



aktiv.

Ammerudhellinga 33, 0959 OSLO

**Lys og luftig 3-roms med garasje,
heis og utsikt – alt inkludert!**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Adrian Gjerlaugsen

Mobil 908 44 887

E-post adrian.gjerlaugsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 234 162,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 143 724,-
Felleskostn.: Kr 6 963,-
Selger: Maryam Awais

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 74/89 kvm
Tomtstr.: 10449 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 76
Andelsnr.: 455
Oppdragsnr.: 1008250288

Ditt nye hjem?

Velkommen til Ammerudhellinga 33 – en trivelig 3-roms i 7. etasje med flott utsikt og sol hele dagen! Gjennomgående planløsning med god romfølelse, to soverom, lys stue med utgang til innglasset balkong – perfekt til morgenkaffen eller en rolig kveld i kveldssola. Felleskostnader inkluderer fyring, varmtvann, internett og vaskeri, og egen garasjeplass følger leiligheten. Bygget har heis, og du får også bod, vognrom, sykkelrom og lekeplass rett utenfor.

Verdt å merke seg:

- Garasje medfølger
- Heis i bygget
- Alt inkludert
- Gjennomgående leilighet i 7. etasje – luftig og lys
- Grønt og rolig på Ammerud.
- Nært marka. Perfekt for tur, ski og friluftsliv
- Vognrom, kjellerbod, sykkelrom og lekeplass rett utenfor
- Innglasset balkong med flott utsikt og kveldssol



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	68
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 12 m²

BRA totalt: 89 m²

Bruksareal fordelt på etasje

7. etasje

BRA-i: 74 m²

BRA-e: 3 m²

BRA-b: 12 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,5m².

Bod er merket med nr.703.

Bod arealer utgjør til sammen 3m² BRA-E.

Innglasset balkong er målt til 11,3m²,

yttervegg mellom balkong og leilighet (1,0m²) skal regnes med i BRA-B.

Det totale mål på BRA-B blir da 11,3m² + 1,0m² = 12,3.m² = 12.m².

Eier opplyser et garasje i rekke med nr. 212 følger boligen.

Disposisjonsrett på bod og garasjeplass er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10449 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen har andel i en eiertomt på 56 082 kvm. Borettslagets tomt fremstår som meget pent opparbeidet, med store grøntområder mellom og rundt blokkene. Området er beplantet med hekk, prydbusker og trær, som skaper et trivelig og grønt bomiljø.

Det er lagt vekt på gode uteoppholdsarealer med flere sittegrupper og lekeplasser for både barn og voksne. Tomten er delvis inngjerdet, noe som gir et trygt og brukervennlig uteområde.

Uteområdene er nylig oppgradert med ny sykkelparkering, sittegrupper, lekeplass og vakker beplantning, som gir et innbydende og gjennomført helhetsinntrykk.

Beliggenhet

Ammerudhellinga 33 ligger i et attraktivt område på Ammerud, spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og enslige. Nabolaget er kjent for sin nærhet til skog og mark, med en score på 94/100 for turmuligheter, noe som gjør det ideelt for friluftsliv og rekreasjon.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Ammerudlunden bussholdeplass kun 3 minutters gange unna, og Grorud T-banestasjon en 5 minutters spasertur fra eiendommen. Herfra kan man enkelt nå Oslo sentrum på 17 minutter med T-bane, og Oslo Gardermoen på 34 minutter med tog. Totalt er det 24 ulike linjer tilgjengelig, noe som gir et meget bra kollektivtilbud med en score på 90/100.

Servicemuligheter er også gode, med Rema 1000 og Kiwi Ammerud innen 6 minutters gangavstand. Grorud Senter, med apotek og diverse butikker, ligger 9 minutter unna med bil. For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Ammerud skole og Apalløkka skole, som begge ligger innen 11 minutters gangavstand.

Området har et godt naboskap med høflige naboer, og opplevd trygghet er vurdert til 71/100, noe som gjør det til et trygt og behagelig sted å bo. Med en blanding av blokkbebyggelse og gode fasiliteter, tilbyr Ammerud et komfortabelt og praktisk bomiljø.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Ammerudhellinga har kort vei til Oslo sentrum og gode kollektivforbindelser. Det er gangavstand til offentlig kommunikasjon, med flere bussforbindelser fra Grorud og kun omtrent 5 minutter til Grorud T-banestasjon, som gir enkel og rask adkomst til sentrum og resten av byen.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i en mur- og trevirkekonstruksjon.

Yttertaket er en flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Leilighetens etasjeskille er av betong.

Vinduene i boligen har 2-lags glass i trerammer.

Entredøren er i finert utforming.

Balkongdøren er en 2-fløyet dør i treramme med 2-lags glass.

Det er en innglasset balkong med gulv belagt med terrassebord på et støpt betongdekke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: TG settes ut i fra alder på glass,
da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.
Det er observert noe slitasje på vindus karmen.

- Utvendig - Balkongdør

Avvik: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

TG settes ut i fra alder på glass,
da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.
Det ser ut som glass i skyvedør er punktert.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Høyde på rekkverk til glassfelt er målt til 1,11m.

Høyde på rekkverk ved balkonger,
skal være minimum 1,0 m.

Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng,
skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Ref: Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

- Innvendig - Overflater

Avvik: TG settes ut i fra slitasje og merker på enkelte veggflater og parkett i stue, det er observert en del merker i parkett på soverommene.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørblad mot bad, stue og ett soverom tar i karm.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: TG settes ut i fra manglende Waterguard/ lekkasjestopper, i benkeskap på kjøkken og wc.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder.

Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv.

Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: TG settes ut i fra alder på radiator anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Bygning generelt

- Våtrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elvia

Beskrivelse: Kontroll av elektrisk anlegg utført den 18.01.2023 Avvik er utbedret. Ble gjort i hele bygningen.

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

Ja

Beskrivelse: Kontroll av elektrisk anlegg utført den 18.01.2023 Avvik er utbedret. Ble gjort i hele bygningen.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Veggdyr i flere av leiligheter. Ble behandlet av fagfolk.

Innhold

Boligen inneholder:

Entré:

Velkommen inn!

Det er god plass til oppbevaring av yttertøy, sko og garderobekapsel eller ønsket møblement. Dørcalling gir enkel adkomst for gjester.

Bad:

Flislagt baderom fra 2011 med gulvvarme. Himlingen har malte plater og innfelte lys. Badet er utstyrt med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys, høyskap og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørrand.

Toalettrom

Toalettrom fra 2011 med fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med servant med underskap, speil med lys og veggmontert wc.

Stue:

Lys og trivelig stue. Rommet har flere møbleringsmuligheter og god plass til spisegruppe og sofagruppe.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Ikea fra 2012 med glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med lys under overskap og ventilator med kullfilter. Hvitevarer som komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, micro og kjøl/frysenskap er integrert i innredningen.

Soverom 1:

Svært hyggelig soverom av god størrelse. Det er plass til dobbeltseng, nattbord og det

man skulle ønske seg i soverommet.

Soverom 2:

Praktisk soverom med god plass til seng og ønsket møblement.

Balkong og garasje:

Koselig og stor innglassetbalkong med plass til ønsket møblement og strålende utsikt mot grønn natur.. Egen garasje markert med nummer 212.

Innvedig bod:

Praktisk til oppbevaring av yttertøy og ønsket bruk.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Ikea fra 2012 med glatte/glass fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med lys under overskap og ventilator med kullfilter. Hvitevarer som komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, micro og kjøl/fryseskap er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom fra 2011 med gulvvarme. Himlingen har malte plater og innfelte lys. Badet er utstyrt med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys, høyskap og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørbled.

Toalettrom

Toalettrom fra 2011 med fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med servant med underskap, speil med lys og veggmontert wc.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater av plater og mur.

Himling: Malte flater bestående av dekke/plater. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,47 m.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rørapplegg fra 2011 med skjult vanntilkobling med Pex-rør, og åpne forkrommede rør på bad og wc. Stoppekran er plassert i luke i bod.

- Avløpsrør: Avløpsrør i plast fra 2011.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventil på kjøkken, bad og wc.

