette, anbefaler jeg på det sterkeste at styret tar valget å gå ut av det, og gjør det likt for alle med å gi informasjonen til alle, samtidig uten at det trenger å være gjennom det digitale.

Håper at styret velger å ha avstemning på dette.

Styrets innstilling

Med bakgrunn i beboernes ønske om bedret kommunikasjon ble det vurdert flere digitale løsninger. Basert på brukervennlighet, kostnader, ressurs-behov, datasikkerhet og personvern falt valget på Vibbo. Vibbo er en løsning utviklet og levert av Obos Eiendomsutvikling som borettslaget har mulighet til å benytte da den er inkludert i forvaltningsavtalen vi har med de. Informasjon om bruksvilkår og behandling av personopplysninger (GDPR) kan leses på Vibbo.

Alle beboere er ansvarlig for å holde seg oppdatert på informasjon fra driftskontoret og styret, og av totalt 1343 registrerte beboere er det kun 32 beboere som har registrert at de ikke ønsker elektronisk kommunikasjon via Vibbo, mens de nær 98% andre har valgt digital kommunikasjon i form av e-post, SMS, eller varsling i app. Styret påser at de som ikke ønsker digital kommunikasjon får innkalling til årsmøte, samt annen viktig informasjon skriftlig ettersom det er lovpålagt.

Forslaget om å ha avstemning om hvilken kommunikasjonskanal borettslaget skal ha er ikke basert på tilgjengelig og korrekt informasjon, data eller til beboernes beste.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Ikke bruke VIBBO som plattform for digital informasjon.

Sak 11

Forslag om endring av husordensregler - Vaskerier

Forslag fremmet av:

Hilde Pedersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I og med at det ved Årsmøte 2023 ble åpnet for at vaskeriene kunne tas i bruk en time senere på lørdager pga. nye stillestående maskiner, fremmer jeg et forslag om at de også skal kunne være åpne på søndager. Det er en travel hverdag for mange, og ekstra vasketid i helgene vil åpne opp fleksibilitet for de av oss som jobber store deler av den nåværende vaskebolken.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Oppdatering av vedtekt lydende: "Søndag og helligdager er vaskeriene stengt." til "Vaskeriene er stengt på helligdager."

Styrets innstilling

Ihht husordensreglene skal det være stille på søndager. Det bør gjelde vaskeriene også. **Styre støtter ikke forslaget**

Forslag til vedtak

Endring av husordensreglene om vaskerier fra "Søndag og helligdager er vaskeriene stengt." til "Vaskeriene er stengt på helligdager."

Sak 12

Forslag om endring av vedtekt

Forslag fremmet av:

Ann-Kristin Susann Pettersen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Per dags dato kan styret bestemme hva som skal bestilles, som går innpå våre leiligheter i borettslaget vårt. Dette har vært en bra ordning, frem til nå. Nå som vi har hatt personvernet (GDPR), og som etter årene som har gått, blitt strengere, noe som er viktig at styret følger. I følge dagens vedtekt, så kan styret velge og vrake av det som innebærer at de kan avbestille og bestille på vegne av oss. Med tanken på personvernet, så har hver enkelte som bor i leilighetene, rett til å beskytte personopplysninger mot at det gis hit og dit, uten samtykke. Personvernet er nå blitt så strengt at styret ikke kan gjøre dette lengre. For at det skal være lettere for hver enkelt som bor i Ammerudlia Borettslag, at styret i fremtiden respekterer personvernet, og ikke kan overstyre med å bestemme på vegne av oss. Legg merke til at det ikke gjelder det som er lovpålagt av myndighetene. Om det blir flertall på dette under generalforsamlingen, vil det bety at styret da må spørre hver enkelt av de som bor i leilighetene, og ikke bruke det som at de kan ta valg på vegne av oss, men at altså bare kan gjøre det som tilbudet de gir, som er samtykket.

Styrets innstilling

Beboernes personvern (se personopplysningsloven) og beboernes påvirkningsmuligheter til styrets oppgaver og mandat (se borettslagsloven) må ses på separat da disse har to ulike formål.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Ikke mottatt forslag til vedtak.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Sak 13

Brandsikkert bytteskap og bokhylle i vaskerommene

Forslag fremmet av:

Hanna Faleide Guldberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå to enkle tiltak som kan bidra til økt gjenbruk, mindre avfall og et hyggeligere fellesskap i borettslaget. Disse tiltakene krever minimalt med vedlikehold, er basert på tillit og kan gi beboerne en enkel måte å dele ting de ikke lenger trenger, men som fortsatt kan være nyttige for andre.

1. Brandsikkert bytteskap ved inngangen

Hva er et bytteskap?

Bytteskapet er en plass hvor beboere kan legge fra seg ting de ikke lenger har bruk for, men som fortsatt er i god stand og kan komme andre til nytte. Dette kan være alt fra kjøkkenutstyr og små møbler til leker, klær, vesker eller pynt. I stedet for å kaste brukbare ting, kan vi gi dem videre til naboene våre.

Hvorfor et brandsikkert skap?

Siden skapet skal plasseres innendørs, er det viktig at det er brandsikkert og kan lukkes helt.

Dette reduserer brannfare og sørger for at det ikke oppstår rot i fellesområdet.

Plassering

- Skapet foreslås plassert i den smale delen ved inngangen til bygget, hvor det er plass

til et lite skap. Der er det 33cm i bredden så et skap som for eksempel :

https://www.witre.no/no/wno/verkstedsskap-hoyde-185-cm-manutan-expert?fbclid=IwY2xjawlq0sxleHRuA2FibQlxMAABHYDBhUUYAMrkDUDMo3xQSALMnGLUQdaqaY4KSahryREZu8o3CR5XIfGAQ_aem_DgPWbFA3uadqJtSh6

W6RFQ dette skapet er 40 cm i dybden, men det finnes sikkert smalere skap om

dere tenker den ikke må stikke ut fra kanten. Jeg er åpen for andre plasseringer om dere

kommer på et bedre sted. Det viktigste er at det står et sted hvor folk ofte går forbi

slik at det er lett å plukke med seg ting eller sette fra seg. Ideelt hadde det vært et skap

med gjennomsiktige dører så man ikke trenger og åpne det for å se etter ting man

kunne ha lyst på.

Bruksregler

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

For at bytteskapet skal fungere godt for alle, foreslås disse enkle reglene:

- Kun brukbare ting i god stand – ikke ødelagte, skitne eller ubrukelige gjenstander.
- Ingen store møbler eller ting som tar for mye plass – skapet skal kunne lukkes.
- Mat må være tørrvarer eller langtidsholdbare produkter – ingen ferskvarer som kan bli dårlige.
- Alt i skapet er gratis for beboerne – det er ikke et salgsskap.

Hvordan det vedlikeholdes

- Ingen organisert drift eller vaktmesterhjelp er nødvendig – skapet fungerer på tillit.
- Første mandag i hver måned, når borettslaget har containere for avfall, kan beboerne selv tømme skapet for ting som har stått der lenge og eventuelt legge inn nye ting.
- Hvis noe blir stående i skapet over flere måneder, er det ikke et stort problem – ting fjernes kun dersom det trengs mer plass.

Bytteskapet kan bli en positiv ordning som reduserer avfall og gir ting nytt liv hos naboene våre.

2. Bokhylle i vaskerommene

I tillegg til bytteskapet foreslås det å sette opp en enkel bokhylle i vaskerommene.

Hva er hensikten med bokhyllen?

Mange av oss har bøker og magasiner vi har lest ferdig, men som fortsatt kan være interessante for andre. Ved å ha en bokhylle i vaskerommene, kan beboere fritt legge igjen og ta med seg bøker og blader. Dette kan gjøre klesvasken litt hyggeligere og samtidig bidra til gjenbruk.

Hvorfor i vaskerommene?

Vaskerommene er slik jeg har skjønnet allerede egne brannceller, så en bokhylle her vil ikke utgjøre en ekstra brannfare. Det er også en naturlig fellesplass der beboerne jevnlig er innom, noe som gjør at bøkene vil bli brukt og sirkulert.

Bruksregler

- bøker og magasiner – ingen reklame, aviser eller annet papiravfall.
- Alle kan fritt ta og legge igjen bøker – det er ingen låneordning, bare fri deling.
- Bøker skal være i lesbar stand – ikke ødelagte eller svært slitte bøker.

Oppsummering

Disse tiltakene krever ingen stor investering eller vedlikehold, men kan skape mer fellesskap og bidra til gjenbruk i borettslaget.

1. Brandsikkert bytteskap ved inngangen – for små ting som kan gis bort, med en

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

enkel ordning der beboerne selv vedlikeholder det.

2. Bokhylle i vaskerommene – for bøker og magasiner som beboerne kan dele med hverandre.

Styrets innstilling

I inngangspartiet skal det være fri ferdsel grunnet sikkerhet, der kan det ikke plasseres skap. Vaskeriene er forbeholdt de som har vasketid. Det er flere tilbud i bydelen som ivaretar dette. Gjenbruksstasjon på Romsås hvor dere kan levere inn eiendeler som dere ikke bruker. På Linderud Senter kan dere levere/bytte bøker. **Styret støtter derfor ikke forslaget.**

Forslag til vedtak

Brandsikkert bytteskap og bokhylle i vaskerommene

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år. Se valgkomiteens innstilling og beretning vedlagt. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Elton

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rezgar Aliassi
- Syed Tanvir Abbas

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Finn Olav Øverbø
- Mubarik Abdi Warsame

Vedlegg

1. Valgkomiteen oppsummering.pdf

2. Valgkomiteens innstilling.pdf

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Se valgkomiteens innstilling og beretning vedlagt. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ann-Kristin Haug
- Hamza Mian

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mubarik Abdi Warsame
 - Shazil Rana
-

Sak 16

Valg av valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Se valgkomiteens innstilling og beretning vedlagt. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

Valg av 7 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Anette Alnes
 - Irina Kogut
 - Karoline Bekkevad
 - Nafisa Hussain
 - Shazil Rana
 - Shokrieh Hussaini
 - Tariqa Mahmood
-



Til generalforsamlingen i Ammerudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 13 av 43 0949 Ammerudlia Borettslag - Revisjonsberetning.pdf

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

AMMERUDLIA BORETTSLAG ORG.NR. 948 808 811, KUNDENR. 340

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		15 789 512	12 311 503
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 008 439	-7 598 761
Salg tj.leilighet uten andel	21	3 435 000	0
Tilbakeføring av avskrivning	17	941 895	1 234 264
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	17	0	-4 999
Tillegg salgssum anl. midler	17	0	4 999
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-44 145	0
Fradrag kjøp andre anl.midler	17	0	-408 264
Tillegg for nye langsiktig lån	22	0	40 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	22	-9 445 225	-29 746 160
Tilleggsinnb. boretsinnskudd		14 900	0
Innsk. øremerk. bankkto		-8 203	-3 070
Investering i aksjer/andeler		100	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-6 114 117	3 478 009
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 675 394	15 789 512
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		13 223 054	21 284 372
Kortsiktig gjeld		-3 547 660	-5 494 860
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 675 394	15 789 512

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

AMMERUDLIA BORETTSLAG ORG.NR. 948 808 811, KUNDENR. 340

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	68 690 460	63 338 137	70 779 000	70 911 631
Innbetalinger		0	926	0	0
Garasjer	10	569 853	567 600	0	0
Parkeringsplasser	11	417 600	415 800	0	0
Ladeinntekter EL-bil		419 778	648 154	400 000	400 000
Salg anleggsmidler		0	4 999	0	0
Andre inntekter	3	481 007	2 176 079	350 000	350 000
SUM DRIFTSINNEKTER		70 578 699	67 151 695	71 529 000	71 661 631
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 792 377	-5 344 599	-6 095 078	-6 113 000
Styrehonorar	5	-571 500	-550 000	-570 000	-600 000
Avskrivninger	17	-941 895	-1 234 264	0	0
Revisjonshonorar	6	-53 188	-72 525	-23 000	-24 000
Andre honorarer		-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Forretningsførerhonorar		-663 740	-630 330	-677 340	-711 000
Konsulenthonorar	7	-98 349	-152 056	-200 000	-410 000
Kontingenter		-196 400	-196 400	-196 400	-196 400
Drift og vedlikehold	8	-17 250 470	-23 479 144	-15 631 816	-4 826 000
Forsikringer		-4 538 790	-4 044 171	-4 485 000	-5 375 000
Kommunale avgifter	9	-10 457 863	-8 971 564	-10 389 000	-11 749 000
Garasjer	10	-64 452	-7 350	-1 000 000	-1 000 000
Parkeringsplasser	11	-8 800	-1 031	-50 000	-50 000
Energi/fyring	12	-11 082 486	-11 539 536	-11 700 000	-12 020 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 457 630	-4 146 069	-4 350 000	-1 410 000
Andre driftskostnader	13	-5 304 781	-5 528 306	-5 018 000	-5 571 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-60 552 719	-65 967 345	-60 455 634	-50 125 400
DRIFTSRESULTAT		10 025 980	1 184 350	11 073 366	21 536 231
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	305 301	528 312	0	0
Finanskostnader	15	-11 339 720	-9 311 423	-11 490 000	-10 922 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 034 419	-8 783 111	-11 490 000	-10 922 000
ÅRSRESULTAT		-1 008 439	-7 598 761	-416 634	10 614 231
Overføringer:					
Udekket tap		-1 008 439	-7 598 761		

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

AMMERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 808 811, KUNDENR. 340
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	137 886 600	137 886 600
Tomt		2 106 406	2 106 406
Andre varige driftsmidler	17	2 236 792	3 134 542
Aksjer og andeler	18	47 600	47 600
Miljøbankkonto, øremerket		431 955	214 065
Langsiktige fordringer	19	55 246	55 246
SUM ANLEGGSMIDLER		142 764 599	143 444 459
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 810	18 017
Forskuddsbetalte kostnader		159 931	1 187 092
Andre kortsiktige fordringer	20	891 154	271 044
Driftskonto OBOS-banken		8 291 197	5 866 525
Skattetrekkskonto OBOS-banken		271 964	206 545
Sparekonto OBOS-banken		101 410	3 153 333
Sparekonto OBOS-banken II		3 512 656	10 581 816
SUM OMLØPSMIDLER		13 231 122	21 284 372
SUM EIENDELER		155 995 721	164 728 831
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 982 * 100		98 200	98 100
Udekket tap	21	-65 167 799	-67 594 360
SUM EGENKAPITAL		-65 069 599	-67 496 260
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	202 543 763	211 988 988
Borettsinnskudd	23	12 411 800	12 396 900
Annen langsiktig gjeld	24	2 136 900	2 136 900
Avsetning bomiljøtiltak		417 130	207 443
SUM LANGSIKTIG GJELD		217 509 593	226 730 231
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 979 062	3 710 351
Skyldige offentlige avgifter	25	477 129	395 700
Påløpte renter		82 541	93 934
Påløpte avdrag		424 057	407 821
Annen kortsiktig gjeld	26	592 939	887 054
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 555 728	5 494 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		155 995 721	164 728 831

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Pantstillelse	27	300 736 900	300 722 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025
Styret i Ammerudlia Borettslag

Anne Elton

Finn Olav Øverbø

Ann-Kristin Haug

Hamza Mian

Vidar Haugan

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	63 152 604
Balkongtillegg	5 358 648
TV	146 200
Leie	109 792
Eiendomsskatt	6 768
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	68 774 012

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-73 592
Balkongtillegg	-5 760
Garasje	-2 400
Parkering	-1 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	68 690 460

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering	250 278
Automatpenger	3 607
Korrigering	3 534
Lyse, leie av plass	61 697
Nettinnbetalinger	54 413
Nødkommunikasjon, leie av plass	59 885
Nøkler	26 530
Skadeoppgjør, kontakt	15 658
Strøm garasje	5 406
SUM ANDRE INNTEKTER	481 007

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 410 334
Overtid	-810 580
Påløpte feriepenger	-543 273
Fri bil, tlf etc.	-28 400
Fri bolig	-41 856
Naturalytelser speilkonto	63 468
Arbeidsgiveravgift	-796 083
Pensjonskostnader innskudd	-89 255
AFP-pensjon	-78 953
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-2 627
Yrkesskadeforsikring	-7 500
Refusjon sykepenger	23 376
Gaver til ansatte	-4 117
Bedriftshelsetjeneste	-10 518
Arbeidsklær	-55 724
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 792 377

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 6 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 571 500.

I tillegg har styret fått dekket bevertning/transport for kr 20 659, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 53 188.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-49 563
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-45 686
SUM KONSULENTHONORAR	-98 349

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-142 825
Elektro Fiber AS	-8 639 605
Vaskemaskiner, utskiftning av tidlgere	-3 176 000
Utemiljø	-455 130
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-12 413 560
Drift/vedlikehold bygninger	-899 208
Drift/vedlikehold VVS	-741 883
Drift/vedlikehold elektro	-148 691
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-517 404
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 121 982
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-518 069
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 140
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-319 579
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-283 780
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-29 133
Kostnader leiligheter, lokaler	-109 107
Egenandel forsikring	-98 935
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-17 250 470

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 771
Vann- og avløpsavgift	-6 774 693
Renovasjonsavgift	-3 676 399
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-10 457 863

NOTE: 10

GARASJER

Leieinntekter	569 853
Kostnader garasje	-64 452
SUM GARASJER	505 401

NOTE: 11

PARKERINGSPLASSER

Leieinntekter	417 600
Kostnader parkeringsplasser	-8 800
SUM PARKERINGSPLASSER	408 800

NOTE: 12

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-3 696 315
Varmesentralen	-7 386 171
SUM ENERGI / FYRING	-11 082 486

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

NOTE: 13

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Container	-1 027 622
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 785
Diverse leiekostnader/leasing	-24 045
Verktøy og redskaper	-16 000
Driftsmateriell	-47 324
Lyspærer og sikringer	-16 523
Diverse utstyr	-496 116
Vakthold	-487 150
Renhold ved firmaer	-2 674 222
Snørydding	-8 021
Andre fremmede tjenester	-61 450
Kontor- og datarekvisita	-80 477
Trykksaker	-17 983
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-13 591
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 659
Andre kontorkostnader	-103 716
Telefon/bredbånd	-17 739
Telefon, annet	-30 507
Porto	-380
Drivstoff biler, maskiner osv.	-38 290
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-44 501
Kontingenter	-450
Gaver	-690
Bank- og kortgebyr	-3 386
Velferdskostnader	-36 654
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 304 781

NOTE: 14

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	31 112
Renter av sparekonto i OBOS-banken	272 016
Andre renteinntekter	2 173
SUM FINANSINNEKTER	305 301

NOTE: 15

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 104 384
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-6 627 602
Renter og gebyr på lån i HANBA5	-2 190 085
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-278 849
Husbanken	-138 094
Renter på leverandørgjeld	-706
SUM FINANSKOSTNADER	-11 339 720

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

NOTE: 16

BYGNINGER

Kostpris/Bokført verdi 1968	58 289 100
Tilgang 2003	79 597 500
SUM BYGNINGER	137 886 600

Tomten ble kjøpt i 1968

Gnr.95/bnr.76 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 140, 188 og 359

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

NOTE: 17

VARIGE DRIFTSMIDLER

Benk

Tilgang 2024	44 145	
Avskrevet i år	-14 715	29 430

Data/telefon/kommunikasjon

Tilgang 2024	42 011	
Avskrevet tidligere	-42 010	1

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2004	198 400	
Avskrevet tidligere	-198 399	1

Løvsuger

Tilgang 2004	55 426	
Avskrevet tidligere	-55 425	1

Sandsilo

Tilgang 1988	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	1

Tilhenger

Tilgang 2004	52 055	
Avskrevet tidligere	-52 054	1

Traktor m/vikeplog

Tilgang 1996	312 728	
Avskrevet tidligere	-312 727	1

WILLE TRAKTOR

Tilgang 2017	1 574 620	
Avskrevet tidligere	-1 574 619	1

Wille Snøskuffe

Tilgang 1999	10 833	
Avskrevet tidligere	-10 832	1

WILLE VANNTANK

Tilgang 1999	78 652	
Avskrevet tidligere	-78 651	

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

		1
Fyrkjele		
Kostpris	1 306 572	
Tilgang 1991	366 024	
Avskrevet tidligere	-1 672 595	
		1
Sykelstativ		
Tilgang 2021	2 118 610	
Avskrevet tidligere	-423 722	
Avskrevet i år	-211 861	
		1 483 027
Uteanlegg		
Tilgang 2023	408 264	
Avskrevet tidligere	-136 088	
Avskrevet i år	-136 088	
		136 088
Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	4 054 621	
Avskrevet tidligere	-2 896 157	
Avskrevet i år	-579 231	
		579 233
Garasjeanlegg		
Kostpris	2 144 888	
Avskrevet tidligere	-2 144 887	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2006	9 000	
		9 000
Garasje borettslaget		
Tilgang 1988	3 070	
Tilgang 1989	166 862	
Avskrevet tidligere	-169 931	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	998 855	
Avskrevet tidligere	-998 854	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2008	1 301 949	
Avskrevet tidligere	-1 301 948	
		1
Parkeringsanlegg		
Tilgang 1998	250 000	
Avskrevet tidligere	-249 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 236 792
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-941 895

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

NOTE: 18

AKSJER OG ANDELER

kostmetoden, dvs.

kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 476 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: 47.600.

Den samlede aksjekapital i Ammerud Varmesentral er på kr 100.000.

NOTE: 19

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Varmesentralen	55 246
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	55 246

NOTE: 20

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	5 658
Ammerud Varmesentral, avregning 2024	812 244
Ammerud Varmesentral, utlegg	20 000
Nav, refusjon	2 242
P-service as	51 010
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	891 154

NOTE: 21

UDEKKET TAP

Udekket tap pr 1.1	-67 594 360
Salg vaktmesterleilighet	3 435 000
Årets resultat	-1 008 439
SUM UDEKKET TAP 31.12	-65 167 799

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

NOTE: 22

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2021	-41 810 616	
Nedbetalt tidligere	3 016 000	
Nedbetalt i år	780 290	
		-38 014 326

handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2021	-135 874 038	
Nedbetalt tidligere	13 062 942	
Nedbetalt i år	3 732 614	
		-119 078 482

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-40 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-40 000 000

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-53 400 000	
Nedbetalt tidligere	46 379 546	
Nedbetalt i år	3 586 168	
		-3 434 286

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001	-21 660 000	
Nedbetalt tidligere	18 297 179	
Nedbetalt i år	1 346 153	
		-2 016 668

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

-202 543 763

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Leilighetsnr	Handelsbanken
Første avdrag er 30/01-2026	
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2026	
150, 155, 158, 163, 166, 171	100
174, 179, 182, 187, 190, 195	100
250, 255, 258, 263, 266, 271	100
274, 279, 282, 287, 290, 295	100
350, 355, 358, 363, 366, 371	100
374, 379, 382, 387, 390, 395	100
450, 455, 458, 463, 466, 471	100
474, 479, 482, 487, 490, 495	100
512, 523, 530, 537, 544, 550	100
551, 552, 553, 554, 555, 558	100
559, 560, 561, 562, 563, 566	100
567, 568, 569, 570, 571, 574	100
575, 576, 577, 578, 579, 582	100
583, 584, 585, 586, 587, 590	100
591, 592, 593, 594, 595, 650	100
655, 658, 663, 666, 671, 674	100
679, 682, 687, 690, 695, 750	100
755, 758, 763, 766, 771, 774	100
779, 782, 787, 790, 795, 850	100
855, 858, 863, 866, 871, 874	100
879, 882, 887, 890, 895, 902	100
907, 910, 915, 918, 923, 926	100
931, 934, 939, 942, 947, 950	100
955, 958, 963, 966, 971, 974	100
979, 982, 987, 990, 995, 1002	100
1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1010	100
1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1018	100
1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1026	100
1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1034	100
1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1042	100
1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1050	100
1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1058	100
1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1066	100
1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1074	100
1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1082	100
1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1090	100
1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1102	100
1107, 1110, 1115, 1118, 1123, 1126	100
1131, 1134, 1139, 1142, 1147, 1150	100
1155, 1158, 1163, 1166, 1171, 1174	100
1179, 1182, 1187, 1190, 1195, 1202	100
1207, 1210, 1215, 1218, 1223, 1226	100

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

1231, 1234, 1239, 1242, 1247, 1250	100
1255, 1258, 1263, 1266, 1271, 1274	100
1279, 1282, 1287, 1290, 1295, 1302	100
1307, 1310, 1315, 1318, 1323, 1326	100
1331, 1334, 1339, 1342, 1347, 1350	100
1355, 1358, 1363, 1366, 1371, 1374	100
1379, 1382, 1387, 1390, 1395	100
103, 108, 111, 116, 119, 124	150
127, 132, 135, 143, 148, 151	150
156, 159, 164, 167, 172, 175	150
180, 183, 188, 191, 196, 203	150
208, 211, 216, 219, 224, 227	150
232, 235, 240, 243, 248, 251	150
256, 259, 264, 267, 272, 275	150
280, 283, 288, 291, 296, 303	150
308, 311, 316, 319, 324, 327	150
332, 335, 340, 343, 348, 351	150
356, 359, 364, 367, 372, 375	150
380, 383, 388, 391, 396, 403	150
408, 411, 416, 419, 424, 427	150
432, 435, 440, 443, 448, 451	150
456, 459, 464, 467, 472, 475	150
480, 483, 488, 491, 496, 508	150
516, 524, 532, 540, 548, 556	150
564, 572, 580, 588, 596, 603	150
608, 611, 616, 619, 624, 627	150
632, 635, 640, 643, 648, 651	150
656, 659, 664, 667, 672, 675	150
680, 683, 688, 691, 696, 703	150
708, 711, 716, 719, 724, 727	150
732, 735, 740, 743, 748, 751	150
756, 759, 764, 767, 772, 775	150
780, 783, 788, 791, 796, 803	150
808, 811, 816, 819, 824, 827	150
832, 835, 840, 843, 848, 851	150
856, 859, 864, 867, 872, 875	150
880, 883, 888, 891, 896, 903	150
908, 911, 916, 919, 924, 927	150
932, 935, 940, 943, 948, 951	150
956, 959, 964, 967, 972, 975	150
980, 983, 988, 991, 996, 1008	150
1016, 1024, 1032, 1040, 1048, 1056	150
1064, 1072, 1080, 1088, 1096, 1103	150
1108, 1111, 1116, 1119, 1124, 1127	150
1132, 1135, 1140, 1143, 1148, 1151	150
1156, 1159, 1164, 1167, 1172, 1175	150
1180, 1183, 1188, 1191, 1196, 1203	150
1208, 1211, 1216, 1219, 1224, 1227	150
1232, 1235, 1240, 1243, 1248, 1251	150
1256, 1259, 1264, 1267, 1272, 1275	150
1280, 1283, 1288, 1291, 1296, 1303	150
1308, 1311, 1316, 1319, 1324, 1327	150

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

1332, 1335, 1340, 1343, 1348, 1351	150
1380, 1383, 1388, 1391, 1396	150
101, 105, 109, 113, 117, 121	200
125, 129, 133, 137, 141, 145	200
149, 153, 157, 161, 165, 169	200
173, 177, 181, 185, 189, 193	200
201, 205, 209, 213, 217, 221	200
225, 229, 233, 237, 241, 245	200
249, 253, 257, 261, 265, 269	200
273, 277, 281, 285, 289, 293	200
301, 305, 309, 313, 317, 321	200
325, 329, 333, 337, 341, 345	200
349, 353, 357, 361, 365, 369	200
373, 377, 381, 385, 389, 393	200
401, 405, 409, 413, 417, 421	200
425, 429, 433, 437, 441, 445	200
449, 453, 457, 461, 465, 469	200
473, 477, 481, 485, 489, 493	200
501, 509, 517, 525, 533, 541	200
549, 557, 565, 573, 581, 589	200
601, 605, 609, 613, 617, 621	200
625, 629, 633, 637, 641, 645	200
649, 653, 657, 661, 665, 669	200
673, 677, 681, 685, 689, 693	200
701, 705, 709, 713, 717, 721	200
725, 729, 733, 737, 741, 745	200
749, 753, 757, 761, 765, 769	200
773, 777, 781, 785, 789, 793	200
801, 805, 809, 813, 817, 821	200
825, 829, 833, 837, 841, 845	200
849, 853, 857, 861, 865, 869	200
873, 877, 881, 885, 889, 893	200
901, 905, 909, 913, 917, 921	200
925, 929, 933, 937, 941, 945	200
949, 953, 957, 961, 965, 969	200
973, 977, 981, 985, 989, 993	200
1001, 1009, 1017, 1025, 1033, 1041	200
1049, 1057, 1065, 1073, 1081, 1089	200
1101, 1105, 1109, 1113, 1117, 1121	200
1149, 1153, 1157, 1161, 1165, 1169	200
1173, 1177, 1181, 1185, 1189, 1193	200
1201, 1205, 1209, 1213, 1217, 1221	200
1225, 1229, 1233, 1237, 1241, 1245	200
1249, 1253, 1257, 1261, 1265, 1269	200
1273, 1277, 1281, 1285, 1289, 1293	200
1301, 1305, 1309, 1313, 1317, 1321	200
1325, 1329, 1333, 1337, 1341, 1345	200
1349, 1353, 1357, 1361, 1365, 1369	200
1373, 1377, 1381, 1385, 1389, 1393	200

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

NOTE: 23

BORETTSINNSKUDD

Tilgang 2024	-14 900
Opprinnelig 1968	-12 382 000
Tilgang	-14 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 411 800

NOTE: 24

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Innskudd Ammerud Garasjelag	-2 136 900
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-2 136 900

NOTE: 25

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-271 964
Skyldig arbeidsgiveravgift	-205 165
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-477 129

NOTE: 26

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-514 047
Midlertidig deposita	-9 000
OCR innbetalt til feil selskap	-8 068
Nødkommunikasjon 2025	-61 684
Purregebyr	-140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-592 939

NOTE: 27

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 411 800
Pantelån	202 543 763
Påløpte avdrag	424 057
TOTALT	215 379 620

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

Bygninger	137 886 600
Tomt	2 106 406
TOTALT	139 993 006

Styrets beretning 2024 – 2025

Styrets sammensetning:

Styret har i perioden bestått av 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer, fordelt på 4 menn og 2 kvinner. Det har vært overvekt av menn i styret noe som ikke er i tråd med likestilling. Daglig leder og varamedlemmer deltar fast på styremøter.