- Oppvarming: Oppvarming ved sentralfyr og radiatorer i leiligheten. Det er gulvvarme

på badet.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal.
- Elektrisk anlegg: En kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.
- Branntekniske forhold: Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2024:

- Nytt brannvarslingsanlegg

2023:

- Nye vaskemaskiner i fellesvaskeri
- Internettleverandør

2022:

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

2021:

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

2020:

- Strømpetrukket soilrør under blokkene
- Sykkelhus bak blokkene.
- Utelys bak blokkene
- Nytt SD anlegg

- Lekeplasser er oppgradert.

2019:

- Oppgradering av adkomstvei til blokkene og beplantning ved inngangsparti er utført.
- Borettslaget har fått installert utvendig avfallsbrønner

2016:

- 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.
- Montering av kjøkken med hvitevarer. Arbeidet er utført i regi av tidligere eier.

2011:

- Badet ble bygget i regi av brl. og utført av S-Bygg AS. Det foreligger ferdigattest som dokumentasjon på utført arbeid.
- 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:

- 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.

Parkering

Garasjeplass følger salget.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

749385

Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen. Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved sentralfyr og radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er lagt gulvvarme på badet.

Info strømforbruk

Selger informerer om ca 500kr i forbruk per måned i strøm.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Totalt: kr 0,00

Formuesverdi primær

Kr 1 109 672

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 438 688

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Innmelding i OBOS kr 500,-, 500 kr

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 6 963 kr i måneden
- Balkongtillegg: 480 kr i måneden
- Service parabol: 75 kr i måneden
- Felleskostnader: 6 408 kr i måneden
- Felleskostnader inkluderer varmt vann og fyring.
- Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke.
- Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 963

Andel Fellesgjeld

Kr 234 162

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

13.10.2025

Andel fellesformue

Kr 28 167

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ammerudlia Borettslag;

Organisasjonsnummer

948808811

Andelsnummer

455

Om borettslaget

Ammerudlia Borettslag består av 982 andelsleiligheter og ligger i Oslo kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 948 808 811 og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget har en hjemmeside på <https://vibbo.no/ammerudlia>.

Borettslaget har fire vaktmestere til å ivareta det daglige vedlikeholdet. Driftskontoret er bemannet av en driftsleder og en sekretær i 100 % stilling. Det er fellesvaskeri i hver blokk.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

Pågående saker:

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

- Igangsatte prosjekter: Brannsikring av bygg, Nye vaskemaskiner, Ny leverandør av renhold, Oppussing av inngangsparti og oppganger.
- Nytt brannvarslingsanlegg.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 11335421-50, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 13-10-2025: 4.47% pa.

Antall terminer til innfrielse: 2

Saldo per 13-10-2025: kr 1437766.44

Andel av saldo: kr 1542.00

(siste termin 01-06-2026)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 11436833-5, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 13-10-2025: 4.47% pa.

Antall terminer til innfrielse: 1

Saldo per 13-10-2025: kr 1892432.40

Andel av saldo: kr 2033.00

(siste termin 01-12-2025)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 94927039731, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13-10-2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 209

Saldo per 13-10-2025: kr 115788787.00

Andel av saldo: kr 138260.03

(siste termin 28-02-2043)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 94927039758, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13-10-2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 272

Saldo per 13-10-2025: kr 37328158.00

Andel av saldo: kr 44574.57

(siste termin 30-05-2048)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 94927049117, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13-10-2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 209

Saldo per 13-10-2025: kr 40000000.00

Andel av saldo: kr 47752.00

(siste termin 28-02-2043)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten. Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (10 614 231,-)

Årsresultat for 2024: -1 008 439,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 70 000.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2024/ 2025

Utredning av solcelle panel på våre tak

Brandsikkert bytteskap og bokhylle i vaskerommene

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene kan ses hos megler.

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 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 blindeforbundet og for tjenestehund av arbeidsgiver.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
 2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
 3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- / hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
 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.
- Veggene på gangplatå, inkludert sjaktlokket og veggen rundt skal holdes rene av andelseier.

Dugnad

Enhver bør være med å verne om anleggene, ta initiativ til forbedringer og delta på dugnader som blir varslet.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 76 i Oslo kommune. Andelsnr. 455 i Ammerudlia Borettslag; med orgnr. 948808811

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan Regulerings og bebyggelsesplan med vedt. for Ammerud, gnr. 95, bnr. 1 m.fl. (plan-ID S-1118). Planen regulerer eiendommen til byggeområde for boliger og inkluderer bestemmelser for felles avkjørsel.. 12.03.1964

Eiendommen følger Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene.

Det er gitt tillatelse datert 05.02.2024 for installasjon av brannalarmanlegg i boligblokkene i Ammerudlia borettslag, som inkluderer adressen Ammerudhellinga 33-43.

I henhold til kommuneplanen berøres eiendommen av hensynssone H310_2 for steinsprang og H190_1 for andre sikringssoner.

Adgang til utleie

"Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året.

Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke. Se brl. §5-5.

Boligen kan også leies ut med styrets samtykke i en del spesielle tilfeller. Dette gjelder blant annet utleie til ektefelle, slektninger i rett opp- og nedadgående linje og fosterbarn. Det samme gjelder dersom andelseier av ulike årsaker har midlertidig fravær fra boligen. Godkjenning av slik utleie kan heller ikke nektes uten at det foreligger en saklig grunn. Se brl. §5-6."

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på

eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

234 161 (Andel av fellesgjeld)

4 134 162 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)
17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 143 724 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 151 624 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 154 424 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Provisjon: Fastpris inkl. 25 000 ,-
Garantipremie/inneståelse: 3 000,-
Kommunale opplysninge frar: 2490 ,-
Markedspakke: 19 990,-
Oppgjørshonorar; 7 990,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering; 2 490,-
Tilretteleggingsgevyr; 22 990,-
Visninger/Overtagelse per stk ; 3 490

Ansvarlig megler

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Ansvarlig megler bistås av

Adrian Gjerlaugsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
adrian.gjerlaugsen@aktiv.no
Tlf: 908 44 887

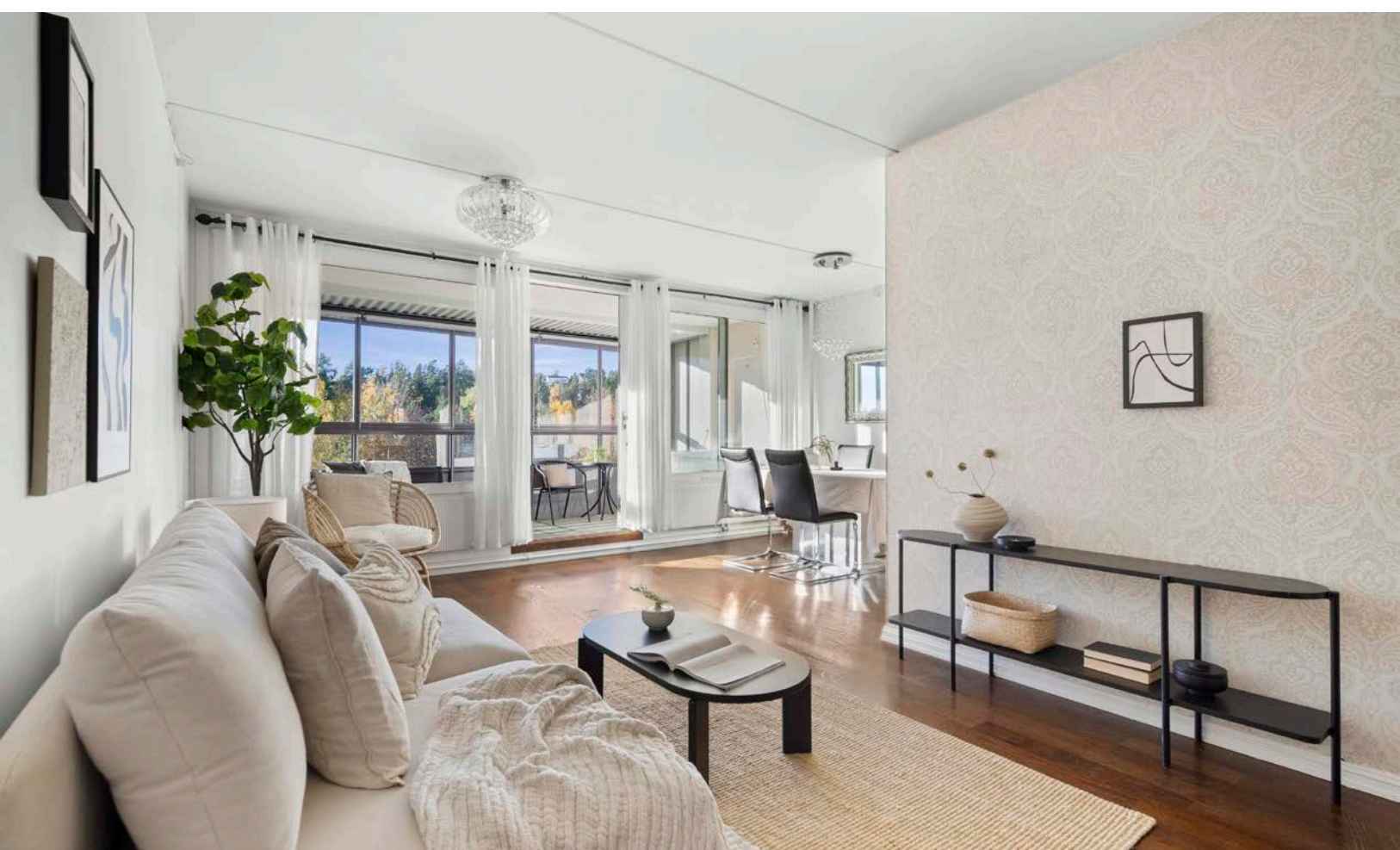
Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

Oppdragstaker

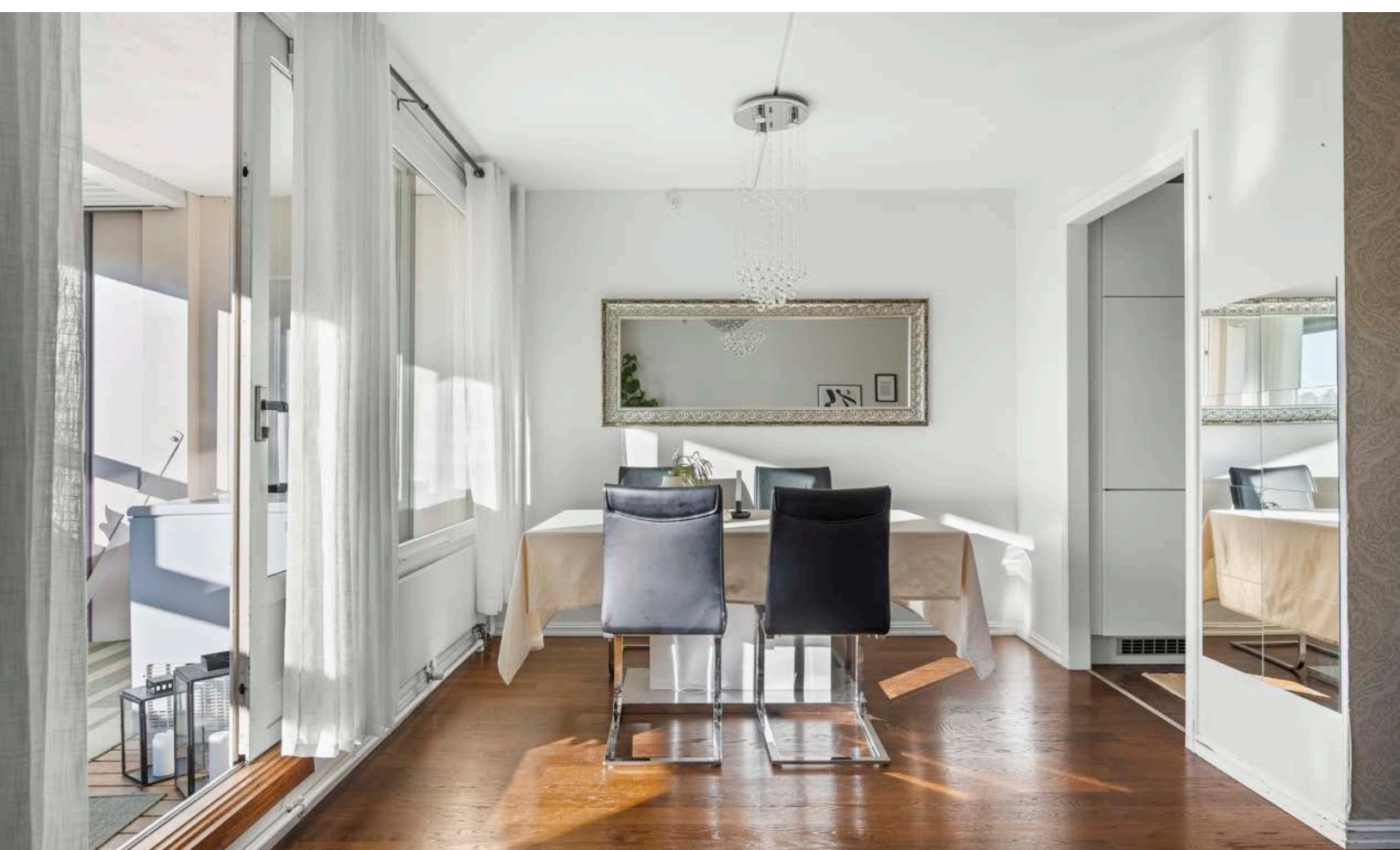
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