Retningslinjer for styrearbeid:

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

Styrets arbeid 2024/2025:

Det er avholdt;

- 17 styremøter
- 2 beboermøte
- 1 arbeidsseminar

Styret har også i 2024/2025 hatt stort søkelys på vedlikehold og økonomi.

Igjen har det vært et år med store utfordringer i samfunnet med økte kostnader på alle plan. Det har igjen rammet vårt borettslag, noe som resulterte i at vi igjen vært nødt til å øke felleskostnadene med 5 %. De største økningene har vært:

- Den årlige forsikringspremien økte med 10%. Det tilsvarer omtrent kr. 400 000. Dette skyldes i hovedsak at vi har hatt mange vannskader.
- Kommunale avgifter økte med 8% ca.kr. 270 000,- for renovasjon og 20,7 % ca. kr. 1 158 000, - på vann og avløp.
- I forhold til budsjettet har finanskostnadene nå økt med kr 2 100 000, -.
- Økte strømkostnader og utgifter til fyring og varmtvann.

I et forsøk på bedre noe på situasjonen har det bli gjennomført noen kutt i utgifter også.. Antall containere ifb med ekstrasjøppel har blitt redusert med 1 container pr blokk. Det vil være aktuelt ca 9-10 måneder i året. Til sammen kan det gi en besparelse på kr. 4-500 000, - i 2025.

Avtalen med Anticimex er forhandlet, noe som gir en besparelse på ca kr 40.000,-

Fra 01.04.25 byttet vi leverandør av renhold noe som vil gi en besparelse på ca kr 900.000,- for 2025.

Salg av tjenesteleilighet:

Salget av tjenesteleiligheten etter Forrige driftsleder ble solgt for kr 3.550.000,- Beløpet er i sin helhet satt inn på sparekonto.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Igangsatte prosjekter:

- Brannsikring av bygg
- Nye vaskemaskiner
- Internettleverandør
- Ny ladeleverandør
- Ny leverandør av renhold
- Oppussing av inngangsparti og oppganger.

Utover dette er det ikke igangsatt nye prosjekter på grunn av den økonomiske situasjonen.

Vedlikehold og oppgradering som er slutført i perioden:

- Nye vaskemaskiner.
- Uteområder, gangvei bak blokk 2.
- Uteplass blokk 4
- Ny ladeleverandør
- Ny leverandør av renhold

Brann:

Det har vært en liten brann i blokk 3, heldigvis uten store skader. Hovedsikring i blokk 2, oppgang 56 røyk.

Vannskade:

Det har dessverre vært flere vannskader i perioden som har berørt beboere.

Tette sluk

Feilkobling

Beboere leker rørlegger

Noen uhell.

Det har også vært en del vannskader som skyldes uforsiktighet av andelseiere. Summen av dette påvirker økning av forsikring polisen.

Hærverk:

Vi har vært utsatt for en del hærverk siste periode.

Forsøpling av fellesarealer.

Innbrudd i kjellerboder.

Bomautomater og lyktestolper har blitt påkjørt.

Vi ser også at sikringsskap blir brutt opp, trolig fordi beboere ikke finner nøkkelen sin.

Kultur og nærmiljø:

Det ble bevilget kr. 15.000, - til Ammerud skoles musikkorps.

Sosialt:

Styret og ansatte har hatt et godt samarbeid, og arbeidsmiljøet er godt. Det er avholdt fysisk julebord for styret og ansatte på kontoret i AH 62..

Forsikringssaker:

Det er registrert 22 skader i 2024, 17 av de er vannskader.

HMS - Helse, miljø og sikkerhet:

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risiko vurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Borettslaget oppfyller kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakers helse og sikkerhet. Ved kjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Annen informasjon om borettslaget:

Juridiske andelseiere:

Oslo kommune ved Boligbygg eier 123 leiligheter i vårt borettslag, noe som utgjør 12,5 % andelene. Det er hyppig kontakt mellom styret og Boligbygg vedrørende disse leietagerne. Leilighetene er konsentrert i blokk 1 og 2 noe som utgjør 25 % av andelene der.

Ekstern utleie:

Borettslaget leier ut plass til tre antenneanlegg på takene. To til mobilselskap og ett til blålysetatene (nødkommunikasjon).

Renhold:

Borettslaget har bytte leverandør for renhold til Ren Service AS renhold av lagets fellesarealer.

Renovasjon:

Vi som alle andre er pålagt kildesortering. Vi har egne søplebrønner for;

- Restavfall
- Papir
- Glass og metal

Alt annet avfall kastes i containere som kommer den første **ordinære mandag i hver måned**. Det er egne containere for småelektrisk avfall. I containerne kan det ikke kastes;

- Avfall i svarte søplesekker.
- Maling, gummidekk, gipsplaterester osv.

Borettslaget betaler årlig store gebyrer fordi det kastes slikt avfall.

Vaktmester/andre ansatte:

Borettslaget har fire vaktmestere til å ivareta det daglige vedlikeholdet av borettslaget i henhold til stillingsinstruks. Ved akutt behov for assistanse ved heisestans, vannlekkasje, driftsstopp i vaskeriet, eller lignende, kan vaktmester treffes utenom kontortiden på tlf.: 930 30 888.

Driftskontoret:

Driftskontoret er bemannet av en driftsleder og en sekretær i 100% stilling som treffes i kontortiden: Mandag til onsdag fra kl. 09:00 til 15:00. Torsdag holder kontoret åpent fra kl. 09:00 til kl. 17:00. Fredager er kontoret stengt.

Borettslaget nettside: www.ammerudlia.no. er nå byttet ut med Vibbo: <https://vibbo.no/ammerudlia>

Varmegjenvinning:

Borettslaget har egne luft-til-vann varmepumper som står for hoveddelen av varme- og varmtvannsleveringen. I tillegg får vi levert fjernvarme via Ammerud Varmesentral AS. For at anleggene skal virke optimalt er vi avhengig av at beboerne følger våre retningslinjer for varme- og ventilasjonsanlegg. (Vibbo)

Parkering:

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Borettslaget har både parkeringsplasser og garasjer. Driftskontoret fordeler parkeringsplasser iht. gjeldende regler vedtatt av generalforsamlingen. Salg av garasjer skal godkjennes av styret. Det er kun tillatt med én garasje, eller parkeringsplass per leilighet. Nye leiekontrakter og retningslinjer for bruk av parkeringsplass og garasje er utarbeidet. Borettslaget har avtale med P-Service AS vedrørende håndhevelse av parkeringsbestemmelsene.

Elbil lading:

En del av parkeringsplassene er nå utstyrt med ladepunkt for el-biler. Det er tilrettelagt for ladepunkt i garasjene. Det er kun mulig å benytte ladeboks fra Mer/Wattif. Bestillingsskjema for boks og for opprettelse av abonnement på uteplass, fås ved henvendelse til vårt driftskontor.

Nøkler:

Nøkler/brikker kjøpes/bestilles på driftskontoret.

Postkasser:

Endring av navn og evt nei til reklame på postkasser meldes driftskontoret.

Vaskeri:

Borettslaget har fellesvaskeri i hver blokk. Bruken av vaskeriene betales via husleien og skal brukes i henhold til vaskeriinstruks som er satt opp i hvert vaskeri. Vaskeriinstruksen blir også levert sammen med et velkomstbrev og husordensregler ved innflytning.

Kabel-TV/bredbånd:

Borettslaget har byttet fra TV leverandør Telia til internettleverandør OBOS opennet. Utstyr er installert i alle leiligheter i borettslaget. Det er avtale med 3 leverandører av TV, RiksTV, Allente og Stream som hver enkelt kan inngå avtale med

Andelseierne kan òg leie signaler fra parabolantennar plassert på taket av blokkene gjennom Sogn Service, på tlf. 22 23 01 61.

Forsikring:

Borettslagets eiendom er forsikret i IF skadeforsikring med polisenummer: 749385. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes driftskontoret på tlf. 22 91 89 90.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom det er utvist uaktsomhet.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr:

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette til styret.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Garantert betaling av felleskostnader:

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating):

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad om tillatelse kan sendes inn via VIBBO, eller ved å få tilsendt søknadsskjema fra driftskontoret. Korttidsleie inntil 30 dager pr kalenderår må ikke omsøkes (airbnb el).

Forkjøpsrett:

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 10.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft:

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios AS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Ammerudlia Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking:

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig ved utleie. Ved salg vil megler automatisk få den energimerkingen da dette er utarbeidet for hele selskapet.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2024-2025

Nytt brannvarslingsanlegg

2023-2024

Nye vaskemaskiner i fellesvaskeri
Internettleverandør

2022-2023

Nye postkasser
Gangarealer bak blokker
Brannsikring av bygg
Strømpetrukket innvending taknedløp
Ny belysning mellom blokk 1 og 2

2021-2022:

Oppgradering av uteområder.
Nye Inngangsdører
Nytt callinganlegg
Nye sittegrupper ute.
Utelys bak blokkene

2020-2021

Srømpetrukket soilrør under blokkene
Sykkelhus bak blokkene.
Utelys bak blokkene

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Nytt SD anlegg
Lekeplasser er oppgradert.
El-billading i alle garasjer og utvalgte parkeringsplasser.

2019-2020:

Oppgradering av adkomstvei til blokkene og beplantning ved inngangsparti er utført.

2019:

Borettslaget har fått installert utvendig avfallsbrønner

2016 - 2018

Utskifting av 24 heiser. Ferdigstilt i 2018.

2013

Det er montert nye varmpumper i blokk 1. Inngang, kjeller og vaskeridører har fått nye elektroniske låser. Isolasjon i himling i bomberommene er skiftet ut.

2012

Ferdigstillelse av våtromsrehabilitering, prøveprosjekt, nytt låssystem, ny varmpumpe i blokk 3, samt tidsur på ruller i vaskeriene.

2011

Nye berederrom i blokk 4 (AG166-176). Nye sikringsskap i blokk 1 (AH 33-43). Bygget om takrennene til garasjene i borettslaget. Malt kjellergangene i blokk 4 og 3.

2010

Nye dører til sikringsskapene. Skiftet 2 varmpumper.

2009

Nye sikringsskap (disse blir skiftet etter hvert i alle oppgangene). Skiftet 2 varmpumper. Laget nye uteplasser ved syd-gavlene på blokkene med støtte fra Husbanken. Ny ytterkledning på heishusene på 2 blokker.

2008-2012

Baderomsrehabilitering. Den ekstraordinære generalforsamlingen 26.01.2007 vedtok å rehabilitere badene og skifte soil- og vannrør på kott og kjøkken.

2006

Rehabilitering av tørroplegg, og installert røykventilasjon i trapperom.

2000

Utvidet og innglasset 936 balkonger.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger



Valgkomiteen for Ammerudlia Borettslag- Beretning 2025

Valgkomiteen beretning for perioden 2025.

Det har vært avholdt 8 møter med et timetall på omtrent 24 timer i perioden 3 januar 2025 til 27. februar 2025. Alle møter har blitt gjennomført på driftskontoret ved Ammerudlia Borettslag. Både styret og nye kandidater har alle møtt fysisk til samtaler i denne perioden.

Det sittende styret med varamedlemmer samt driftsleder har alle vært til samtaler med valgkomiteen i løpet av januar og februar 2025.

Rekruttering:

For å rekruttere nye interessenter ble det annonsert på borettslagets nettside i regi av Vibbo og det ble hengt opp plakater i alle oppgangene ved hjelp av driftskontor og vaktmesterne. Responsen har vært lav.

Det har vært 2 interessenter inne til samtale med valgkomiteen. Alle interessenter har fått tilbakemelding skriftlig pr e-post.

Innstilling:

Valgkomiteen har laget en innstilling ut i fra de samtaler vi har hatt og etter beste evne vurdert styrets sammensetning med hensyn på kompetanse, kjønnsfordeling, alder og etnisitet samt tilbakemeldinger fra det sittende styret. Valgkomiteen har basert på dette hatt fokus på å tilstrebe stabilitet og kontinuitet med hensyn på styrets sammensetning.

Honorar til Valgkomiteen:

Valgkomiteen foreslår samme honorar som forrige år, totalt kroner 70 000,- som fordeles likt pr. medlem i valgkomiteen.

Begrunnelsen for honoraret er at valgkomiteen legger ned arbeid både på kveldstid og i arbeidstid, i perioden fra og med januar til mars, med ukentlig har møter, av inntil 3-4 timer pr. møte. Det foreslåtte honoraret er en totalsum som fordeles pr medlem i valgkomiteen slik som tidligere.

For valgkomiteen,
signert 27. februar 2025.

Irena kogut

Nafisa Batool Hussain

Shazil Rana

Tariqa mahmood

SHOKRIEH HUSSAINI

ANETTE ALNES

Mohammed Mikbal Bensouda

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

0340 Ammerudlia Borettslag. Valgkomiteens innstilling til Generalforsamling 2024

Denne innstilling består av 3 sider.