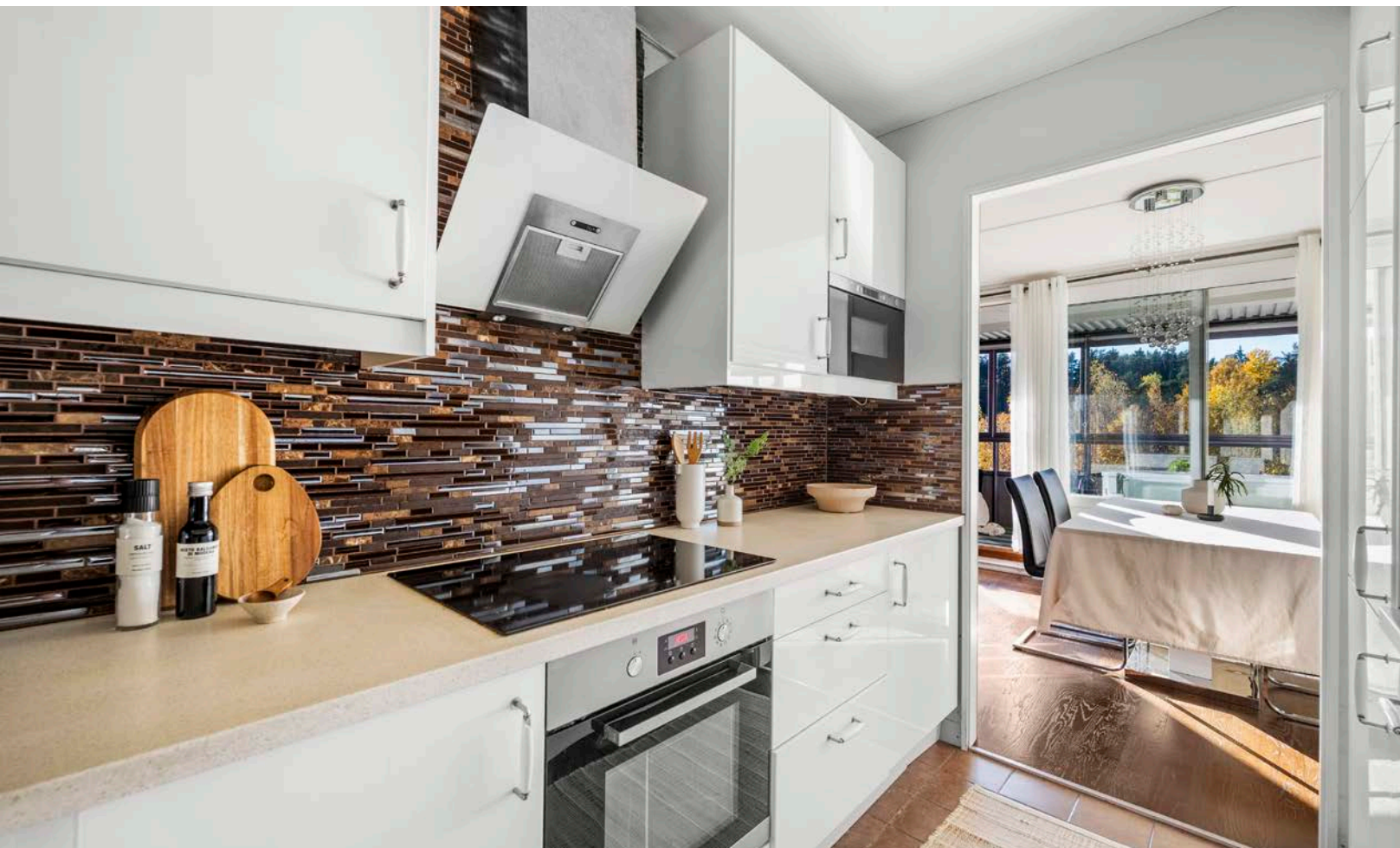
Salgsoppgavedato

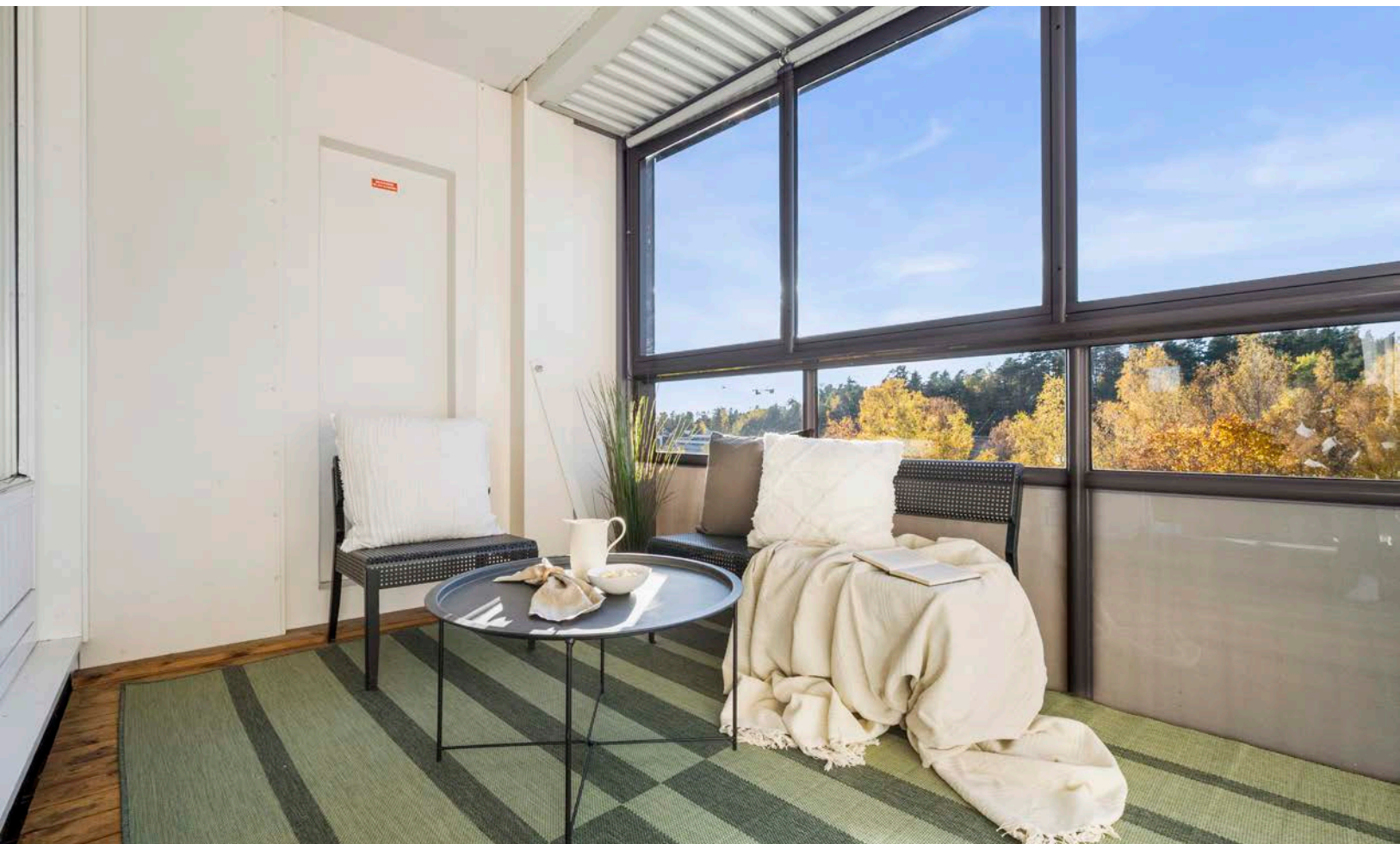
20.10.2025

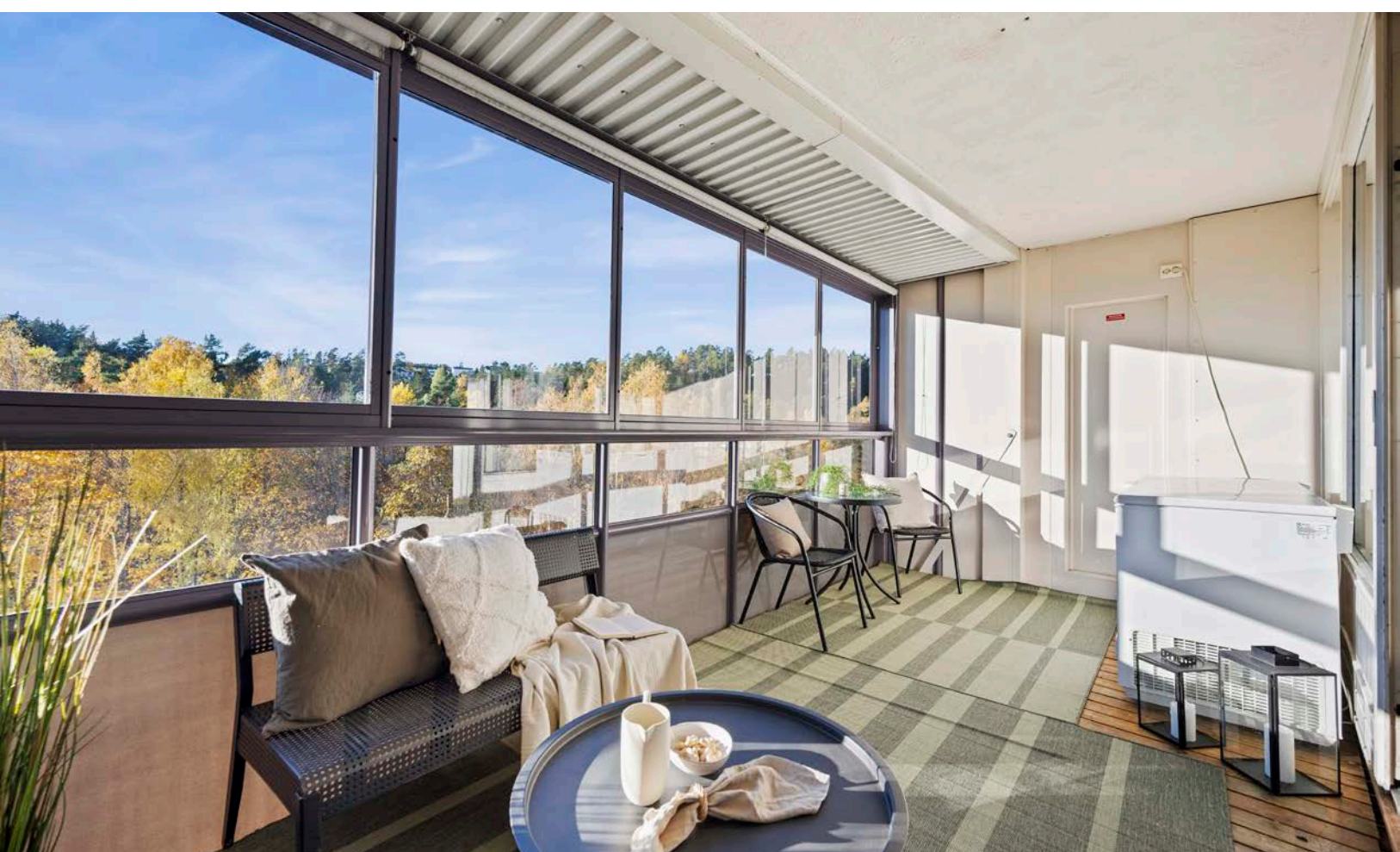














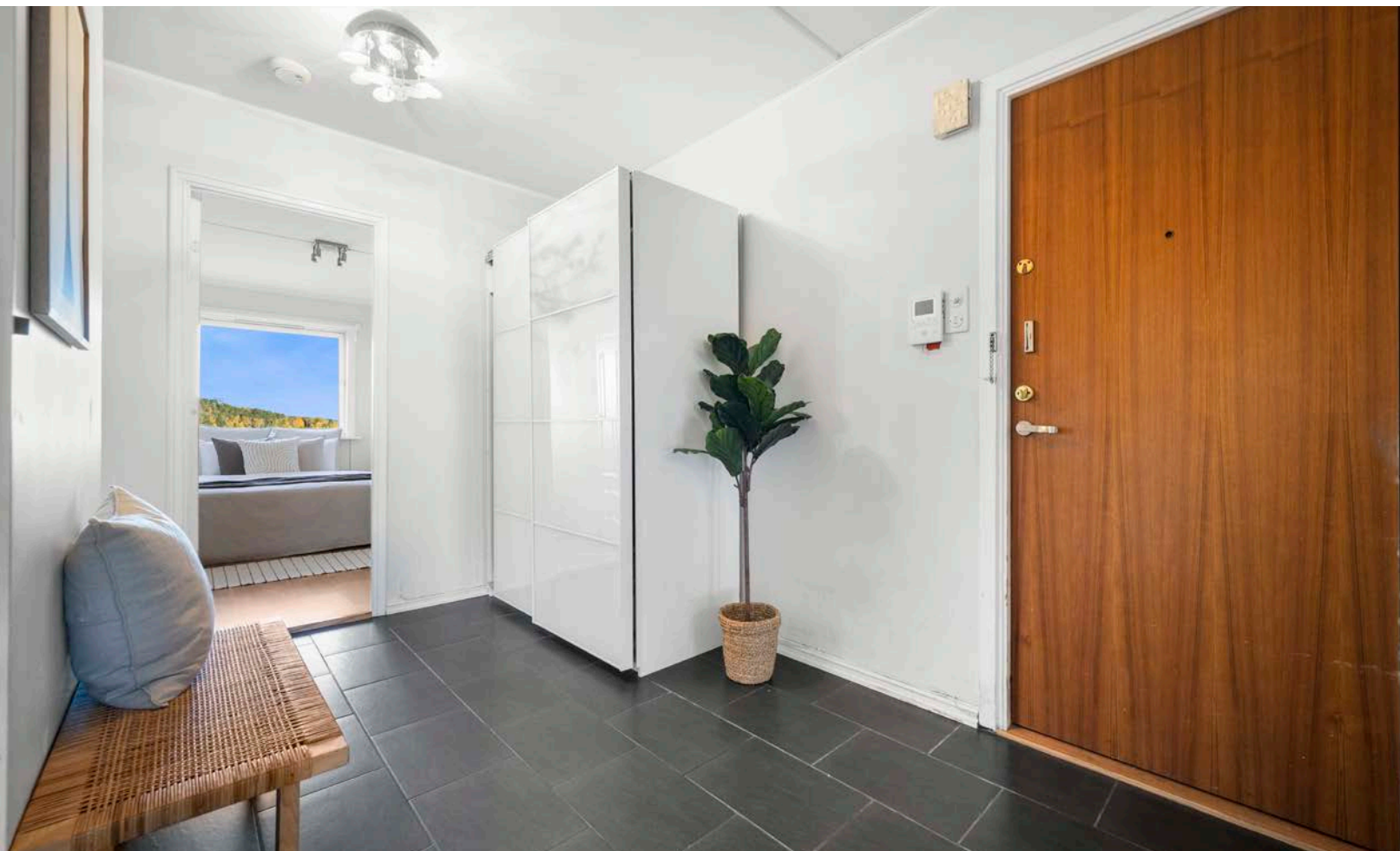








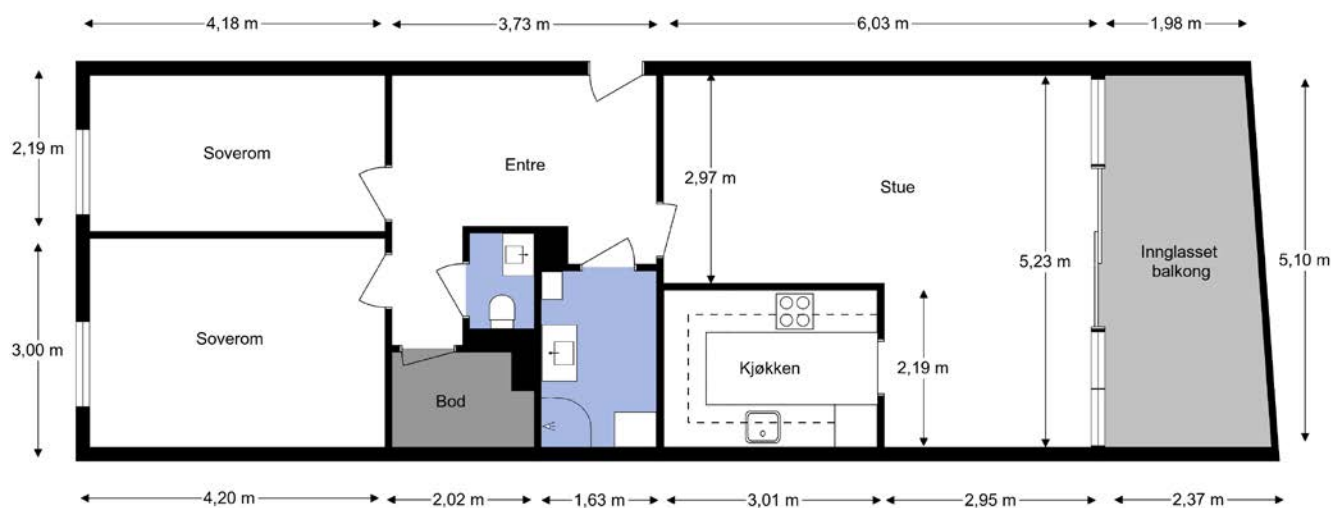








Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

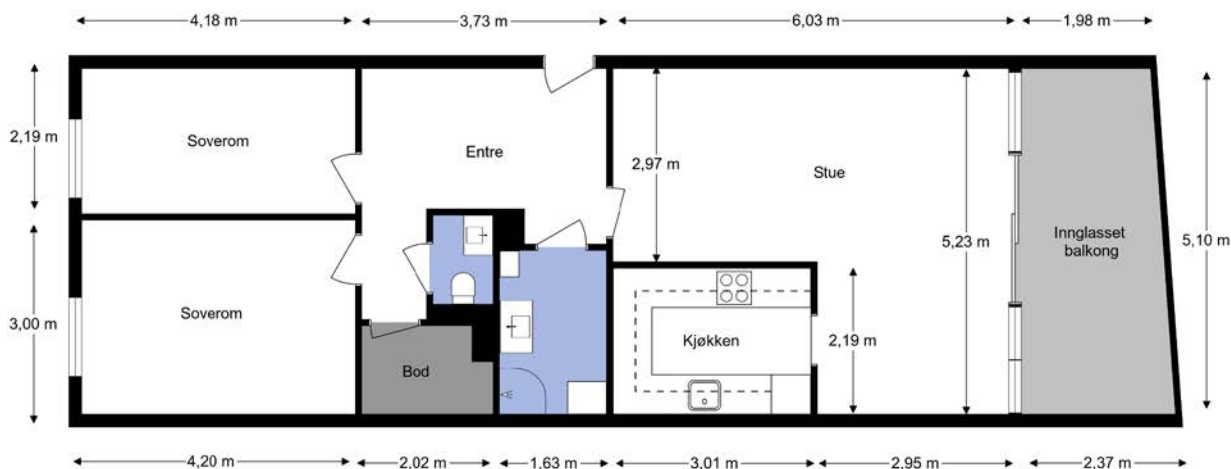
📍 Ammerudhellinga 33, 0959 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 95, bnr. 76