0340 Ammerudlia Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. leder: På valg (valgt for 2 år fra 2025):

Navn: Anne Elton

B. Styremedlemmer, som ikke er på valg (valgt for 2 år fra 2024):

Navn: Ann-Kristin Haug

Navn: Hamza Mian

Som styremedlemmer foreslås (velges for 2 år fra 2025):

Navn: Rezgar Aliassi

Navn: Syed Tanvir Abbas

C. Som varamedlemmer foreslås (velges for 1 år fra 2025):

1. Navn: Finn Olav Øverbø

2. Navn: Mubarik Abdi Warsame

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås (velges for 1 år):

Navn: Ann-Kristin Haug

Navn: Hamza Mian

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås (velges for 1 år):

Navn: Mubarik Abdi Warsame

Navn: Shazil Rana

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

0340 Ammerudlia Borettslag. Valgkomiteens innstilling til Generalforsamling 2024

Denne innstilling består av 3 sider.

E. Som valgkomité foreslås (velges for 1 år av gangen):

Navn: Anette Alnes

Navn: Karoline Bekkevad

Navn: Nafisa Hussain

Navn: Shokrieh Hussaini

Navn: Irina Kogut

Navn: Tariqa Mahmood

Navn: Shazil Rana

Valgkomiteen har i perioden 2024-25 bestått av:

Anette Alnes, Nafisa Hussain, Mohamed Ikbal Bensouda,

Irena Kogut, Shazil Rana, Tariqa Mahmood og Shokrieh Hussaini

Dato 27/02-25, Valgkomiteen for Ammerudlia Borettslag:

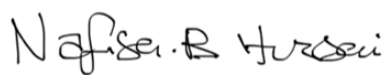
Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

0340 Ammerudlia Borettslag. Valgkomiteens innstilling til Generalforsamling 2024

Denne innstilling består av 3 sider.



SHOKRIEH HUSSAINI



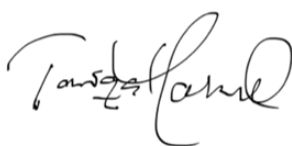
Nafisa Batool Hussain



Irena kogut



ANETTE ALNES



Tariqa Mahmood



Shazil Rana



Mohammed Mikbal Bensouda

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 340 Selskapsnavn: AMMERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 340

AMMERUDLIA BORETTSLAG

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Velkommen til årsmøte i AMMERUDLIA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mars kl. 09:00 og lukker 16. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/340>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Finansiering

Bli begge alternativ stemt for er estimert egenkapital kun kr 5.000.000.

Totalt Kostnader og låneopptak blir for altaerativ 1 og 2.:

Total kostnad kr 34.650.000 - Estimert bruk av egenkapital kr 5.000.000 = Estimert låneopptak runnes opp til kr 30.000.000.

Estimert økning av felleskostnader (FK) og fellesgjeld (FG):

1 roms u/balkong Ca. kr 133 kr 19808

1 roms m/balkong Ca. kr 127 kr 18960

2 roms Ca. kr 165 kr 24648

3 roms Ca. kr 239 kr 35762

4 roms Ca. kr 274 kr 40960

Saker til behandling

1. Valg av møteleder

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Total oppussing av oppganger med korridorer i øvre kjeller, belysning i vaskerier og tak over inngangspartier.
5. Etablering av nye kjellerboder i øvre og nedre kjeller, inkludert tekniske rom

Med vennlig hilsen,

Styret i AMMERUDLIA BORETTSLAG

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helga Solheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Nina Synnøve Carlsson og Anette Alnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Sak 4

Total oppussing av oppganger med korridorer i øvre kjeller, belysning i vaskerier og tak over inngangspartier.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har engasjert OBOS Prosjekt til å innhente tilbud fra flere leverandører, og valgte leverandører er tatt med forbehold om at årsmøte stemmer ja for prosjektet. Det er ikke valgt farger for oppgangene. Dette vil styret ta stilling til på et senere tidspunkt. Arbeidet vil starte på høsten 2026. Dette vil gi borettslaget et stort løft både visuelt og verdiskapende. Sensor styrt belysning vil gi en økonomisk innsparing over tid.

Beskrivelse av arbeidet fra U. etasje til 13. etasje:

- Tak i vindfang rives og etterisolerers, samt nye utelamper
- Fliser i inngangsparti
- Maling av tak, vegger og "undersiden" av trappene
- Nytt gulvbelegg i U, og 1 til 13 etasje
- Nye gulvlister
- Ny sensor styrt belysning i alle fellesarealer
- Ny hånd løper på gelender
- Kontoret og styrerom i AH 62 (oppgradering av alle rom inkl. ny belysning)
- Nødløst i lukkede rom

Kostnader og låneopptak:

Total kostnad kr 24.450.000 - Estimert bruk av egenkapital kr 5.000.000 = Estimert låneopptak kr 19.450.000

Estimert økning av felleskostnader (FK) og fellesgjeld (FG):

1 roms u/balkong Ca. kr 86 kr 12875

1 roms m/balkong Ca. kr 83 kr 12324

2 roms Ca. kr 107 kr 16021

3 roms Ca. kr 155 kr 23245

4 roms Ca. kr 178 kr 26624

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å stemme for begge alternativene. Dette vil bidra til betydelig økt trivsel og økt verdi på boligene deres.

Fellesområdene har over lengre tid hatt behov for oppgradering, da de nå fremstår som godt slitte. Spesielt den nedre kjelleren har behov for både oppgradering og grundig rengjøring.

Nye boder vil være langt sikrere med tanke på hærverk og innbrudd. Sensorstyrt belysning vil dessuten på sikt gi besparelser på strømutførelse.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Forslag til vedtak

Total oppussing av oppganger med korridorer i øvre kjeller, belysning i vaskerier og tak over inngangspartier.

Sak 5

Etablering av nye kjellerboder i øvre og nedre kjeller, inkludert tekniske rom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært en del klager på kjellerbodenes tilstand. Styret har derfor innhentet tilbud på nye boder, lik de som er i AH 56. Arbeidet vil starte opp en gang etter påske. Dagens boder rives og bygges opp på nytt i samme størrelse bestående av stål med netting vegger. De nye kjellerbodene vil gi leiligheten din en direkte verdiøkning.

Beskrivelse av arbeidet:

- Rivning av dagens kjellerboder og etablering av nye
- Rengjøring av alle flater
- Maling av vegger og tak
- Ny sensor styrt belysning, samt nødlys

Alle boder må tømmes for å få gjennomført arbeidet. Det vil komme tilbud til de som ikke har mulighet til å tømme selv, mot egen betaling. For de som ikke har plass egen leilighet til oppbevaring vil få mulighet til å plassere eiendeler i lukkede containere under bytte perioden. Dette vil bli varslet i god tid.

Kostnader og låneopptak:

- Estimert bruk av egenkapital kr 5.000.000, -

-Estimert låneopptak: 5.200.000,-

Total kostnad kr 10.200.000,-

Økning av felleskostnader og fellesgjeld:

1 roms u/balkong Ca. kr 47 kr 6933

1 roms m/balkong Ca. kr 44 kr 6636

2 roms Ca. kr 58 kr 8627

3 roms Ca. kr 84 kr 12517

4 roms Ca. kr 96 kr 14336

Merk: Pris for hyller og hengelåskappe er ikke inkludert i tilbudet og faktureres separat.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å stemme for begge alternativene. Dette vil bidra til betydelig økt trivsel og økt verdi på boligene deres.

Fellesområdene har over lengre tid hatt behov for oppgradering, da de nå fremstår som godt slitte. Spesielt den nedre kjelleren har behov for både oppgradering og grundig rengjøring.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Nye boder vil være langt sikrere med tanke på hæverk og innbrudd. Sensorstyrt belysning vil dessuten på sikt gi besparelser på strømutfiftene.

Forslag til vedtak

Etablering av nye kjellerboder, øvre og nedre kjeller. Inkludert tekniske rom.

Vedlegg

1. Bilde oppgang.pdf
 2. Troax presentasjon.pdf
 3. Hengelås kappe.pdf
 4. Hylle.pdf
 5. Finansiering alternativ 1 og 2.pdf
-

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger



Belysning

- Fellesarealer/kjeller
- Utelys
- Vaskerier





Situasjonen

Dere har:

- Gamle tre boder
- Høy Slitasje
- Dårlig ventilasjon
- Varierende kvalitet

Dere vurderer:

- Nye stålnettbarer (UR350)
-

Realiteten

”Dette handler egentlig ikke bare om boder. Det handler om standard, sikkerhet og verdi på bygget deres.”

Sammenligning

Eksisterende tre boder

- Organisk materiale (tre)
- Slitasje over tid (Her er det veldig slitt mange steder)
- Dårlig lufting
- Vanskelig å vedlikeholde



Nye stål nettingboder (UR350)

- Stål og netting – ikke brennbart materiale i samme grad
- Åpen konstruksjon → ventilasjon
- Modulbasert system
- Jevn standard på alle enheter
- Fremstår som moderne og profesjonelt
- Siden det er modulbasert, så kan elementer skiftes ut ved skade

Gamle tre boder gir:

- Følelse av slitasje
- Lav standard
- “Gammelt bygg”

Nye stålnett boder gir:

- Struktur
- Orden
- Likhet
- Profesjonalitet

Det påvirker hvordan folk opplever hele kjelleren.

Og kjelleren påvirker hvordan man opplever eiendommen.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger



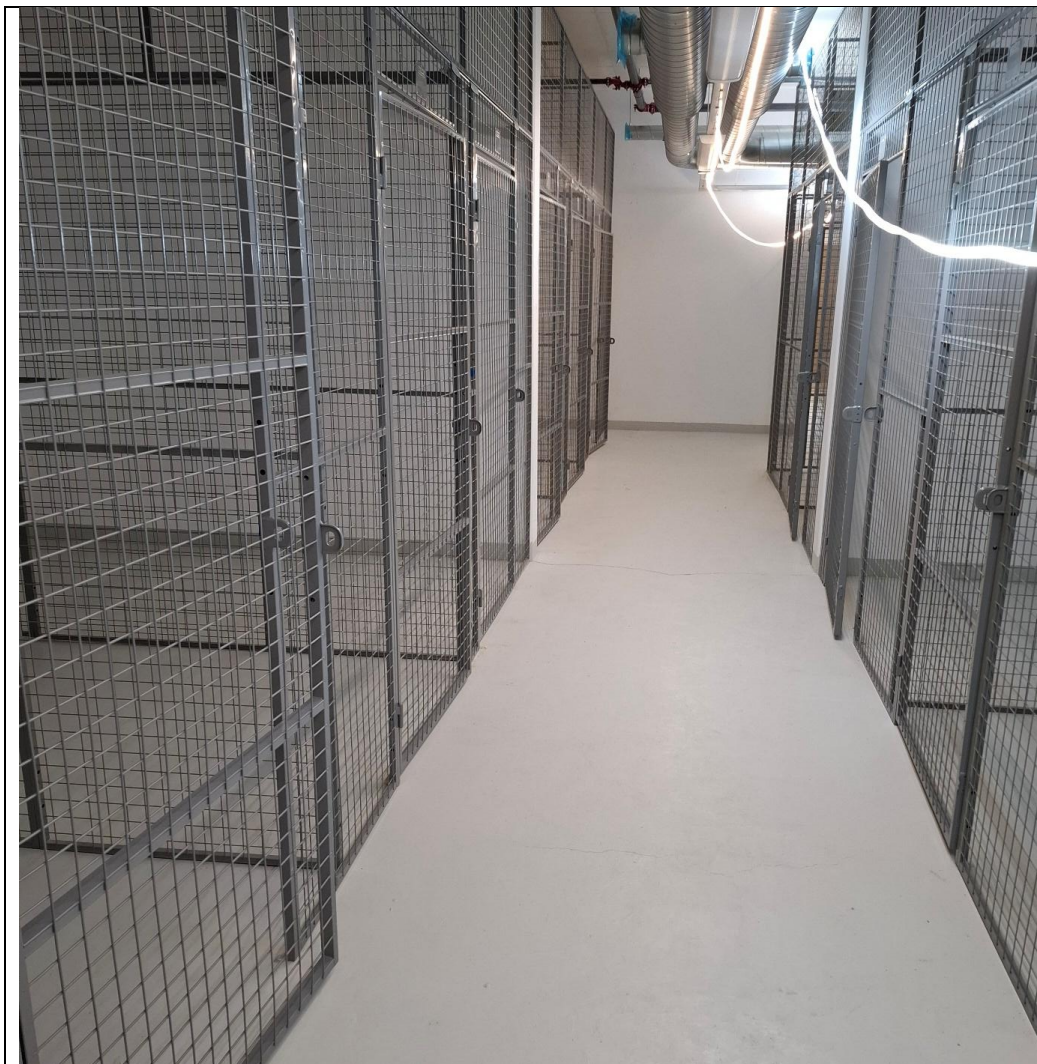
Boder: Ammerudhellinga

Boder er tegnet med utgangspunkt i de gamle bodene.

Alle boder vil være like i alle blokker.

De er tegnet etter i den standard som vi normalt leverer til entreprenører som ønsker netting boder.

Panel UR 350



Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

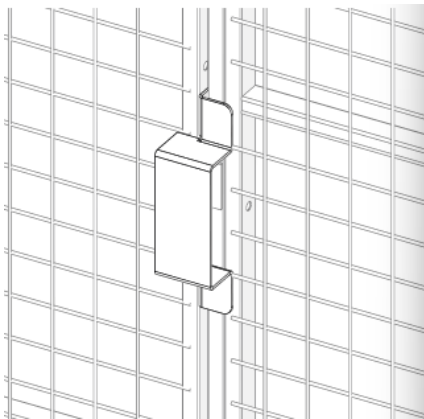




Tilvalg som kan etterbestilles om ønsket



Hylle som kan henges på netting veggen



Hengelås kappe som fungerer som ekstra innbrudds sikring



Sykkellås som gulvmonteres eller veggmonteres.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

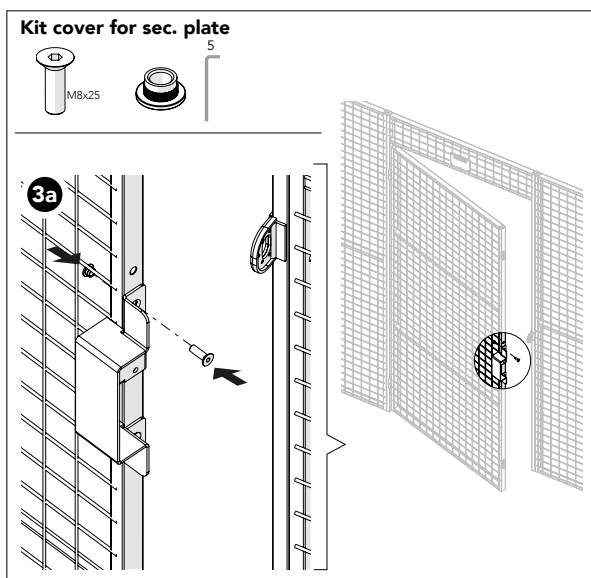


Priser på tilvalg:

Alle priser her er eks mva og uten Montasje.

Det finnes mulighet for montasje, om dette ønskes, men det kan ikke prises før vi eventuelt vet hva og hvilket volum som skal monteres.

Hylle CA 800,- eks mva + Frakt - Pr Stk	Hyllen finnes i 800 – 1000 – 1200 – 1500mm
Hengelåskappe for ettermontering Pris 500,- eks mva + Frakt – Pr Stk	
Låsbøyle til Sykkel 1200,- eks mva + Frakt - Pr Stk	

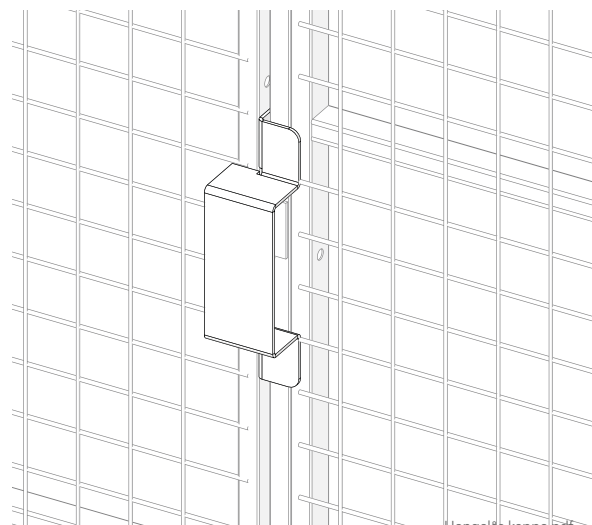


PROPERTY PROTECTION

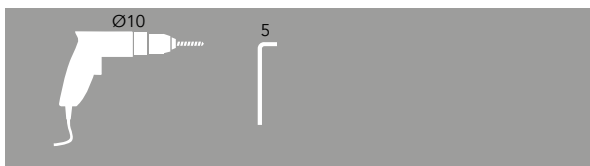
ASSEMBLY INSTRUCTION
– JUST FOLLOW ME

KIT COVER FOR SECONDARY PLATE

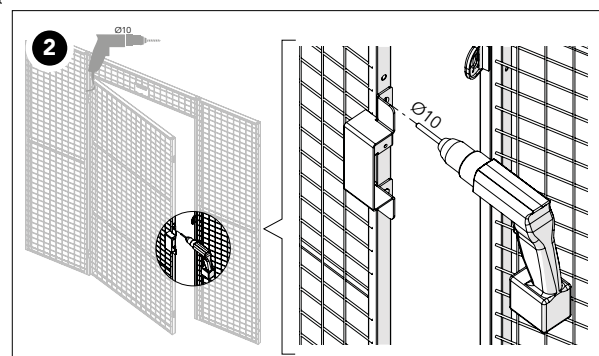
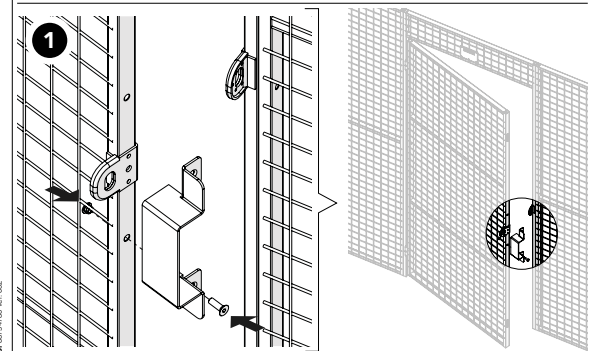
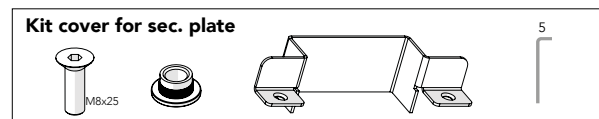
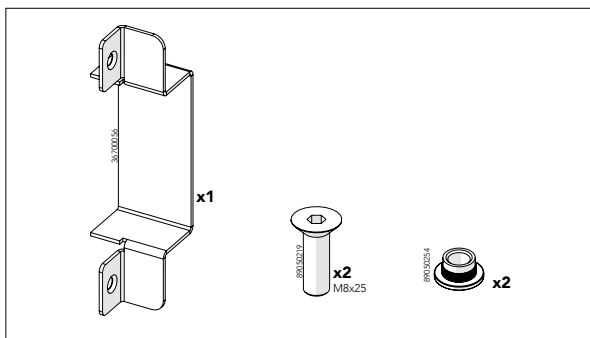
KIT 36700107



Vedlegg: Forretningsfører opplysninger



Kit cover for sec. plate 36700107





SHELF

The Chipboard shelf is mounted on the partitioning wall using brackets. It can also be combined with a hanger tube for flexible storage.



FACTS

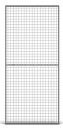
ART. NO	COMPONENTS
19500019	Support for storage shelf
35700101	Kit konsol shelf(L + R) C
88754034	FM Shelf Cetus
89080003	Shelf 800x350 chip board
89080004	Shelf 1200x350 chip board
89080005	Shelf 1000x350 chip board
89080009	Shelf 1500x350 chip board
89080087	Shelf 1200x350 boardlame1



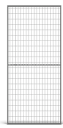
SHELF

PROPERTY PROTECTION

COMBINE WITH



PANEL UR350



PANEL UR300



PANEL TYPE P



PANEL UX450



PANEL UR SP

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Finansiering av alternativ 1 og 2

Blir begge alternativ stemt for er estimert egenkapital kun kr 5.000.000.

Totalt Kostnader og låneopptak blir for alternativ 1 og 2.:

Total kostnad kr 34.650.000 - Estimert bruk av egenkapital kr 5.000.000 = Estimert låneopptak runnes opp til kr 30.000.000.

Estimert økning av felleskostnader (FK) og fellesgjeld (FG):

1 roms u/balkong	Ca. kr 133 kr 19808
1 roms m/balkong	Ca. kr 127 kr 18960
2 roms	Ca. kr 165 kr 24648
3 roms	Ca. kr 239 kr 35762
4 roms	Ca. kr 274 kr 40960

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 11.03.26 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 16.03.26

Selskapsnummer: 340 Selskapsnavn: AMMERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Helga Solheim er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Nina Synnøve Carlsson og Anette Alnes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Sak 4 Total oppussing av oppganger med korridorer i øvre kjeller, belysning i vaskerier og tak over inngangspartier.

Total oppussing av oppganger med korridorer i øvre kjeller, belysning i vaskerier og tak over inngangspartier.

For

Mot

Sak 5 Etablering av nye kjellerboder i øvre og nedre kjeller, inkludert tekniske rom

Etablering av nye kjellerboder, øvre og nedre kjeller. Inkludert tekniske rom.

For

Mot

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for AMMERUDLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948808811

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. mars kl. 09:00 til 16. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 283.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Helga Solheim er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 206

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 67

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Nina Synnøve Carlsson og Anette Alnes er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 207

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 66

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 214

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 59

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

4. Total oppussing av oppganger med korridorer i øvre kjeller, belysning i vaskerier og tak over inngangspartier.

Styret har engasjert OBOS Prosjekt til å innhente tilbud fra flere leverandører, og valgte leverandører er tatt med forbehold om at årsmøte stemmer ja for prosjektet. Det er ikke valgt farger for oppgangene. Dette vil styret ta stilling til på et senere tidspunkt. Arbeidet vil starte på høsten 2026. Dette vil gi borettslaget et stort løft både visuelt og verdiskapende. Sensor styrt belysning vil gi en økonomisk innsparing over tid.

Beskrivelse av arbeidet fra U. etasje til 13. etasje:

- Tak i vindfang rives og etterisolerers, samt nye utelamper
- Fliser i inngangsparti
- Maling av tak, vegger og "undersiden" av trappene
- Nytt gulvbelegg i U, og 1 til 13 etasje
- Nye gulvlister
- Ny sensor styrt belysning i alle fellesarealer
- Ny hånd løper på gelender
- Kontoret og styrerom i AH 62 (oppgradering av alle rom inkl. ny belysning)
- Nødløys i lukkede rom

Kostnader og låneopptak:

Total kostnad kr 24.450.000 - Estimert bruk av egenkapital kr 5.000.000 = Estimert låneopptak kr 19.450.000

Estimert økning av felleskostnader (FK) og fellesgjeld (FG):

1 roms u/balkong Ca. kr 86 kr 12875

1 roms m/balkong Ca. kr 83 kr 12324

2 roms Ca. kr 107 kr 16021

3 roms Ca. kr 155 kr 23245

4 roms Ca. kr 178 kr 26624

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å stemme for begge alternativene. Dette vil bidra til betydelig økt trivsel og økt verdi på boligene deres.

Fellesområdene har over lengre tid hatt behov for oppgradering, da de nå fremstår som godt slitte. Spesielt den nedre kjelleren har behov for både oppgradering og grundig rengjøring.

Nye boder vil være langt sikrere med tanke på hærverk og innbrudd. Sensorstyrt belysning vil dessuten på sikt gi besparelser på strømutfittene.

Forslag til vedtak:

Total oppussing av oppganger med korridorer i øvre kjeller, belysning i vaskerier og tak over inngangspartier.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 188

Antall stemmer mot vedtaket: 60

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Antall blanke stemmer: 35
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Etablering av nye kjellerboder i øvre og nedre kjeller, inkludert tekniske rom

Det har vært en del klager på kjellerbodenes tilstand. Styret har derfor innhentet tilbud på nye boder, lik de som er i AH 56. Arbeidet vil starte opp en gang etter påske. Dagens boder rives og bygges opp på nytt i samme størrelse bestående av stål med netting vegger. De nye kjellerbodene vil gi leiligheten din en direkte verdiøkning.

Beskrivelse av arbeidet:

- Rivning av dagens kjellerboder og etablering av nye
- Rengjøring av alle flater
- Maling av vegger og tak
- Ny sensor styrt belysning, samt nødlys

Alle boder må tømmes for å få gjennomført arbeidet. Det vil komme tilbud til de som ikke har mulighet til å tømme selv, mot egen betaling. For de som ikke har plass egen leilighet til oppbevaring vil få mulighet til å plassere eiendeler i lukkede containere under bytte perioden. Dette vil bli varslet i god tid.

Kostnader og låneopptak:

- Estimert bruk av egenkapital kr 5.000.000, -

- Estimert låneopptak: 5.200.000,-

Total kostnad kr 10.200.000,-

Økning av felleskostnader og fellesgjeld:

1 roms u/balkong Ca. kr 47 kr 6933

1 roms m/balkong Ca. kr 44 kr 6636

2 roms Ca. kr 58 kr 8627

3 roms Ca. kr 84 kr 12517

4 roms Ca. kr 96 kr 14336

Merk: Pris for hyller og hengelåskappe er ikke inkludert i tilbudet og faktureres separat.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å stemme for begge alternativene. Dette vil bidra til betydelig økt trivsel og økt verdi på boligene deres.

Fellesområdene har over lengre tid hatt behov for oppgradering, da de nå fremstår som godt slitte. Spesielt den nedre kjelleren har behov for både oppgradering og grundig rengjøring.

Nye boder vil være langt sikrere med tanke på hærverk og innbrudd. Sensorstyrt belysning vil dessuten på sikt gi besparelser på strømutfgiftene.

Forslag til vedtak:

Etablering av nye kjellerboder, øvre og nedre kjeller. Inkludert tekniske rom.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 175

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Antall stemmer mot vedtaket: 69

Antall blanke stemmer: 39

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Protokoll til årsmøte 2025 for AMMERUDLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948808811

Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Saron lokaler, Ammerudveien 29.

Antall stemmeberettigede som deltok: 74

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Tor Kjetil Dedekam Pederssen velges.

✓ Vedtatt.

2. Forretningsorden

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. Generalforsamlingen ledes av styrets formann eller av en møteleder valgt av generalforsamlingen.
3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder frem en plan for gjennomføringen.
4. Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.
5. Alle forslag skal, så langt det er mulig, leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillerens navn og leilighetsnummer.
6. Ingen har rett til ordet mer enn 3 ganger i samme sak. Innledningsforedrag må ikke overstige 10 min. Øvrige innlegg skal ikke overstige henholdsvis 5 min. for første innlegg og 2 min. for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
7. Ordet til forretningsorden gis 1 gang til hver sak og med en taletid på høyst 1 minutt.

Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.

Styrets innstilling

Styret anmodet om at forretningsorden vedtas.

Forslag til vedtak:

Forretningsorden vedtas i sin helhet.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Deltakere i møtet og eventuelle fullmakter er registrert i en digital frammøteliste. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse digital registrering og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen foreslås rådgiver i OBOS Helga Solheim. Hanne Camilla Paulsen og Nina Carlsson foreslås som protokollvitner.

✓ Vedtatt.

5. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.

✓ Vedtatt.

8. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2024/ 2025

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 70 000.

-

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 70 000.

✓ Vedtatt.

9. Utredning av solcelle panel på våre tak

Fremmet av: Rita Risnes

At styret innhenter en/flere vurdering av anlegge solceller på takene våre.

Lønnsomhet/kostnader osv.

Tenker at borettslaget sitter med enorme flater på takene våre. Leste på huseierne.no.

Artikkel publisert i februar 2023. Hvor Borettslag slipper å betale nettlei og el avgift på strømmen man produserer selv, og kan selge evt. overskudd ut på nettet.

Finnes enorme støtteordninger bla Enova og Obos har et samarbeid med Solway, som kan gjøre en kostnadsfri bergegning. Les artikkel på Osbos.no.

Tanken min er at ikke alle skal evt koble seg til dette. Men har jo ikke heller kunnskap til å vite noe. Men at borettslaget kan bruke den strømmen til felles arealer, utebelysning osv. Som igjen vil senke våre kostnader.

Styrets innstilling

Det har for et par år siden vært utredet solcellepanel på takene våre. Vi ble frarådet å montere det pga takkonstruksjonen, hvordan takene er bygget. Risikoen for skader ville være betydelig. **Styre støtter derfor ikke forslaget.**

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 39 stemmer mot, 34 stemmer for.

10. Nedleggelse av bruk for VIBBO

Fremmet av: Ann-Kristin Susann Pettersen

Forslaget for å ikke ta i bruk VIBBO, som plattform for digital informasjon, fremmes av det grunnlaget at det gir en skille i borettslag. Helt siden styret har valgt å ha VIBBO, har det skapt splid, når det egentlig være det som styret mener er viktig: At det er i borettslagets felles interesse. Slik som jeg ser det, er det ikke det i det hele tatt. Og dessuten bryter det med personvernet (GPDR),

For at alle skal få den riktige informasjonen om hva som skjer med borettslaget, så er det ikke VIBBO veien å gå. Som nevnt, så skaper det en stor forskjell på de som bruker VIBBO, og de som ikke ønsker å ta bruken av den. Dette med VIBBO skulle ha vært avstemning under generalforsamling, før styret valgte det.

Med at alle er registrert inn i VIBBO; der folk ikke ønsker å få personopplysninger inn i VIBBO, eller ønsker å ta bruk av det. Derfor er det viktig at styret tar dette med personvernet på alvor, og heller spørre hver enkelt om de ønsker det.

Siden ikke alle ønsker dette, anbefaler jeg på det sterkeste at styret tar valget å gå ut av det, og gjør det likt for alle med å gi informasjonen til alle, samtidig uten at det trenger å være gjennom det digitale.

Håper at styret velger å ha avstemning på dette.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Styrets innstilling

Med bakgrunn i beboernes ønske om bedret kommunikasjon ble det vurdert flere digitale løsninger. Basert på brukervennlighet, kostnader, ressurs-behov, datasikkerhet og personvern falt valget på Vibbo. Vibbo er en løsning utviklet og levert av Obos Eiendomsutvikling som borettslaget har mulighet til å benytte da den er inkludert i forvaltningsavtalen vi har med de. Informasjon om bruksvilkår og behandling av personopplysninger (GDPR) kan leses på Vibbo.

Alle beboere er ansvarlig for å holde seg oppdatert på informasjon fra driftskontoret og styret, og av totalt 1343 registrerte beboere er det kun 32 beboere som har registrert at de ikke ønsker elektronisk kommunikasjon via Vibbo, mens de nær 98% andre har valgt digital kommunikasjon i form av e-post, SMS, eller varsling i app. Styret påser at de som ikke ønsker digital kommunikasjon får innkalling til årsmøte, samt annen viktig informasjon skriftlig ettersom det er lovpålagt.

Forslaget om å ha avstemming om hvilken kommunikasjonskanal borettslaget skal ha er ikke basert på tilgjengelig og korrekt informasjon, data eller til beboernes beste.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 2 stemmer for forslaget.

11. Forslag om endring av husordensregler - Vaskerier

Fremmet av: Hilde Pedersen

I og med at det ved Årsmøte 2023 ble åpnet for at vaskeriene kunne tas i bruk en time senere på lørdager pga. nye stillegående maskiner, fremmer jeg et forslag om at de også skal kunne være åpne på søndager. Det er en travel hverdag for mange, og ekstra vasketid i helgene vil åpne opp fleksibilitet for de av oss som jobber store deler av den nåværende vaskebolken.

Oppdatering av vedtekt lydende: "Søndag og helligdager er vaskeriene stengt." til "Vaskeriene er stengt på helligdager".

Styrets innstilling

Ihht husordensreglene skal det være stille på søndager. Det bør gjelde vaskeriene også. **Styre støtter ikke forslaget**

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Overveldende flertall mot forslaget. 15 stemmer for.

12. Forslag om endring av vedtekt

Fremmet av: Ann-Kristin Susann Pettersen

Per dags dato kan styret bestemme hva som skal bestilles, som går innpå våre leiligheter i borettslaget vårt. Dette har vært en bra ordning, frem til nå. Nå som vi har hatt personvernet (GDPR), og som etter årene som har gått, blitt strengere, noe som er viktig at styret følger. I følge dagens vedtekt, så kan styret velge og vrake av det som innebærer at de kan avbestille og bestille på vegne av oss. Med tanken på personvernet, så har hver enkelte som bor i leilighetene, rett til å beskytte personopplysninger mot at det gis hit og dit, uten samtykke. Personvernet er nå blitt så strengt at styret ikke kan gjøre dette lengre. For at det skal være lettere for hver enkelt som bor i Ammerudlia Borettslag, at styret i fremtiden respekterer personvernet, og ikke kan overstyre

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

med å bestemme på vegne av oss. Legg merke til at det ikke gjelder det som er lovpålagt av myndighetene. Om det blir flertall på dette under generalforsamlingen, vil det bety at styret da må spørre hver enkelt av de som bor i leilighetene, og ikke bruke det som at de kan ta valg på vegne av oss, men at altså bare kan gjøre det som tilbudet de gir, som er samtykket.

Styrets innstilling

Beboernes personvern (se personopplysningsloven) og beboernes påvirkningsmuligheter til styrets oppgaver og mandat (se borettslagsloven) må ses på separat da disse har to ulike formål.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. En stemme for forslaget.

13. Brandsikkert bytteskap og bokhylle i vaskerommene

Fremmet av: Hanna Faleide Guldborg

Jeg ønsker å foreslå to enkle tiltak som kan bidra til økt gjenbruk, mindre avfall og et hyggeligere fellesskap i borettslaget. Disse tiltakene krever minimalt med vedlikehold, er basert på tillit og kan gi beboerne en enkel måte å dele ting de ikke lenger trenger, men som fortsatt kan være nyttige for andre.

1. Brandsikkert bytteskap ved inngangen

Hva er et bytteskap?

Bytteskapet er en plass hvor beboere kan legge fra seg ting de ikke lenger har bruk for, men som fortsatt er i god stand og kan komme andre til nytte. Dette kan være alt fra kjøkkenutstyr og små møbler til leker, klær, vesker eller pynt. I stedet for å kaste brukbare ting, kan vi gi dem videre til naboene våre.

Hvorfor et brandsikkert skap?

Siden skapet skal plasseres innendørs, er det viktig at det er brandsikkert og kan lukkes helt.

Dette reduserer brannfare og sørger for at det ikke oppstår rot i fellesområdet.

Plassering

• Skapet foreslås plassert i den smale delen ved inngangen til bygget, hvor det er plass

til et lite skap. Der er det 33cm i bredden så et skap som for eksempel :

<https://www.witne.no/no/wno/verkstedsskap-hoyde-185-cm-manutan-expert?fbclid=IwY2xjawlq0sxleHRuA2FibQIxMAABHYDBhUUYAMrkDUDMo3>

xQSALMnGLUQdaqaY4KSahryREZu8o3CR5XlfGAQ_aem_DgPWbFA3uadqJtSh6

W6RFQ dette skapet er 40 cm i dybden, men det finnes sikkert smalere skap om

dere tenker den ikke må stikke ut fra kanten. Jeg er åpen for andre plasseringer om dere

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

kommer på et bedre sted. Det viktigste er at det står et sted hvor folk ofte går forbi slik at det er lett å plukke med seg ting eller sette fra seg. Ideelt hadde det vært et skap med gjennomslåtte dører så man ikke trenger og åpne det for å se etter ting man kunne ha lyst på.

Bruksregler

For at bytteskapet skal fungere godt for alle, foreslås disse enkle reglene:

- Kun brukbare ting i god stand – ikke ødelagte, skitne eller ubrukelige gjenstander.
- Ingen store møbler eller ting som tar for mye plass – skapet skal kunne lukkes.
- Mat må være tørrvarer eller langtidsholdbare produkter – ingen ferskvarer som kan bli dårlige.
- Alt i skapet er gratis for beboerne – det er ikke et salgsskap.

Hvordan det vedlikeholdes

- Ingen organisert drift eller vaktmesterhjelp er nødvendig – skapet fungerer på tillit.
- Første mandag i hver måned, når borettslaget har containere for avfall, kan beboerne selv tømme skapet for ting som har stått der lenge og eventuelt legge inn nye ting.
- Hvis noe blir stående i skapet over flere måneder, er det ikke et stort problem – ting fjernes kun dersom det trengs mer plass.

Bytteskapet kan bli en positiv ordening som reduserer avfall og gir ting nytt liv hos naboene våre.

2. Bokhylle i vaskerommene

I tillegg til bytteskapet foreslås det å sette opp en enkel bokhylle i vaskerommene.

Hva er hensikten med bokhyllen?

Mange av oss har bøker og magasiner vi har lest ferdig, men som fortsatt kan være interessante for andre. Ved å ha en bokhylle i vaskerommene, kan beboere fritt legge igjen og ta med seg bøker og blader. Dette kan gjøre klesvasken litt hyggeligere og samtidig bidra til gjenbruk.

Hvorfor i vaskerommene?

Vaskerommene er slik jeg har skjønnet allerede egne brannceller, så en bokhylle her vil ikke utgjøre en ekstra brannfare. Det er også en naturlig fellesplass der beboerne jevnlig er innom, noe som gjør at bøkene vil bli brukt og sirkulert.

Bruksregler

- bøker og magasiner – ingen reklame, aviser eller annet papiravfall.
- Alle kan fritt ta og legge igjen bøker – det er ingen låneordning, bare fri deling.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

- Bøker skal være i lesbar stand – ikke ødelagte eller svært slitte bøker.

Oppsummering

Disse tiltakene krever ingen stor investering eller vedlikehold, men kan skape mer fellesskap og bidra til gjenbruk i borettslaget.


1. Brandsikkert bytteskap ved inngangen – for små ting som kan gis bort, med en enkel ordning der beboerne selv vedlikeholder det.

2. Bokhylle i vaskerommene – for bøker og magasiner som beboerne kan dele med hverandre.

Styrets innstilling

I inngangspartiet skal det være fri ferdsel grunnet sikkerhet, der kan det ikke plasseres skap. Vaskeriene er forbeholdt de som har vasketid. Det er flere tilbud i bydelen som ivaretar dette. Gjenbruksstasjon på Romsås hvor dere kan levere inn eiendeler som dere ikke bruker. På Linderud Senter kan dere levere/bytte bøker. **Styret støtter derfor ikke forslaget.**

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. 4 stemmer for forslaget.

14. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år. Se valgkomiteens innstilling og beretning vedlagt. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Anne Elton

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Anne Elton

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Syed Tanvir Abbas

Vidar Haugan

Anmerkning fra styret om at man må være andelseier for å sitte i styret, ref. vedtektene. Derfor trekker valgkomiteen kandidat Rezgar. Benkeforslag på Rezgar: Vidar Haugan og Shokrieh Hussain. Vidar fikk overveldende flertall og ble valgt som styremedlem for 2 år. Ved valg av styremedlem nr. 2 så stiller Shokrieh Hussain og Finn Olav Øvrebø som benkeforslag. Syed fikk 27 stemmer, Shokrieh fikk 13 stemmer, Finn Olav fikk 30 stemmer. Det ble deretter foretatt en votering mellom Syed og Finn Olav. Syed fikk da 39 stemmer og Finn Olav fikk 33 stemmer. Syed er valgt som styremedlem nr. 2.

Følgende stilte til valg:

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Syed Tanvir Abbas
Rezgar Aliassi
Vidar Haugan
Shokrieh Hussaini
Finn Olav Øvrebø

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mubarik Abdi Warsame
Finn Olav Øverbø

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Mubarik Abdi Warsame
Finn Olav Øverbø

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Se valgkomiteens innstilling og beretning vedlagt. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Elton
Hamza Mian

Benkeforslag: Anne Elton. Anne og Hamza valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Anne Elton
Ann-Kristin Haug
Hamza Mian

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Syed Abbas
Mubarik Abdi Warsame

Mubarik valgt ved ved akklamasjon. Benkeforslag på Shazil: Syed Abbas. Syed valgt med overveldende flertall.

Følgende stilte til valg:
Syed Abbas
Shazil Rana
Mubarik Abdi Warsame

16. Valg av valgkomite

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Se valgkomiteens innstilling og beretning vedlagt. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anette Alnes
Karoline Bekkevad
Nafisa Hussain
Shokrieh Hussaini
Irina Kogut
Tariqa Mahmood
Shazil Rana

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Anette Alnes
Karoline Bekkevad
Nafisa Hussain
Shokrieh Hussaini
Irina Kogut
Tariqa Mahmood
Shazil Rana



Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Vedtekter

for Ammerudlia borettslag org nr 948 808 811
vedtatt på ordinær generalforsamling den 2. mai 2006. Sist endret på
generalforsamling 31.05.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske
personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen
fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor
eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen
eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i
laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og
kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en
fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat,
fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er
sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de
eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Kameraovervåking av fellesarealer

Generalforsamlingen har godkjent installering og kameraovervåking av borettslagets heiskupeer.

Videre kan styret beslutte fast kameraovervåking av andre fellesarealer dersom det er behov for det, forutsatt at Datatilsynets vilkår for kameraovervåking er oppfylt.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Alle kameraovervåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal sørge for å benytte den minst krenkende form for overvåking. Samt påse at krav til skilting, sletting og internkontroll ivaretas.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

5-4 Endringer i betongvegger

Det er ikke tillatt å gjøre endringer på betongvegger i leilighetene. Ved behov for å utvide eksisterende døråpninger skal det søkes styret.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Kun andelseiere og/eller samboer er valgbare til verv i Ammerudlia borettslag.

Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR AMMERUDLIA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 30.03.1978 med sist endring 28.05.2024

Generelt

Brukeren/andelseieren plikter å følge bestemmelsene i dette husordensreglement og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandens medlemmer og andre som gis adgang til bustaden (leiligheten) eks. brukere og besøkende. Alle beboere skal verne om borettslagets eiendom og bruke bustaden slik at det ikke sjenerer andre. Husordens- reglementet skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og på borettslagets område.

Informasjon fra styret til beboerne ved rundskriv, oppslag eller info - kanal 50 gjelder på samme vis som husordensreglenes bestemmelser, og er å betrakte som en del av andelskontrakten.

Henvendelser til styret i anledningen husordensreglementet skal skje skriftlig. Det vises for øvrig til andelskontrakten, som inneholder bestemmelser om andelseierens/brukerens plikter og ansvar. Spesielt vises til kontraktens bestemmelser om innbetaling av felleskostnadene og overlating.

Organisering

Styret velges av generalforsamlingen og består av leder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Oppgavene står nevnt i vedtektenes § 102.

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Blir noe i fellesarealene ramponert eller ødelagt av en andelseier eller dennes familie eller gjester er andelseieren økonomisk ansvarlig for dette. Veggene på gangplata, inkludert sjaktlokket og veggen rundt skal holdes rene av andelseier.

Utgangsdørene skal holdes stengt hele døgnet.

Unødig opphold eller lek i ganger og trapper er forbudt. Røykeloven gjelder i alle fellesrom, også i oppgang og heis, kjellerganger og i og utenfor inngangsparti.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker, sko, støvler eller annet i trapperom på plataet eller ganger.

2. SØPPELSJAKTER

Kommunens bestemmelser om søppelsortering skal følges. Alt avfall skal være godt innpakket før det kastes i søppelsjakten. Pakkene må ikke være for store. **Grøt, supper og andre flytende matrester må ikke helles i sjakten.** men kan helles i toalettet.

Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, malingsrester, oljet avfall, eller selvantennelig stoff i sjakten. Lukene skal holdes låst, og ikke brukes mellom

kl. 22.00 og kl. 08.00.

Avfall det ikke er lov å kaste i søppelsjakten, eller som er for stort, lagres i boligen, kjellerboden, eller i garasjen, **ikke i oppgang/ kjellergang eller ute.**

Første mandag i hver måned kommer to store containere foran hver blokk, der kan det meste kastes, unntatt: **elektrisk utstyr, bildekk, maling, kjemikalier eller matavfall.** Det er ved hver blokk også utplassert containere, en for **bare papir** og en for **bare glass og metallemballasje.** her er det ikke lov å kaste matavfall eller annet søppel.

3. HEISER

Lek eller unødig opphold i heisene er strengt forbudt. Feil eller mangler meldes til kontoret personlig eller skriftlig.

4. TRAFIKK

Biler, motorsykler, tilhengere o.l. Skal parkeres på borettslagets parkeringsområde (i garasje eller regulerte biloppstillingsplasser).

Parkering på borettslagets område utenom parkeringsområdet er forbudt og bøtelegges og fjernes på eiers bekostning i henhold til Vegtrafikklovens § 37, 1 ledd bokstav c: "fjerning av kjøretøy på privat eiendom". Alminnelig parkering og gjesteparkering henvises til henholdsvis offentlig vei og gjesteparkeringsplassen.

Det er innkjøring og parkering langs gjerdet foran blokkene i 1 time mot betaling. For lenge og feil parkering blir bøtelagt. Kun nødvendig kjøring tillates. Ved ut-

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

/innflytting eller annen varetransport kan parkeringsbevis for utvidet parkering hentes på driftskontoret, AH 62, i kontortiden. Tomgangskjøring og kjøring bak blokkene er forbudt.

5. GRØNTANLEGG

Plener og beplantning, samt lekeplasser er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av andelseierne. Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Enhver bør være med å verne om anleggene, ta initiativ til forbedringer og delta på dugnader som blir varslet. Ballspill og spill med køller kan tillates på bestemte steder. Sykling er ikke tillatt på parkeringsområdene.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

Banking og boring i forbindelse med vedlikehold er tillatt fra kl.08:00 til kl. 20:00 på vanlige virkedager, og fra kl. 08:00 til kl.17:00 på lørdager, samt dager før helligdager.

For øvrig skal det være ro i leilighetene og ute rundt blokkene etter kl.22:00.

Vær hensynsfull og varsle dine nærmeste naboer rundt deg, hvis du skal ha større selskapheter, slik at de er forberedt. Husk, vi bor i et fellesskap. (Det er naboer i oppgangene på hver side også)

Ved langvarig oppussing med pigging av betong, boring og banking bør det settes opp et nabovarsel som sier litt om hvor lenge og på hvilke tidspunkt blir det mest støy, på lik linje som man setter opp nabovarsel om du skal ha festligheter eller lignende'.

Ingen kan overlate (leie ut) hele bustaden (leiligheten) uten samtykke fra styret.

7. VARMEGJENVINNINGSANLEGGET

Luftavtrekkssystemet er nøye avbalansert og fordrer at beboerne:

- A** - Åpner luftspaltene som er montert øverst i vindusramme, og rett over radiator på stue/balkongvegg.
- B** - Åpner avtrekkslukene på kjøkken, bad og wc. Det er strengt forbudt å montere avtrekksvifter på avtrekkssystemet da dette skaper ubalanse og ubehag for naboene.

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

8. VARME OG SANITÆR

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, papirbleier, sanitetsbind, filler tøy og garnrester er forbudt. Vis måtehold ved bruk av varmt vann. (Fellesvedtak, gjelder alle borettslag tilknyttet Varmesentralen).

9. BALKONGER OG VINDUER

Skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Lufting på balkongen er tillatt når det ikke synes utenfra. Det er forbudt å henge blomsterkasser eller annet (antenner) på utsiden av balkongfronten. Det er forbudt å kaste matrester, sigarettstumper, eller noe som helst ut fra vinduer eller balkonger. Flaggstenger skal tas inn når de ikke er i bruk.

Det er forbudt å henge blomsterkasser eller annet (antenner/paraboler) på utsiden av balkongfronten, eller noen andre steder på utsiden av blokka.

Markiser og/eller gardiner er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å bore/spikre i den nye delen av balkongen. Skal du grille på balkongen er elektrisk grill det eneste lovlige. Det er strengt forbudt å plassere skap, møbler og lignende slik at dette hindrer passasje gjennom branndørene. Det er ikke tillatt å endre fargene på balkongene. Fargekoder finnes på driftskontoret, og på www.ammerudlia.no.

10. TV OG RADIO

Beboerne er ansvarlige for at tilknytning til fellesantenneanlegget skjer med godkjent kabel.

11. KJELLERBODER

Skal holdes ryddig. Lagring av brannfarlig væske eller varer som sjenerer med sterk lukt er ikke tillatt i kjelleren/ bodene. Det er forbudt å bruke kjellergangene som lagerplass. Barn skal ikke ha adgang til kjellernøkler. Dører og vinduer skal lukkes og lyset slukkes når kjelleren forlates.

12. BRUK AV VASKERI

Vasketid er fra kl 08.00 til kl. 20.00. Tørkeskap kan brukes en time utover vasketiden. På lørdager og dager før helligdager er vasketiden fra kl. 08.00 til kl. 20.00. Søndager og helligdager er vaskeriene stengt. Vaskeriene skal benyttes i

Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

henhold til gjeldende instruks som

er hengt opp i hvert vaskeri. Vasketiden skal overholdes, og vasketur benyttes i henhold til bestilling på låsetavlen. **Låsen skal sitte på vasketidens plass til en er ferdig**, også med å gjøre rent etter seg. Låsen skal parkeres på nederste rad eller fjernes ved lengre fravær (ferie el.) Dette for at låsen ikke skal sperre vasketid for andre.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere.

Det er ikke tillatt å vaske mopper og gulvtepper i borettslagets vaskeri. Barn skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten at voksne er tilstede. Vaskeriet bør ikke forlates når maskinene er i bruk. Borettslaget er ikke ansvarlig for **overkoking i maskiner, misfarging av tøy, eller tyveri.**

Feil og skader i vaskeriene skal meldes til kontoret.

Ved 3 klager på ikke å overholde vaskeriregler skal den påklagde utestenges fra vaskeriet i 3 uker (ikke rengjort etter bruk, ikke overholdt vaskeritiden)

Benyttes vaskeriet til å vaske for andre utenfor borettslaget for egen vinning, skal den påklagde utestenges for 3 måneder.

13. TØRKEBÅSENE

Tørkebåsene skal ikke brukes på søn. og helligdager og etter kl. 16.00 på lørdager og dag før helligdag. Tørkebåsene skal bare brukes til tørking av tøy og lufting og banking etter gjeldende forskrifter.

BORETTSLAGET ER IKKE ANSVARLIG FOR TYVERI I VASKERIENE ELLER TØRKEBÅSENE.

14. DYREHOLD

Dette gjelder både dyr i eierforhold og i pensjon.

Det er ikke tillatt å holde hund i Ammerudlia borettslag.

Dispensasjon fra forbudet kan gis dersom dokumenterte gode grunner taler for hundehold og det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Søknad til styret om hundehold skal dokumentert begrunnes. Ved eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående

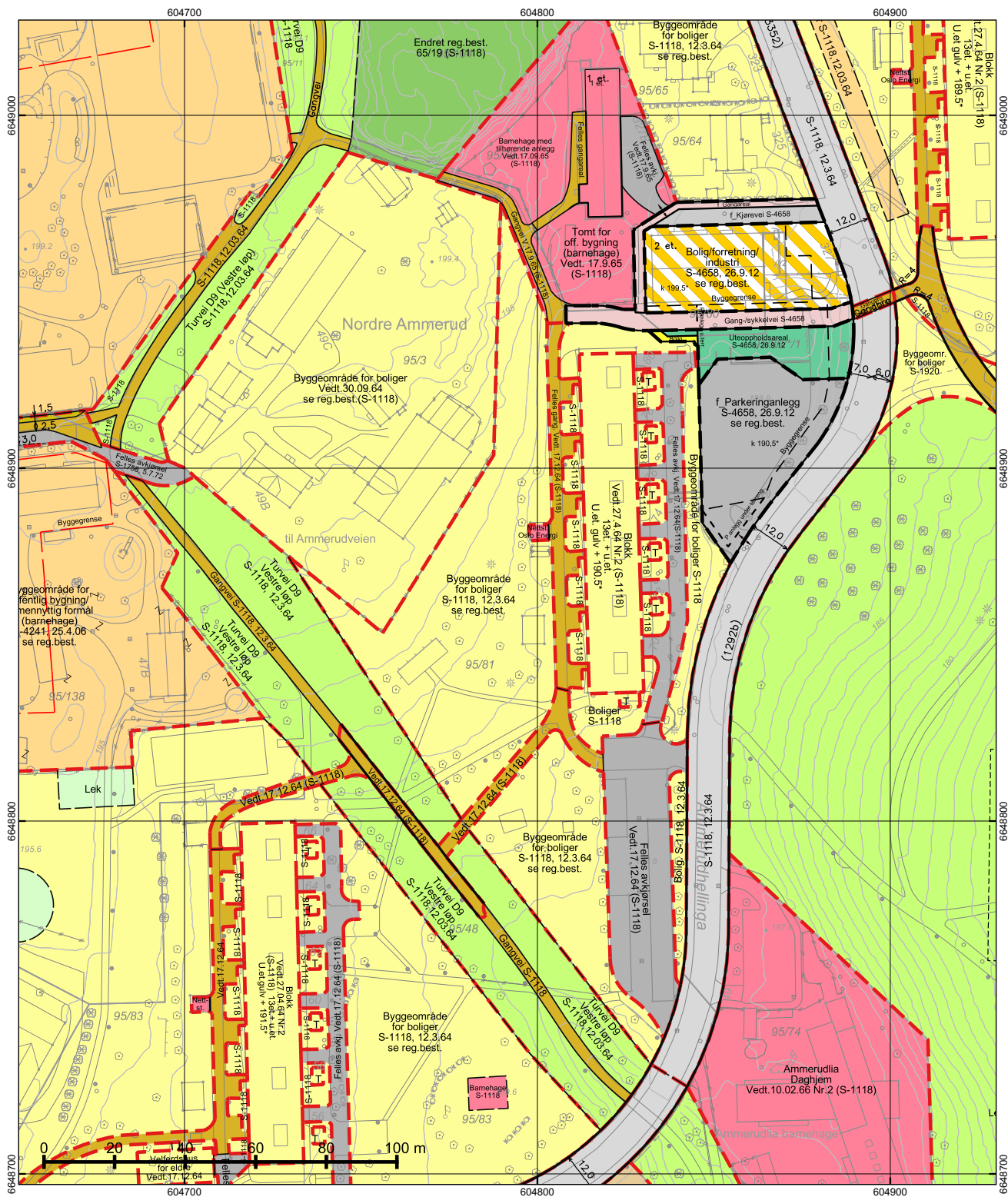
Vedlegg: Forretningsfører opplysninger

dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Den som innfrir kriteriene til å holde hund, forplikter seg til å påkoste et dressurkurs.

2. Eier, eller den som leder dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen, og på turveiene i området.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager på at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.


Styret kan etter skriftlig søknad gi dispensasjon fra disse bestemmelsene når det gjelder førerhund og tjenestehund. Behovet for å ha førerhund må dokumenteres av blindforbundet og for tjenestehund av arbeidsgiver.

Vedlegg: Kommunale opplysninger



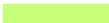
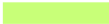

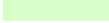














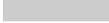






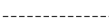
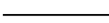
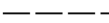






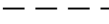


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

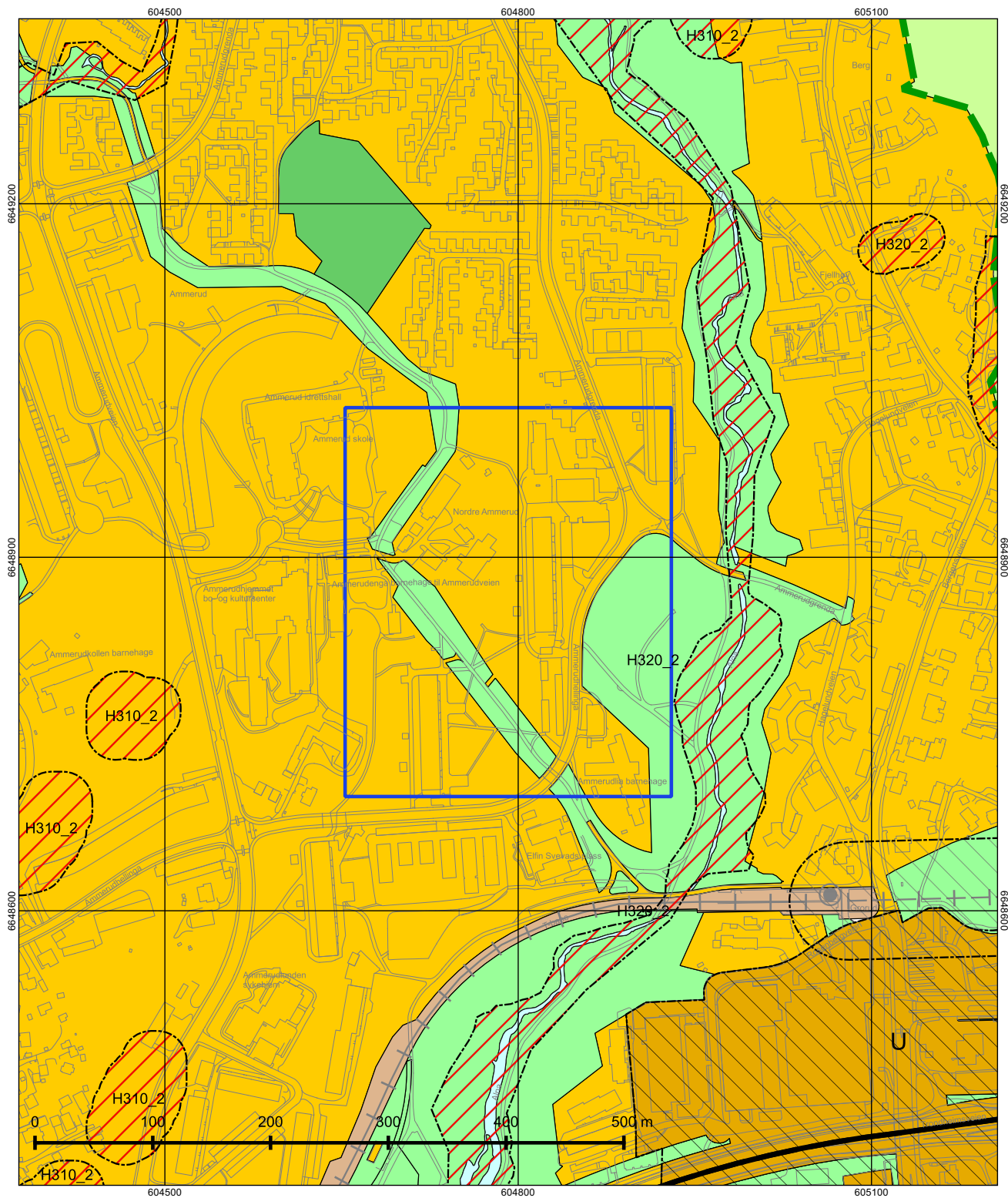
 <p>Oslo</p> <p>Dato: 09.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 155696/ 86530085</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Ammerudhellinga 72</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 95/81</p>			

Vedlegg: Kommunale opplysninger

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype
	43 - Anlegg for lek og opphold
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
	166 - El-verk. m. tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1110 - Boligbebyggelse
	1600 - Uteoppholdsareal
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2083 - Parkeringshus/ -anlegg
	RpBestemmelseGrense
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Byggegrense
	Oppheving av eiendomsgrense
	Avkjørsel

Vedlegg: Kommunale opplysninger



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 09.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 155696/86530085

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.



Vedlegg: Kommunale opplysninger

Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtidig		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

Vedlegg: Kommunale opplysninger



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Josefine Victoria Simonsen
AMMERUDHELLINGA 72

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530085
9112446

Vår ref (Saksnr):

Dato: 09.04.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.95 BNR. 81

Vi viser til bestilling av 20260409 for AMMERUDHELLINGA 72.

GNR. 95 BNR. 81

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.06.1966.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

13717 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



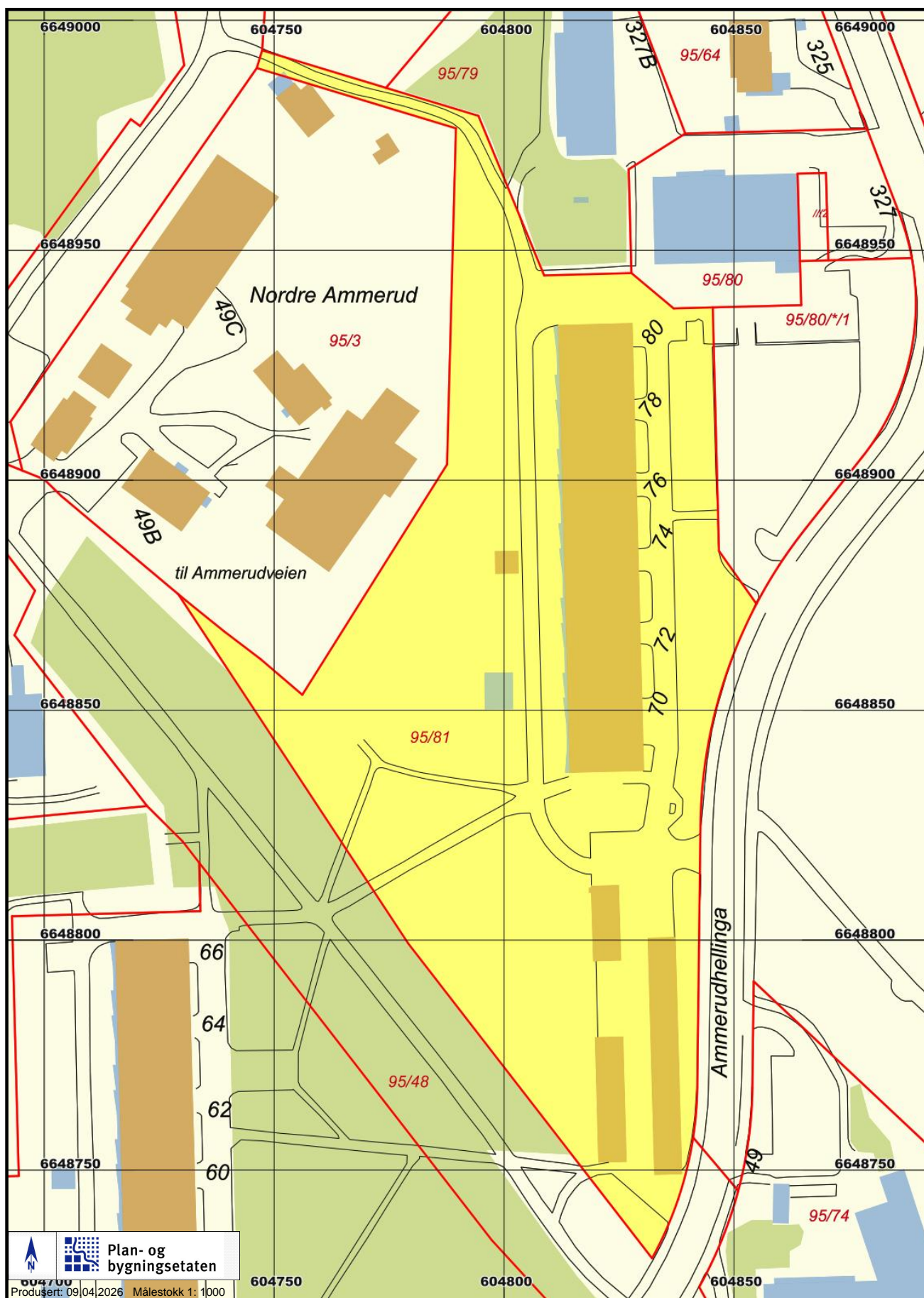
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Vedlegg: Kommunale opplysninger



Vedlegg: Kommunale opplysninger



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVÆIEN 5111 * OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 16.1.74.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 95. bnr. 1 m.fl. Blokk 3. Ammerud.

Arbeids art

Nybygg.

Bygningen art

Boligblokk.

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder

USBL's arkitektkontor v/Th. Tostrup, Riddervolds gate 2, Oslo 2.

Ansvarshavende

Siv.ing. Johan Kristian Bø, Produksjonsplankontoret, Kr. August gate 6
Oslo 1.


Journalnr.

64/992.
Avsluttende synsforretning
14.11.73.

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

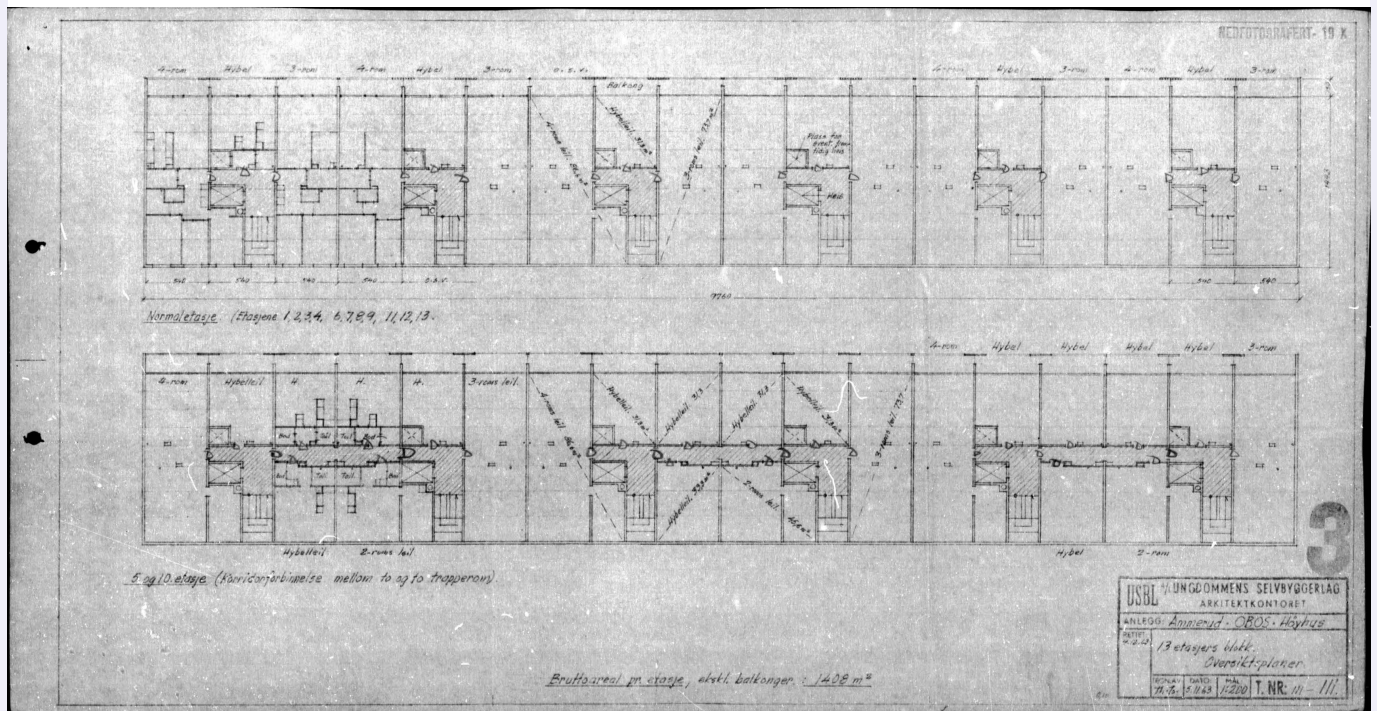
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningsjefen.


Dato: XXXXXX
Kr. Andersen.
Overingeniør.

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

Vedlegg: Kommunale opplysninger



Vedlegg: Kommunale opplysninger



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 29.06.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200813440-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: John Philip Santillan

Arkivkode: 531

Byggeplass:	AMMERUDHELLINGA 70- 80	Eiendom:	95/81
Tiltakshaver:	Ammerudlia Borettslag v Trond Werner	Adresse:	Ammerudhellinga 62, 0959 OSLO
Søker:	S-BYGG AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - AMMERUDHELLINGA 70- 80

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Vedlegg: Kommunale opplysninger

Saksnr: 200813440-5

Side 2 av 2

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.06.2011 av:

*John Philip Santillan - Saksbehandler
Geir-André Thorstensen - for enhetsleder Pål Granberg*

Vedlegg

Orientering om klageadgang

Kopi til Ammerudlia Borettslag v Trond Werner, Ammerudhellinga 62, 0959 OSLO,
post@ammerudlia.no

Vedlegg: Kommunale opplysninger

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19A 068 90 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidsbeskrivelse: **Beskrifning av vegg, vinduer, balkongdører - Boligblokk**

Arbeidssted Ammerudheilinga 70-80	Matr. nr. Gnr. 95, bnr. 81	J. nr. 88
---	--------------------------------------	---------------------

Byggherre

Ansvarshavende

Ammerudlia Brl.
v/Jan Ottesen
Ammerudgrenda 168
0960 OSLO 9

Asbjørn Nyborg
Grønlandsleiret 19
0190 OSLO 1

ARJ/AG

Dato:

4. mai 1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe forsvridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Det påtales at det under arbeidets gang, ikke er fortatt påbudt varsling for kontroll herfra. Kontrollen har derved ikke kunnet utøves.

For bygningssjefen



Bygningsinspektør

Arild R. Johannessen

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

Vedlegg: Kommunale opplysninger



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

OBOS Prosjekt A/S
Pål Jørgensen
Pb. 6666, St. Olavs Plass
0129 OSLO

Dato: **03 JAN 2001**
Arkivkode:

Deres ref: Vår ref (saknr): **199902601-28** Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: **AMMERUDHELLINGA 70** Eiendom: 95/81/0/0
Tiltakshaver: Ammerudhellinga BL v/Styret Adresse: Ammerudhellinga 56, 0956 OSLO
Søker: Forum Arkitekter AS Adresse: Torgny Segersteds vei 27, 5033
FYLLINGSDALEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: **Fasadeendring**

FERDIGATTEST

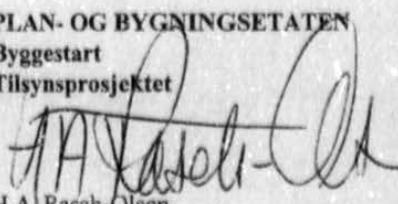
Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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 rammetillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet


H.A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgir.: 6003.05.58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

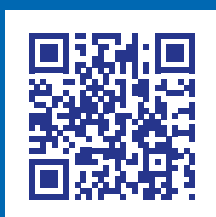
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2802260187 / Josefine Victoria Simonsen, tlf. 92809990

Ammerudhellinga 72, 0959 Oslo

Andels nr. 949 i Ammerudlia Borettslag, org.nr. 948808811

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

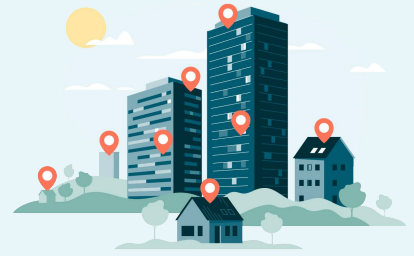
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2802260187
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.04.2026

Tanja Sønsthagen
Eiendomsmegler

932 36 696
tanja.sonsthagen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål
Sognsveien 70A, 5 etasje, 0855 OSLO

eiendomsmegler1.no