Andelsnummer 455

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 20.10.2025

Oppdragsnr.: 11838-25291

Referansenummer: CU1950

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 strakstiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

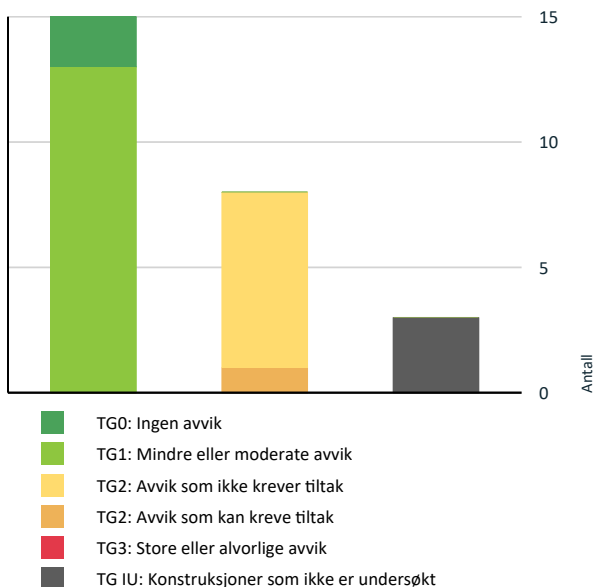
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

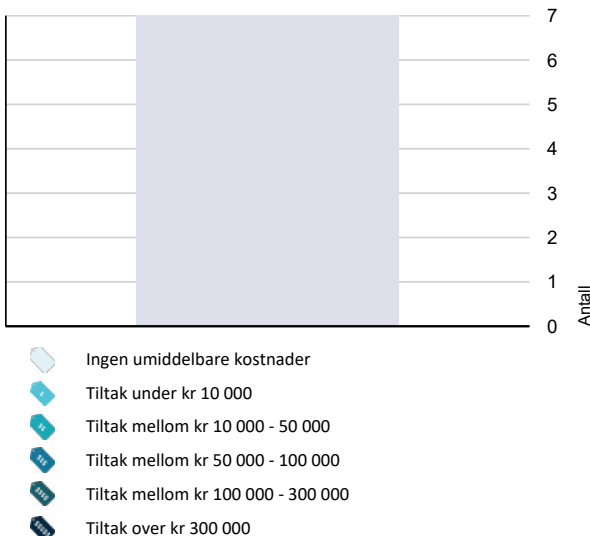
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Ammerudhellinga 33. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

TG 2

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1967

Tilbygg / modernisering

2011	Bad	Badet ble bygget i regi av brl. og utført av S-Bbygg AS. Det foreligger ferdigattest som dokumentasjon på utført arbeid.
2012	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer. Arbeidet er utført i regi av tidligere eier.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i mur/ trevirke konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, antatt teknet med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører)

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass,
da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.
Det er observert noe slitasje på vindus karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Det er behov oppgradering av vinduer med karmen.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på vinduer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkongdør

2-fløyet balkongdør i treramme med 2-lags glass fra 1988.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass reduseres over tid.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene. Det ser ut som glass i skyvedør er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør fungerer tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til innglasset balkong fra stue, med gulvareal på ca. 11,3m². Gulvet er belagt med terrassebord på støpt betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk til glassfelt er målt til 1,11m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref: Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett og fliser.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,47m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG settes ut i fra slitasje og merker på enkelte veggflater og parkett i stue, det er observert en del merker i parkett på soverommene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av enkelte overflater bør påregnes.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

1 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.
Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
profilerte/ glatte dørblader i malt utførelse.
Det er glassfelt i dørblad mot stue.
Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørblad mot bad, stue og ett soverom tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørblad bør justeres/høvles, for at hengsler ikke skal slites unødige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2011, oppført i regi av S-Bygg AS.

Tilstandsrapport

Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert 17.12.2012.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er bygget etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37.
Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk.
Sluk i gulv må være festet i gulvet på
en slik måte at det ikke oppstår
bevegelse mellom duk og underlag.
Det må være tilfredsstillende fall på gulv
mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være
1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.
Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusj i stål, hjelpesluk under servant i plast.
Det er synlig banemembran i hovedsluk.
Dokumentasjon/ferdigattest, legges
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport



Stålsluk med klemring for membran

LEILIGHET > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speil med lys, høyskap og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen antas
og fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad,
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig
fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea
fremstår med glatte/ glass fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, micro og kjøl/frysenskap.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet, det er observert noe slitasje i benkeskap, samt riper på underskap.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter. Det er mekanisk avtrekk fra ventil bak foring til overskap.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

LEILIGHET > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Overflater på Wc er belagt med: fliser på gulv og vegger. Innredning og garnityr fremstår med: Servant med underskap, speil med lys og veggmontert wc.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rørøpplagg i boligen fremstår med: skjult vanttilkobling med Pex-rør, det er åpne forkrommede rør på bad og wc.

Stoppekran er plassert i luke i bod. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG settes ut i fra manglende Waterguard/ lekkasjestopper, i benkeskap på kjøkken og wc.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereider. Kravet gjelder for rom som har vanninnstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å montere Waterguard/ vannstopper på vanninnstallasjoner på kjøkken og wc. Unnlatt montering av Waterguard, kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner ved lekkasje fra vannrør.



Stoppekraner plassert på bad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventil på kjøkken, bad og wc.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG 2 Varmesentral

Oppvarming ved sentralfyr og radiatorer i leiligheten.
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Tilstandsrapport

Det er lagt gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjontestet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på radiator anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fremstår med normal funksjonalitet.
Vedlikehold av anlegget må påberegnes, da unnlatelse vil forringe levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

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.

Tilstandsgraden 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.

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier. Det er ikke utført arbeid på el-anlegget i dagens eier eiertid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Kjøkken ble oppusset i 2012, det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Det er ikke fremkommet opplysninger av eier, om funksjonssvikt på sikringer.

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg somer av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

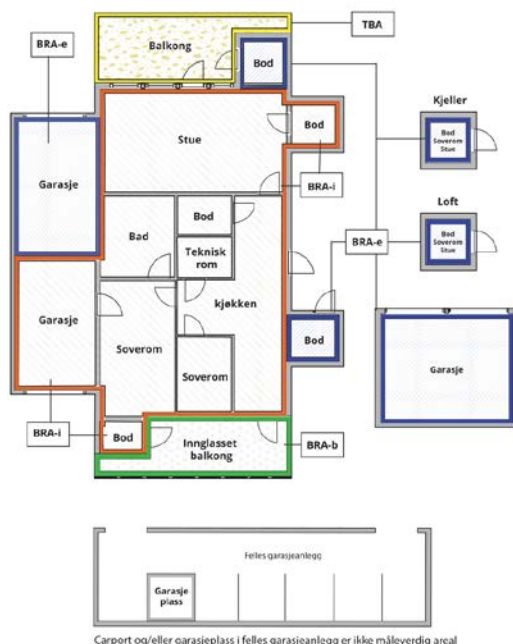
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bod
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). Areal 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	74		12	86	
Kjeller		3		3	
SUM	74	3	12		
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, toalettrom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,5m².

Bod er merket med nr.703.

Bod arealer utgjør til sammen 3m² BRA-E.

Innglasset balkong er målt til 11,3m²,

yttervegg mellom balkong og leilighet (1,0m²) skal regnes med i BRA-B.

Det totale mål på BRA-B blir da 11,3m² + 1,0m² = 12,3.m² = 12.m².

Eier opplyser et garasje i rekke med nr. 212 følger boligen.

Disposisjonsrett på bod og garasjeplass er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	74	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Maryam Awais	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	95	76		0	10443.1 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Ammerudhellinga 33

Hjemmelshaver

Maryam Awais

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AMMERUDLIA BORETTSLAG	948808811		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Awais Maryam

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

455

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 7.etasje, og fremstår med: parkett og fliser på gulv og malte veggflater.

Bad og wc er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer.

Adkomst til innglasset balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en garasje i felles rekke.

Leiligheten fremstår med varierende bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og

himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og tidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerbrev	15.10.2025		Gjennomgått	4	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	15.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest bygning	15.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest våtrom	15.10.2025		Gjennomgått	2	Nei
Årsberetning	15.10.2025		Ikke gjennomgått	43	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	
2	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggsystemets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CU1950>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250288	

Selger 1 navn
Maryam Awais

Gateadresse	
Ammerudhellinga 33	

Poststed	Postnr
OSLO	0959

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250288

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MA

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kontroll av elektrisk anlegg utført den 18.01.2023 Avvik er utbedret. Ble gjort i hele bygningen.

Arbeid utført av

Elvia

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av elektrisk anlegg utført den 18.01.2023 Avvik er utbedret. Ble gjort i hele bygningen.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Veggdyr i flere av leiligheter. Ble behandlet av fagfolk.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250288

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250288

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maryam Awais	012b3c129e599218df4067 0719f5c8f229676081	14.10.2025 08:20:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250288

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

Nabolagsprofil

Ammerudhellinga 33 - Nabolaget Ammerud - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ammerudlunden Linje 62	3 min 0.2 km
Grorud Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Grorud stasjon Linje L1	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.2 km
Oslo Gardermoen	34 min

Skoler

Ammerud skole (1-7 kl.) 573 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	11 min 0.8 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	20 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min 4.3 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 4.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100



Kvalitet på skolene

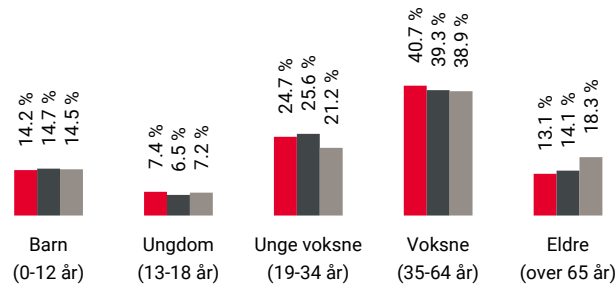
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ammerud	1 296	613
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ammerudlia barnehage (0-5 år) 135 barn	4 min 0.4 km
Ammerudenga barnehage (0-5 år) 107 barn	6 min 0.5 km
Ammerudgrenda barnehage (0-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Ammerud PostNord	6 min 0.5 km
Kiwi Ammerud	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



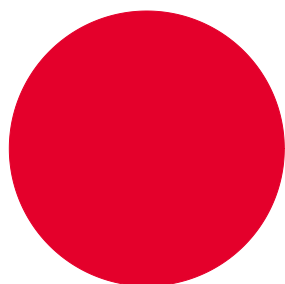
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100

Sport

⚽ Ammerud skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.5 km	
⚽ Ammerudhellinga balløkke	7 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🚴 Grorud Sportssenter	7 min	🚶
🚴 SATS Kalbakken	15 min	🚶

Boligmasse



99% blokk

«Meget fint sted, lite trafikk og kort veg til marka»

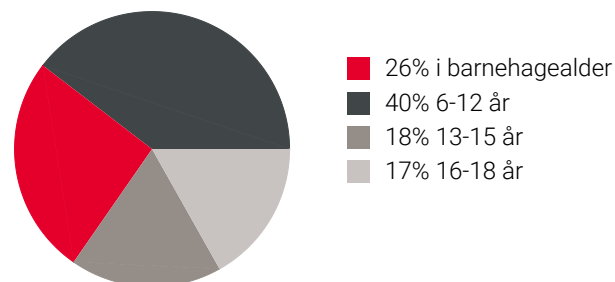
Sitat fra en lokalkjent



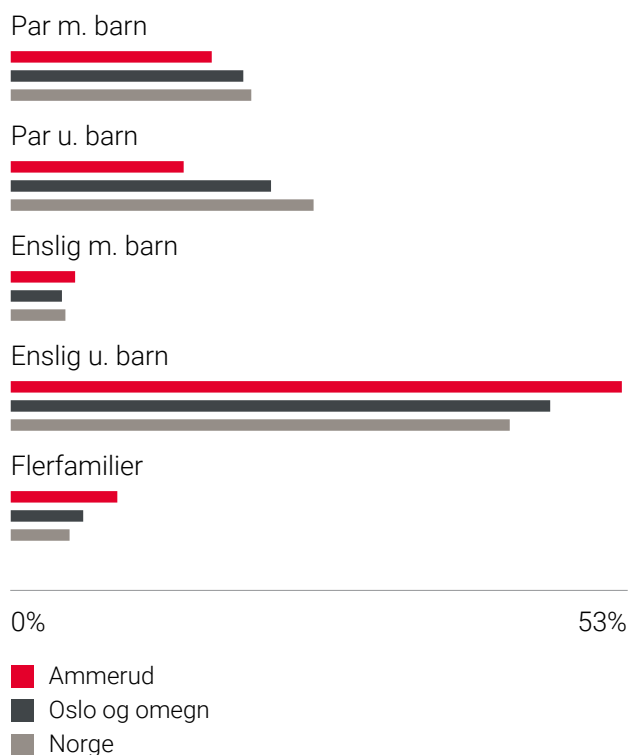
Varer/Tjenester

📦 Grorud Senter	9 min	🚶
🏪 Apotek 1 Grorud	9 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

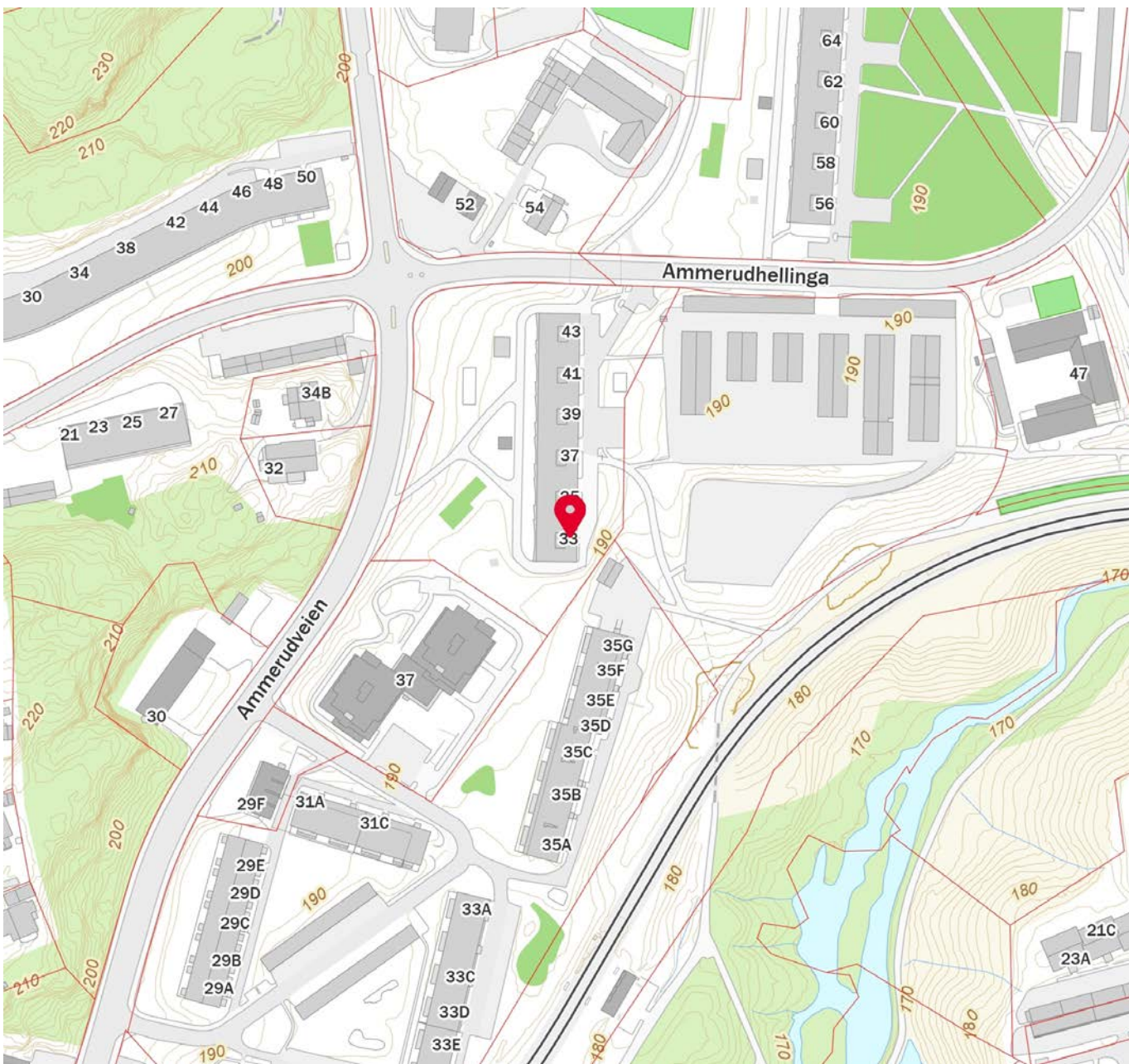
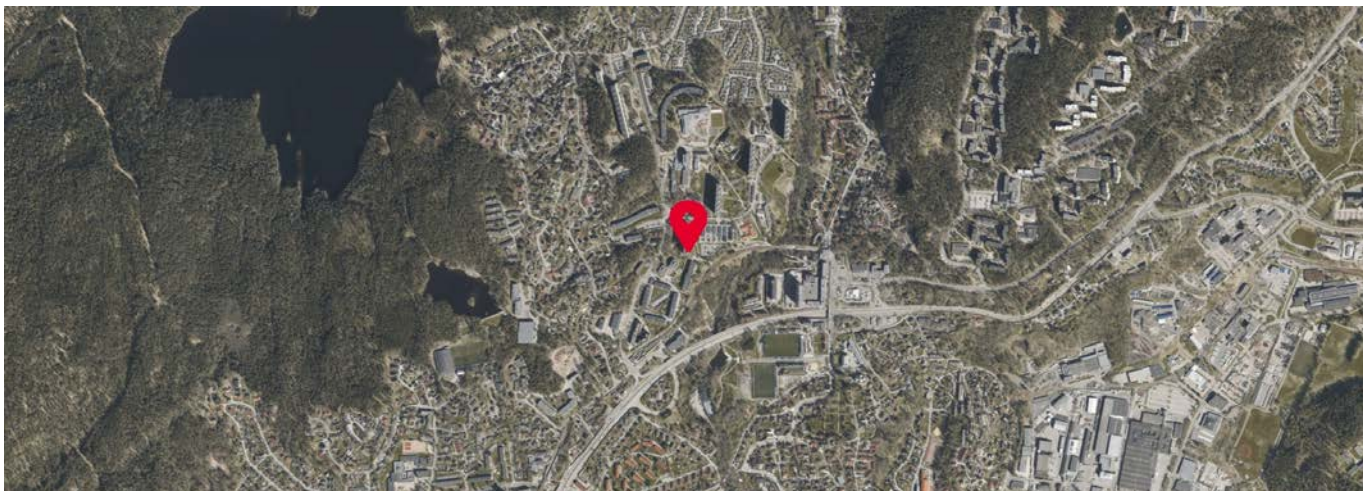


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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(borett) 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.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 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.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

(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-antenner, 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.

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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(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.

(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.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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.

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.

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

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.

-

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 (GDPR),

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 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

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 Guldberg

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-](https://www.witre.no/no/wno/verkstedsskap-hoyde-185-cm-manutan-expert?fbclid=IwY2xjawlQ0sxleHRuA2FibQlxMAABHYDBhUUUYAMrKDUD0Mo3)

[expert?fbclid=IwY2xjawlQ0sxleHRuA2FibQlxMAABHYDBhUUUYAMrKDUD0Mo3](https://www.witre.no/no/wno/verkstedsskap-hoyde-185-cm-manutan-expert?fbclid=IwY2xjawlQ0sxleHRuA2FibQlxMAABHYDBhUUUYAMrKDUD0Mo3)

[xQSALMnGLUQdaqaY4KSahryREZu8o3CR5XIfGAQ_aem_DgPWbFA3uadqJtSh6](https://www.witre.no/no/wno/verkstedsskap-hoyde-185-cm-manutan-expert?fbclid=IwY2xjawlQ0sxleHRuA2FibQlxMAABHYDBhUUUYAMrKDUD0Mo3)

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

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 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:

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 340
AMMERUDLIA BORETTSLAG

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 22. september kl. 09:00 og lukker 25. september kl. 09:00.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i AMMERUDLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Nina Synnøve Carlsson velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

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

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

Følgende kandidat er foreslått:

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

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

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.09.25

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.

Sak 1 Valg av møteleder Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitne Nina Synnøve Carlsson velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 340

AMMERUDLIA BORETTSLAG

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. 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

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 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.

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 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.

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%)

- 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.

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 (GDPR),

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 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

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.

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=IwY2xjawlQ0sxleHRuA2FlbQlxMAABHYDBhUUYAMrkDUDDoMo3xQSALMnGLUQdaqaY4KSahryREZu8o3CR5XIfGAQ_aem_DgPWbFA3uadqJtSh6W6RFQ 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

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

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
-

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 uavhengighetsstandarter) 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 Reviserforening og autorisert regnskapsførerselskap 13 av 13 0949 Ammerudlia Borettslag - revisjonsberetning.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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 fratrasket 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. borettsinnskudd		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

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		

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

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	

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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	250 278
Automatpenger	3 607
Korrigerings	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 tilfredsstiller 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

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 pakeringsplasser	-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

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**FINANSINNTEKTER**

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

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	

			1
Fyrkjele			
Kostpris	1 306 572		
Tilgang 1991	366 024		
Avskrevet tidligere	-1 672 595		
			1
Sykkelstativ			
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	

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.

NOTE: 22**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****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 GJELDSBREVLÅN**-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. Estimater 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.

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

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

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

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 Garasjelaag	-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 ekstrasøppel 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.

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:

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikvurdere, 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:

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.

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

Strømpetrukket soilrør under blokkene
Sykkelhus 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 varmepumper 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 varmepumpe 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 varmepumper.

2009

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

2008-2012

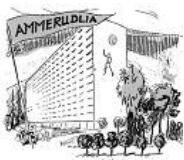
Baderomsrehabilitering. Den ekstraordinære generalforsamlingen 26.01.2007 vedtok å rehabilitere badene og skifte soil- og vannrør på kott og kjøkken.

2006

Rehabilitering av tørropplegg, og installert røykventilasjon i trapperom.

2000

Utvidet og innglasset 936 balkonger.



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.

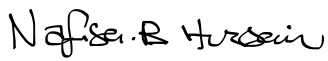
Honorar til Valgkomiteen:

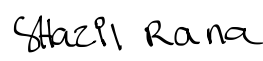
Valgkomiteen foreslår samme honorar som forrige år, totalt kroner 70 000,- som fordeles likt pr. medlem i valgkomiteen.

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

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

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

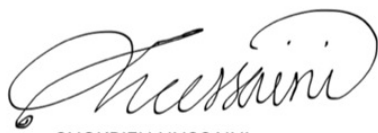
Valgkomiteen har i perioden 2024-25 bestått av:

Anette Alnes, Nafisa Hussain, Mohamed Ikbil Bensouda,

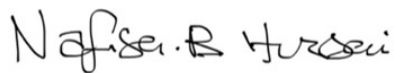
Irena Kogut, Shazil Rana, Tariqa Mahmood og Shokrieh Hussaini

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

0340 Ammerudlia Borettslag. Valgkomiteens innstilling til Generalforsamling 2024
Denne innstilling består av 3 sider.



SHOKRIEH HUSSAINI



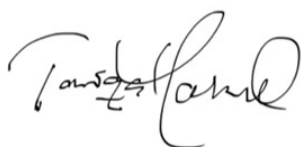
Nafisa Batool Hussain



Irena kogut



ANETTE ALNES



Tariqa mahmood



Shazil Rana



Mohammed Mikbal Bensouda

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: _____



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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ammerudhellinga 33
0959 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Adrian Gjerlaugsen

Telefon: 908 44 887
E-post: adrian.gjerlaugsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre