

The image shows a bright, modern living room with large windows overlooking a green landscape. In the foreground, a grey sofa is partially visible. A wooden coffee table holds a black candle holder with three white candles and a white vase. In the background, a dining table with wooden chairs is set up. A large, round, white pendant light hangs from the ceiling. The room has light-colored wooden flooring and white walls.

aktiv.

Ammerudveien 83, 0958 OSLO

**Lys og arealeffektiv 3-roms.
Innglasset balkong. Bad fra 2023.**



Eiendomsmegler/Fagansvarlig

Oda Øvergård Buvik

Mobil 400 18 851
E-post oda.buvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord
Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 612 805,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 272 367,-
Felleskostn.: Kr 7 234,-
Selger: Thomas Schoofs Melheim
Nina Høeg

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 71/84 kvm
Tomtstr.: 32072 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 88
Andelsnr.: 23
Oppdragsnr.: 1104250118

Lys og arealeffektiv 3-roms. Sørvendt, innglasset balkong.

Velkommen til Ammerudveien 83, en lys og arealeffektiv 3-roms andelsleilighet med en herlig innglasset balkong. Store deler av boligen er pusset opp i 2023-2025. Boligen ligger i et hyggelig nabolag med god intern beliggenhet - her bor du med nærhet til det aller meste av det du skulle trenge i hverdagen! Leiligheten inneholder to gode soverom, bad, toalettrom, separat kjøkken og stue med utgang til en balkong på hele 8 kvm. For oppbevaring har leiligheten en innvendig bod og en i kjeller.

Kvaliteter
Meget god intern beliggenhet
Sørvendt og innglasset balkong
Nyere bad med separat toalettrom
Gjennomgående
Internett og fyring/varmtvann inkl.
Nærhet til Lillomarka med både fine turmuligheter sommer som vinter
Godt tilbud av offentlig kommunikasjon, servicetilbud og andre fasiliteter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	77
Andre vedlegg	80
Budskjema	153

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 84 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 71 m² Stue, kjøkken, bad, wc, gang, 2 soverom og bod.

BRA-b: 8 m² Innglasset balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen disponerer en kjellerbod. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

-Leiligheten er målt til 71,4 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor ned til 71 m².

-Innglasset balkong er målt til ca 7,4 m², men arealet av vegg/vindu mellom stuen og den innglassede balkongen hensyntas i arealet og arealet rundes opp.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Leiligheten ligger i en bygning med buet fasade. Innvendige vegger har varierende vinkler og flater, noe som gjør nøyaktig oppmåling med manuelle metoder utfordrende. Oppgitte arealer er derfor basert på manuell oppmåling og vurdering etter beste skjønn og avvik kan forekomme. For å oppnå høyere presisjon, anbefales 3D-skanning for å dokumentere faktiske geometriske forhold og volum. Leiligheten hadde det samme arealet ved salget i 2017.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

32072 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslaget er omgitt av gran, furu og løvtrær og i skogen rundt på området vokser det bær, lyng og blomster til fri benyttelse for alle. Slik har det vært siden borettslagets opprinnelse og slik ønsker vi at det fortsatt skal være. Uteområdene i borettslaget består også av sandkasser og møteplasser med benker/griller og beplantning. Det er plantet frukttrær og bærbusker på noen fellesområder. Utearealet er et fellesareal for alle beboere. Borettslaget har nye lekeplasser, uteplasser og sittegrupper.

Beliggenhet

Bananblokkas spesielle arkitektur er velkjent også utover landets grenser. Det kommer årlig arkitektstudenter fra hele verden for å se blokka. Lillomarka ligger kun 2-300 meter unna med sitt store tilbud av turstier, veier og skiløyper.

Eiendommen ligger i et populært område på Ammerud med kort vei til det meste du skulle ha behov for av offentlig kommunikasjon, dagligvare- og servicetilbud, barnehager, skoler og fritidstilbud.

Dagligvare- og servicetilbud

Det er gåavstand til både Rema 1000 og Kiwi på Ammerud. Grorud senter er ca. 15 minutters gange unna. Senteret består av rundt 25 butikker; deriblant Meny, Vinmonopol, bank, apotek og serveringssteder. Av større sentre i området finnes Stovner senter og Linderud senter. Stovner Senter utmerker seg som Norges største lokalsenter og har over 90 forretninger, herunder tannlege, kiropraktor, Deichmanske bibliotek, dagligvarebutikker, kleskjeder, spisesteder m.m.

Fritidstilbud

Området er kjent for sine flotte turløyper og lysløyper, både på sommer- og vinterstid. Lillomarka byr på fantastiske rekreasjonsmuligheter året rundt med lysløyper, turstier og badevann. Det finnes bademuligheter i Vesletjern, Steinbruvannet og Badedammen. På litt lengre turer kan du gå til Romstjern. Like i nærheten finnes Ammerudgymmen og Ammerudtunnelen med blant annet klatrestativer, klatrevegg m.m. Av innendørs tilbud finnes blant annet Apaløkka idrettshall. Det er flere treningssentre i området: Sats og Fresh fitness på Kalbakken og Icon på Grorud.

Virksomheten i Huken pukkverk opphørte ved årsskiftet 18/19 og kommunen har anlagt Lillomarka arena. Prosjektet gikk ut på å gjøre om et utdatert nærmiljøanlegg med et midlertidig preg til et topp moderne anlegg som gir bedre vilkår for lokal breddeidrett, lek og aktivitet året rundt. På vinteren er det tilrettelagt for en kombinert ski- og skiskytterarena for trening og mindre konkurranser på klubb- og krets nivå. I tillegg er det tilrettelagt for orientering, hundesport og rulleski i sommerhalvåret. Anlegget er åpent for alle.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Skolekrets

Området er meget barnevennlig. Det er kun få minutters gange til både skoler og barnehager. Borettslaget er nærmeste nabo til Ammerud skole. Det er bilfri vei fra borettslaget til skolen.

Offentlig kommunikasjon

Området har et godt tilbud av offentlig kommunikasjon, både med t-bane og buss. Bussen stopper rett utenfor borettslaget og tar deg til Grorud på 5 minutter hvor det er T-bane. I gangavstand ligger boligen ca. 10-12 minutters unna Ammerud og Grorud T-banestasjon. Her stopper linje 4 mot Vestli/Bergkrystallen og linje 5 mot Vestli/Ringen via Tøyen. Fra Trondheimsveien går 31-, 68-, 126-, 380-, 390-bussen, samt flybussen.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført i 1967 og er med det ca 58 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Vinduer i trevirke med 2-lags glass og utvendig aluminiumslist. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør i trevirke med 2-lags glass fra 2018. Innglasset balkong i betong, med rekkverk i stål, glass og plater. Adkomst fra stuen/spisestuen. Etasjeskiller er av betongdekke.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 8

Antall måneder 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Ja. Beskrivelse: I november 2024 ble det utbedret to sprukne fliser på toalettet og én på badet. Videre ble én sprukken flis utbedret på toalett i oktober 2025. Alt gikk på garantien.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Totalrehabilitering av bad og toalett i regi av borettslaget. Arbeidet ble ferdig i 2023.

Arbeid utført av: Sans bygg.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. Beskrivelse: Alt ble fornyet av Sans bygg i 2023.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja. Beskrivelse: Borettslaget har byggemeldt prosjektet til Oslo kommune.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: I forbindelse med oppgradering av bad og toalett ble det også lagt "nye vannrør i sin helhet" og "nye avløpsrør frem til vannlås på kjøkken" (hentet fra beboermappe fra Sans bygg 2022). Arbeid utført av: Sans bygg.

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

Ja. Beskrivelse: Borettslaget utbedret noen sprekker i betongen på svalganger og på balustraden i 2020.

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: Nansen elektro 2017: Gjennomgang av el-anlegget. Byttet til jordede stikkontakter. Oppdaterte sikringsskapet. SMARTservice Norge AS 2018: Installert strømmåler på vegne av Hafslund nett (via borettslaget). Raufoss Installasjon 2022: Bytte av innmat i sikringsskap til jordfeilautomater, ny hovedsikring og ny målesløyfe. Arbeid gjort via borettslaget. Elektris 2022: Byttet tre jordfeilautomater i sikringsskap. La opp til nye og flere stikkontakter i stue og hovedsoverom. Hengte opp og koblet til lamper på stue og hovedsoverom. Trygg Elektro AS 2023: Elektrisk arbeid i forbindelse med våtromsarbeid i regi av borettslaget. Pollux 2023: Festet kabler og monterte opp lampe i stue og soverom. La opp til to nye stikk og byttet en bryter på soverommet. Festet opp igjen fiberkabelen. Pollux Installasjon AS 2025: Lampe over spisebord var tidligere koblet sammen av ufaglært. Denne er nå koblet sammen på nytt av elektriker. Lamper i bod og på kjøkken er i tillegg koblet på nytt pga manglende dokumentasjon fra tidligere elektrisk arbeid. Arbeid utført av: Nansen elektro, Raufoss Installasjon, Elektris, Trygg Elektro AS, Pollux.

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

Ja

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Beskrivelse: Vi har per idag tilgang til parkeringsplass med ladeboks. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten, men tildeles etter venteliste.

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

Svar Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Installering av solcelleanlegg på taket til borettslaget. Arbeid utført av: Enny.

Tilleggs kommentar:

Det er noe overflaterust på beslagene på balkongen. Har fått tilbakemelding fra styret om at det er overfladisk og ikke farlig. Det var noen små overflatesprekker i murveggen ved vinduene på det minste soverommet. Dette ble sparklet igjen ved oppussing i 2017.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt.

Innhold

2. etasje: Entré/gang, stue med utgang til innglasset balkong, kjøkken, badrom, wc, 2 soverom og bod.

Kjeller: Disponibel bod på ca. 5 kvm.

Standard

Entré

Velkommen inn! Entréen har god plass til å henge fra seg yttertøyet og gode innredningsmuligheter for oppbevaring. Hele leiligheten fikk nytt laminatgulv i 2023. Rommet er malt i en lun farge. Fra entreen er det dør inn til stuen med topp- og sidefelt i glass med sort ramme.

Stue

Stuen er romslig og kan enkelt innredes etter eget ønske og personlig stil med en hyggelig sofagruppe og tilhørende salongbord samt tv-benk eller annet ønskelig stuemøblement. Store vindusflater sørger for rikelig med lysinnslipp, skaper en lys og luftig atmosfære og trekker naturen inn. Det er en naturlig og fin plass for å innrede med spisebord med gode muligheter for å invitere venner og familie på middag. Dette er et rom du virkelig kan sette ditt eget preg på og invitere venner og familie til hyggelige sammenkomster og hverdagskos.

Balkong

Fra stuen har du direkte utgang til boligens fantastiske balkong på ca. 8 kvm. Balkongen er innglasset, noe som utvider både stuen og utesesongen. Her kan du skape en koselig liten atmosfære med sittegruppe, grønne planter og stemningsfulle lyslenker - perfekt for avslapping eller en kaffekopp. Det er flott utsyn mot grøntområder. Balkongen har montert stikkontakt. Tillatt med elektrisk grill.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger delvis adskilt fra stuen. Kjøkkeninnredning er takhøy med profilerte fronter og benkeplate i laminat, her er det godt med benke- og skaplass. Hvitevarer er delvis integrerte. Veggene er nylig sparklet og malt.

Soverom

Soverom I har god størrelse og rikelig med plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og skrivebord. Stor vindusflate gir svært gode lysforhold. Praktisk garderobeløsning gir god lagringskapasitet. Rommet har nyere gulv og er malt i en behagelig blåtone.

Boligens andre soverom er også av god størrelse og selvsagt fleksibelt i bruk og passer like godt som både som gjesterom, barnerom og kontor. Soverommet har frodig utsikt og vender ut mot rolige omgivelser.

Baderom

Delikat flislagt bad rehabilitert i regi av borettslaget i 2023 med gulvvarme og downlights. Badet inneholder veggmontert innredning med heldekkende servant, speilskap over servant med belysning og stikkontakt, og dusjhjørne med svingbare glassdører. Badet er påkostet med store fliser på veggene, mosaikkfliser i dusjsonen og regnfallsdusj. Badet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Separat toalettrom pusset opp i regi av borettslaget i 2023. Rommet er flislagt med gulvvarme, og innredet med vegghengt klosett og servant.

Bod

Praktisk innvendig bod med plass til ekstra oppbevaring samt disponibel bod i kjeller på ca. 5 kvm.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

2023-2025

- Totalrehabilitering av bad og toalett i regi av borettslaget. Nye vannrør i sin helhet. Nye avløpsrør fram til vannlås på kjøkken.
- Malt vegger i bod, samt montert hyller og knagger.
- Nytt gulv i hele leiligheten.
- Malt vegger og tak soverom 2.
- Helsparklet og malt vegger og tak i gangen, samt hengt opp lamper.
- Montert nye dører.
- Montert frittstående røykvarsler med 10 års garanti på soverom 1, gang og stue (to via borettslaget og en via egeninnsats).
- Sparklet og malt balkongvegger.
- Monterte ny kjøkkenvifte.
- Helsparklet og malte kjøkkenvegger.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale om internett med OBOS Nett. Modem og dekoder medfølger.

Parkering

Borettslaget har garasjer og parkeringsplasser etter venteliste. Det er etablert mulighet til 139 ladestasjoner totalt. Alle kan kjøpe ladestasjon og lade elbil i sin garasje, denne bestilles hos Elektro Nettverk. Bestillingskjema ligger på VIBBO.

Det er kun andelseiere i borettslaget som kan eie og leie garasje eller parkeringsplass. Ingen kan eie mer enn én garasje og én parkeringsplass. Garasjene kan ikke selges til andre enn andelseiere i borettslaget. Ved salg av leiligheter i borettslaget, som har garasje, følger garasjen med, dersom ny andelseier har motorkjøretøy og vil overta den. Det er bare en garasje som kan følge leiligheten. Styret skal varsles i forbindelse med omsetning av garasjer, både når disse følger leiligheten og når de omsettes separat. Styret administrerer en venteliste for garasjer og parkeringsplasser. Parkeringsplasser kan ikke følge leilighetene.

Dersom en garasje skal omsettes uavhengig av salg av leilighet, kan den kun overføres til nestemann på borettslagets venteliste for tildeling av garasje.

Forsikringsselskap

Tryg forsikring

Polisenummer

SP5337404

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

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad og toalettrom. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

Varmtvann og oppvarming leveres som fjernvarme av Hafslund, via Ammerud varmesentral for Bananblokka. Bananblokka har varmegjennvinningsanlegg, som produserer ca 40% av varme og varmt vann til blokka. Begge blokker har montert solcelleanlegg på taket for å få en grønn profil og billigere strøm til fellesområdet.

Info strømforbruk

Selgers strømforbruk har vært fra nov 2024 tom okt 2025: 4341,12 kwh og 7893,65 kr per år. Forbruk vil variere.

Energikarakter

F

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 3 650 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 098 755

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 395 021

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Varmtvann, oppvarming, internett, kommunale avgifter, felles forsikring, betjening av andel fellesgjeld, felles strøm, trappevask, drift og vedlikehold m.m.

Fordelt slik:

Trappevask 137,00

Felleskostnader 7 097,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 234

Andel Fellesgjeld

Kr 612 805

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

03.11.2025

Andel fellesformue

Kr 20 444

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ammerudenga Borettslag

Organisasjonsnummer

948808188

Andelsnummer

23

Om borettslaget

Borettslaget består av 164 andelsleiligheter. Borettslaget har vaktmestertjenester gjennom Skovli. Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring. Styret har engasjert Securitas til å forestå bomiljøtjenester i borettslaget. Tjenesten er basert på avtalte inspeksjonsrunder innenfor tidsrommet 1900-0700, hver helg og røde dager. Tilgjengelig på telefon hver dag.

Borettslaget har god vedlikeholdsstatistikk og har gjort større oppgraderinger de siste årene.

Oppgraderinger de seneste årene:

2024:

Innstallering av solcellepanel på begge blokker, ferdigstilt 2024.

2023:

Våtromsrehabilitering med utskifting av vann og avløp i mai. Etablert berederrom i Lilleblokka (fjernet bereder i kjøkkenbenk) Bergvarme i forbindelse med berederrom Lilleblokka. Nye sirkulasjonspumper berederrom. Nye røykvarslere alle leiligheter.

2022:

Varmegjenvinning i Bananblokka. Strømpetrekking av bunn og uttrekksledninger i begge blokker. Påbegynt våtromsrehabilitering med utskifting av vann og avløp i august.

Skiftet innmat sikringsskap i tekniske rom. Fibernet fra Telenor. Etablert gangvei fra skolen, der gammel trapp var farlig. Skiftet brannslukkere.

2020:

Infrastruktur garasje og parkeringsanleggene for lading av elbil 147 plasser.

Rehabiliteret betong på baksiden av Bananblokka.

2018:

Nye balkongvegger og vinduer montert.

Hobbykjeller`n:

Borettslaget har en hobbykjeller, som vi har en del aktiviteter i, Halloween, fotballkvelder, ost og vin aften, kino for barne er noen av de aktivitetene som borettslaget har hatt i hobbykjeller`n. Det er mulig for beboere å leie til arrangementer selv også, barnebursdager, selskaper, komfirmasjon, barnedåp osv. Det er fullt kjøkken med komfyr kjøleskap, servise fat, bestikk og det meste en trenger til å lage en fest. Det er til alles beste at en leverer tilbake Hobbykjeller`n i god stand, dette er et godt tilbud til alle beboerne.

Biblioteket:

Biblioteket holder til i Ammerudveien 85. Det er Inger Olsen som er der første mandagen i hver måned (fra kl. 18 til 19). Biblioteket har bøker som spenner over et vidt spekter av lesestoff for små og store. Ta gjerne barna med på et besøk.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207429996
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 240 249,00
Innfrielsesdato: 30.12.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208127829
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 54 981 897,00
Innfrielsesdato: 30.08.2062
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208235044
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 37 373 371,00
Innfrielsesdato: 30.10.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208235052
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,79%
Restsaldo 4 733 242,00
Innfrielsesdato: 30.12.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. 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 partene.

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 (meldefrist). 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.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund mot undertegnelse av en erklæring som regulerer hundeeiers ansvar. Styret må på forhånd underrettes før hund og andre dyr anskaffes.

Brudd på erklæringens bestemmelser vil føre til at godkjenningen inndras. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område og etterlatenskaper fjernes. Det er kun tillatt å holde inne katt, dvs at katten skal ikke slippes løs på borettslagets område. Duehold og foring av fugler er forbudt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 88 i Oslo kommune. Andelsnr. 23 i Ammerudenga Borettslag med orgnr. 948808188

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/95/88:

19.02.1971 - Dokumentnr: 33371 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Korrekt dok.nr. er iht gammel grunnbok og pantebokskopi: 3337/1971

10.09.1976 - Dokumentnr: 19670 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

22.02.1967 - Dokumentnr: 2562 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:95 Bnr:48

25.04.1968 - Dokumentnr: 923333 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR. 95, BNR. 89 OG 90

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 03.01.1971. I tillegg foreligger det ferdigattest for garasjer datert 17.06.1977, brukstillatelse for nye inngangspartier og innglassing av balkonger datert 08.06.1995, ferdigattest for trappeheis datert 24.03.2017, ferdigattest for rehabilitering av bad datert 26.05.2023 samt ferdigattest på ventilasjonsanlegg.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.01.1971.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og private stikkveier med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan S-1118 datert 12.03.1964 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Eiendommen inngår i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 vedtatt 23.09.2015. Dette kan medføre at større endringer av bygningen må godkjennes av kommunen eller fylket før igangsetting.

Borettslagets eiendom ble i 2010 oppført på gul liste som bevaringsverdig av byantikvaren.

Utdrag av plan- og byggesaker i området:

Saksnummer 202104925: Ammerudgrenda 2-164 og 11-317 - Omregulering til H570 bevaring kulturmiljø. Byantikvaren foreslår å omregulere atriumhusene på Ammerud fra bolig til bolig med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Mulighetene for kjeller, tilbygg og utvidelse av atrier i gjeldende reguleringsplan videreføres, men med ny utforming av tilbyggene. Alnaelva omkranser anlegget og det avsettes hensynssone for bevaring av naturmiljø og faresone elveflom langs elva. Naturområdene langs elva øst for anlegget omreguleres fra turvei/skiløype til blå/grønnstruktur.

Saksnummer 201513692: Ammerudveien 43. Gnr 95 bnr. 126 Ønske om å etablere omsorgsboliger med tilhørende servicesenter og bygge nytt sykehjem m/kultursenter. I planforslag til offentlig ettersyn fremkommer det at Stiftelsen Kirkens Bymisjon Oslo foreslår å omregulere Ammerudveien 43- 45 fra pleiehjem og boligbebyggelse til helse- og omsorgsinstitusjon. Planforslaget legger til rette for å oppføre et større og mer moderne sykehjem og omsorgsboliger, som vil gi en samlet kapasitet på henholdsvis 120 sykehjemsplasser og 135 boenheter. Det legges til rette for en bebyggelse på 8 etasjer, inkludert 2 underetasje. Planforslaget ble lagt ut for offentlig ettersyn 24.06.2019, etter dette er det holdt flere bemerkningsmøter. Planforslaget er enda ikke vedtatt og sist oppdatering i saken er fra 2022.

Saksnummer 201602519: I Ammerudveien foregår det bygging av 52 nye leiligheter. Se prosjektet på: <https://fredensborgbolig.no/project/ammerud-stasjon/>

Saksnummer 201605618, reguleringssak: Planprogram for Grorud sentrum. Planforslag ble lagt ut for offentlig ettersyn 13.01.2023 og det fremkommer av dette planforslaget at planprogrammet skal vurdere hele Grorud sentrum under ett, gi forutsetninger for en bedre sammenheng og mer bymessig utvikling. Grorud sentrum skal styrkes som lokalsentrum og kollektivknutepunkt. Området skal utvikles med ulike boligtyper og -størrelser, offentlige funksjoner, kulturtilbud og sosiale offentlige møteplasser. Planforslaget er fortsatt under vurdering.

Opplistingen er ikke uttømmende og interessenter oppfordres til å sette seg inn i relevante reguleringsplaner. Dette kan gjøres på Oslo kommune plan- og saksinnsyn. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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

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

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

3 650 000 (Prisantydning)

612 805 (Andel av fellesgjeld)

4 262 805 (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)

4 272 367 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 280 267 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 283 067 (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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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

Meglers vederlag er avtalt til 1,2% av salgssum. I tillegg kommer kr 54 000,- og utlegg kr 20 155,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale kr 30 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

10.11.2025

Intervju med selger

Når kjøpte dere eiendommen? I 2017 og det var vår første bolig.

Hva var avgjørende for valget deres? God plass, nærhet til skogen og samtidig nært kollektivtrafikk. Vi falt dessuten for glassveggen og de store vinduene.

Hvorfor skal dere flytte? Vi flytter til en større bolig rett i nærheten fordi vi trenger et ekstra soverom.

Hva har dere likt spesielt godt med eiendommen og kommer til å savne mest?

Godt fellesskap i oppgangen og i blokka, vinduene ut mot skogen, supert sted å bo med små barn og god vaktmestertjeneste.

Vi er veldig fornøyd med at borettslaget har gjort store nødvendige oppgraderinger de siste årene, som bad, vinduer og solcelle. Vi opplever at borettslaget tar vare på eiendommen på en god måte.

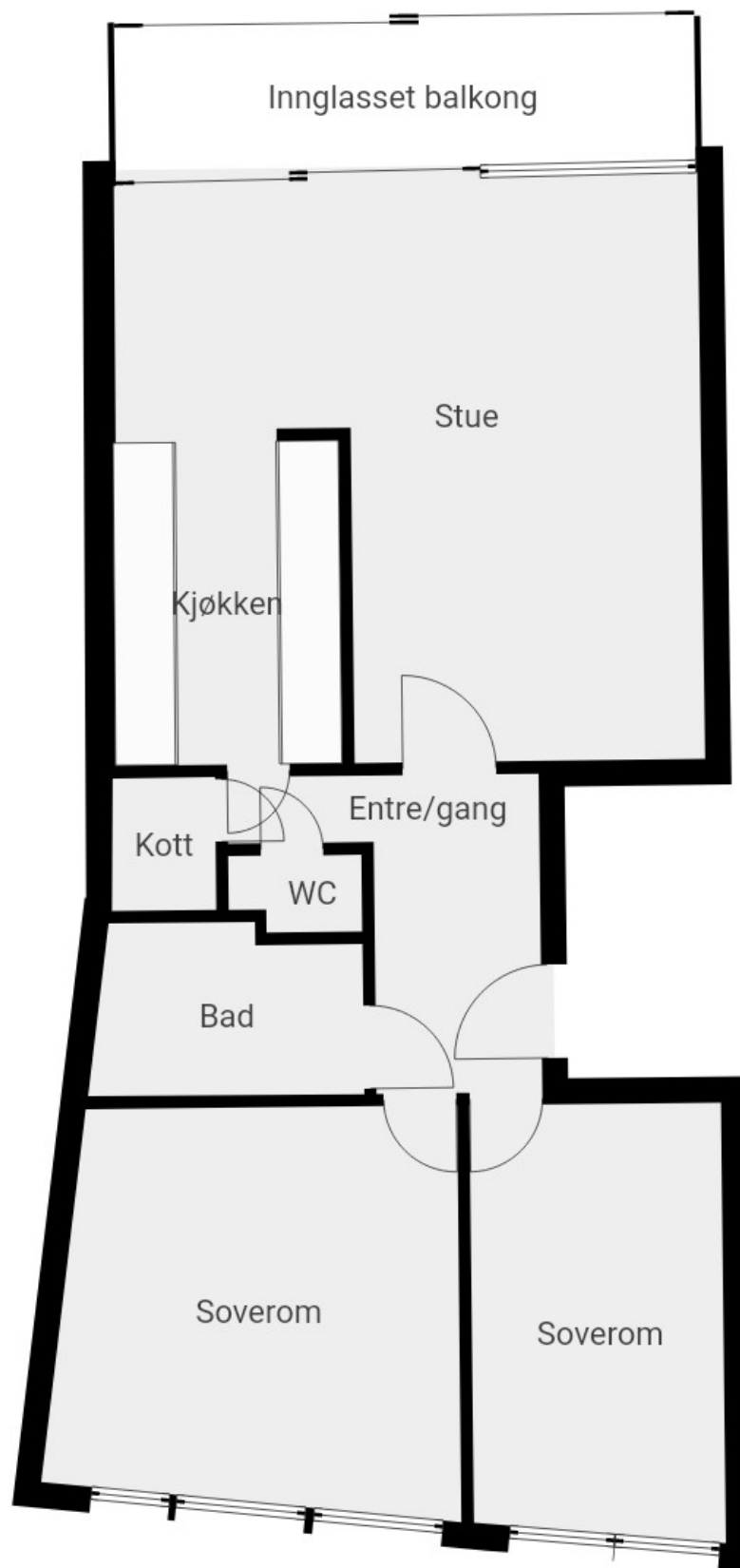
Hva har dere likt best med området?

At det er rolig, mange hyggelige folk i området, store grøntområder i nærheten, kort vei til Lillomarka, nærhet til alt man trenger i hverdagen og kort vei til t-banen.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området? På

grunn av de store vinduene kommer man tett på naturen i leiligheten. Om sommeren kan man nyte sola og varmen på balkongen eller ta en tur til nærmeste badevann. Balkongen egner seg godt til å dyrke feks. tomater. Om det blir for varmt ute synes videt har vært deilig at leiligheten er nokså sval. Da er det også ekstra deilig med nordvendte soverom og store vinduer som kan åpnes. Om vinteren er det kort vei til skiløyper. Trærne utenfor vinduene er vakre med snø på og om vinteren blir det ekstra vakkert lys i stua når sola står lavt.





Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.



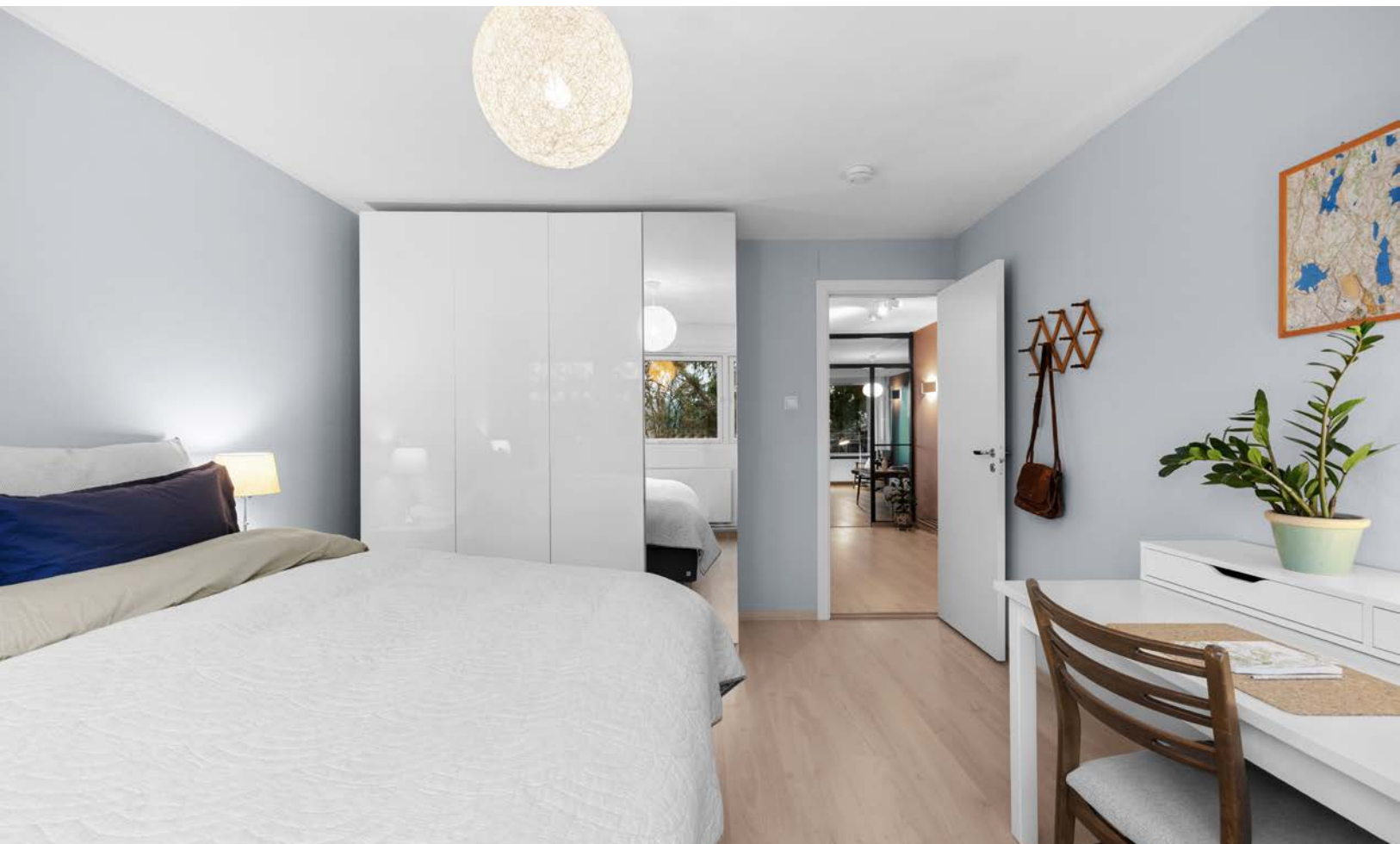










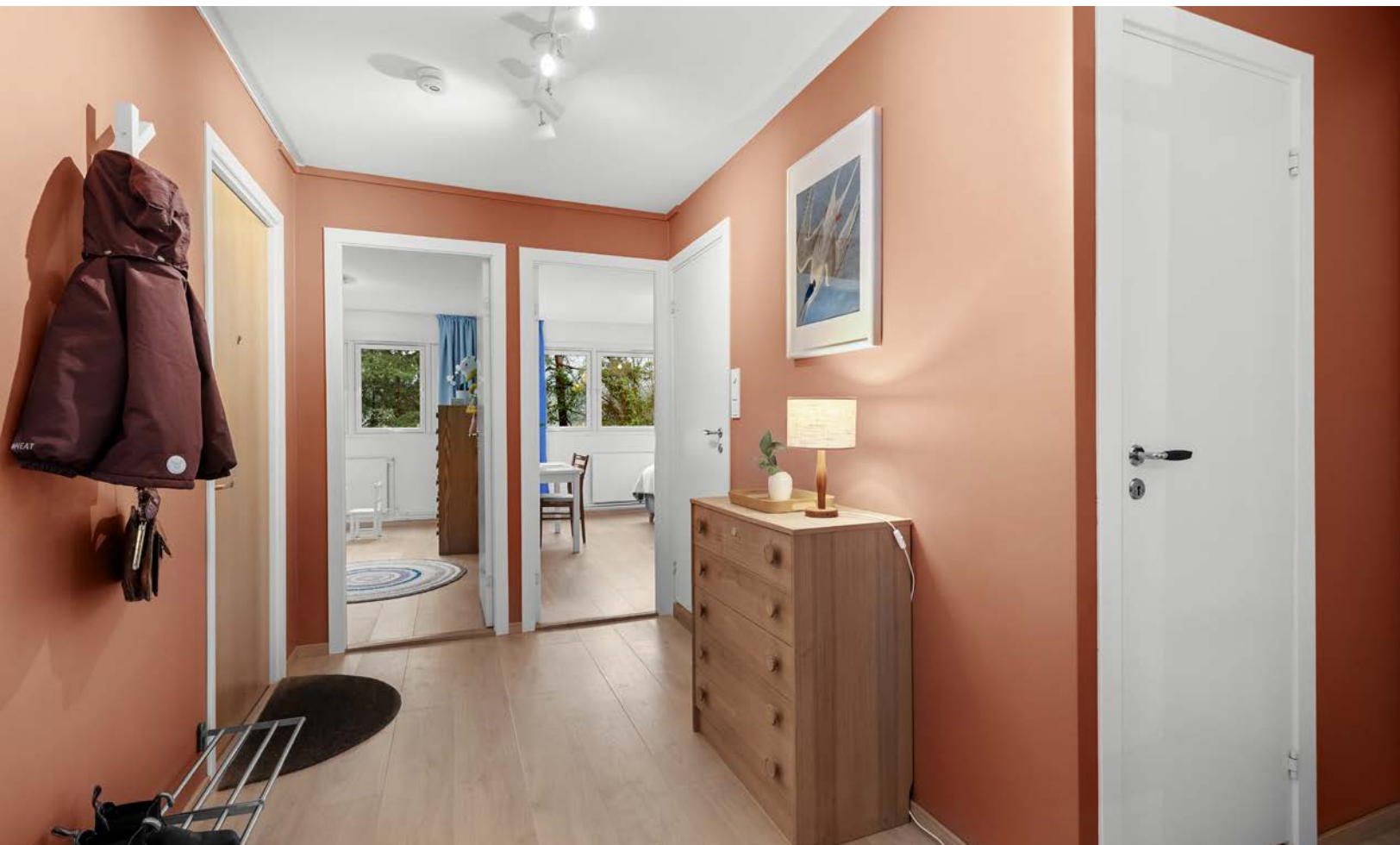








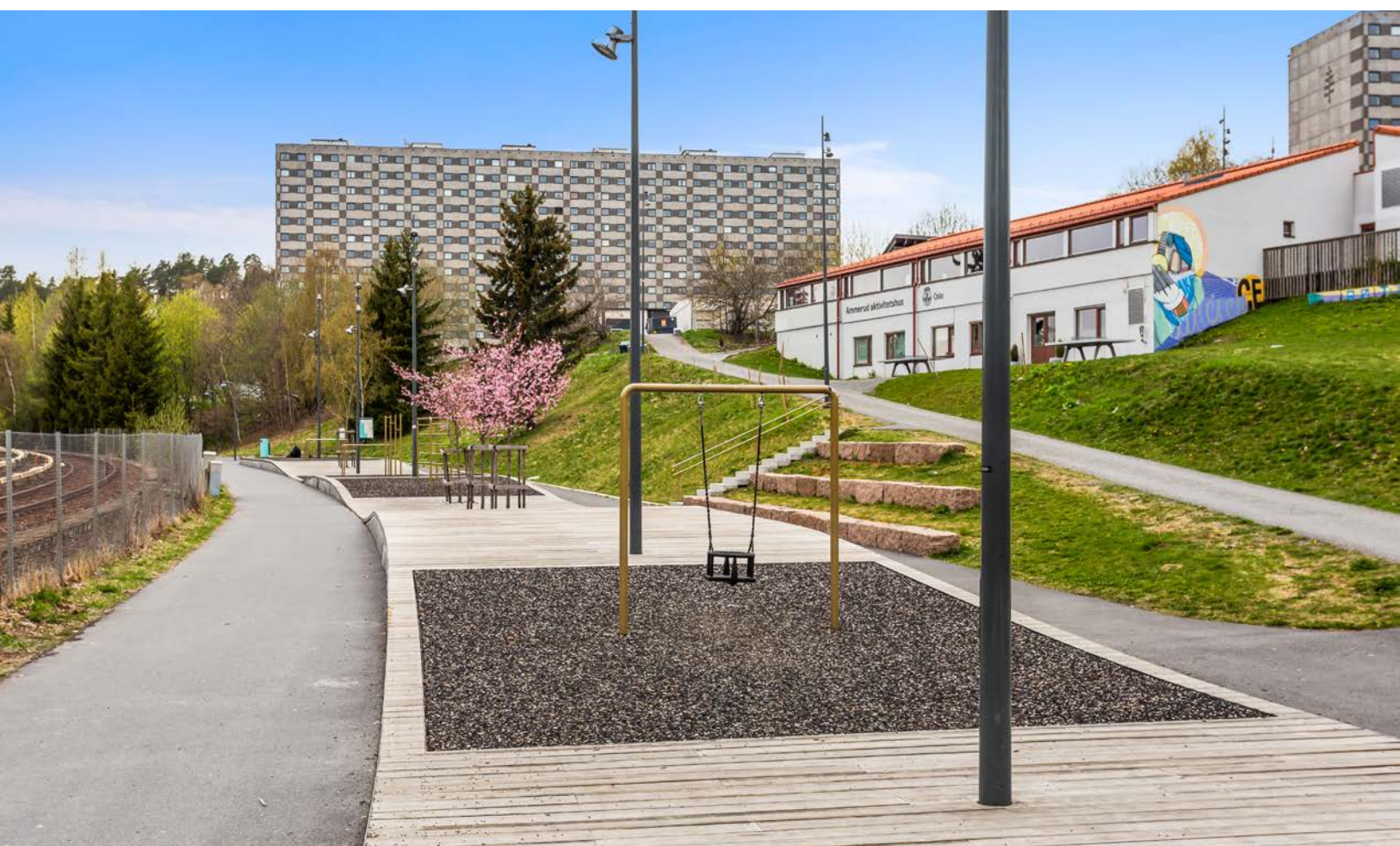














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ammerudveien 83, 0958 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 95, bnr. 88

 Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 05.11.2025

Rapportdato: 10.11.2025

Oppdragsnr.: 20000-1791

Referansenummer: RG9249

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggeteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført i 1967 og er med det ca 58 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Overflater har etter taksmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger, men enkelte avvik er registrert og beskrevet nærmere under den aktuelle bygningsdelen. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i trevirke med 2-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkongdør i trevirke med 2-lags glass.

Innglasset balkong i betong, med rekkverk i stål, glass og plater.
Adkomst fra stuen/spisestuen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kommentar;
Lasernen ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt utenfor soverommene.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Kommentar;
Dørene er skiftet i regi av dagens eiere, med unntak av døren mellom gangen og stuen (med glass). Denne er fra opprinnelig byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett innredning med servant og ettgrens blandebatteri. Speilskap med lys over. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på veggen, trolig tilknyttet sentralavtrekk for blokken.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsjonen.

Oppgradert i regi av borettslaget i 2023 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Det er målt nivåforskjell fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 17 mm fall/nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsjonen. Total nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 50 mm. Det er i tillegg det som vurderes å være en filt synlig klemt mellom feielisten og terskelen.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring. Filten er også synlig klemt mellom feielisten og terskelen. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet i retning dusjsjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålservant med ettgrens blandebatteri. Det er keramisk koketopp, stekeovn og vannstoppsystem. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter og avtrekksventil på veggen på kjøkkenet.

Kommentar;
Kullfilter er i utgangspunktet ikke en anbefalt løsning og gir TG2, men fordi lufteventil tilkoblet sentralavtrekket er så nært kullfilterviften, anses dette som en ok løsning. Dette fordrer at lufteventilen holdes åpne (ikke skrus igjen)

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom;
Flislagt gulv, vegger og malt himling.
Slett innredning med servant og blandebatteri. Speil over.
Veggmontert wc. Ventil på veggen, trolig tilknyttet sentralavtrekk for blokken. Det er sluk i gulvet,

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system med fordelingskap på toalettrommet. Vanninntak og stoppekran i skap. Waterguard på stoppekranner.

Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Sentralavtrekk med avtrekksventil på badet, toalettrommet og

Beskrivelse av eiendommen

kjøkkenet. Tilluft via ventiler i vinduer.

Radiatorer i leiligheten med tilførsel av varmtvann fra fellesområder.
Det er registrert 4 radiatorer i leiligheten.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i fellesoppgangen. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

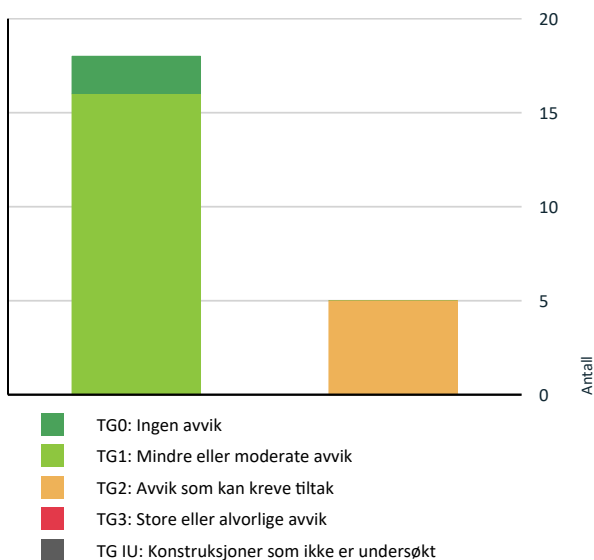
[Gå til side](#)

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.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1967

Anvendelse

Bebodd av eier

Tilbygg / modernisering

Oppgraderinger og vedlikehold utført i regi av BRL

2024 Solcellepanel på begge blokker

2023 Våtromsrehabilitering med utskifting av vann og avløp ferdig i mai. Etablert berederrom i Lilleblokka (fjernet bereder i kjøkkenbenk) Bergvarme i forbindelse med berederrom Lilleblokka. Nye sirkulasjonspumper berederrom. Nye røykvarslere alle leiligheter.

2022 Varmegjenvinning i Bananblokka. Strømpetrekking av bunn og uttreksledninger i begge blokker. Påbegynt våtromsrehabilitering med utskifting av vann og avløp i august. Skiftet innmat sikringsskap i tekniske rom. Fibernet fra Telenor. Etablert gangvei fra skolen, der gammel trapp var farlig. Skiftet brannslukkere.

2021 Reparert skråning bak ved Ammerudveien 51-55.

2020 Infrastruktur garasje og parkeringsanleggene for lading av elbil 147 plasser. Rehabiliteret betong på baksiden av Bananblokka. Ny trapp til «haugen» fra trafoen.

2019 Rensing av ventilasjonskanalene. Nytt kjøkken i Hobbykjelleren. Fremføring av vann nede. Maling av sokkelen på bananblokka – begge sider. Replanting av trær Ny trapp fra «Haugen» mot parkeringsplassen. Opparbeidet 11 nye p-plasser ved Lilleblokka. Nye hovedstoppekraner med tilbakeslagsventiler på vanninntaket.

2018 Nye balkongvegger og vinduer montert. Ny bom ved innkjøringen til store blokka. Nye LED lamper i alle fellesområder, inne og ute. Nye sirkulasjonspumper (4) og ekspansjonskar i berederrommene. En ny vaskemaskin og 3 tørkevifter.

2017 Rehabilitering av balkonger i lille blokka. Nytt callinganlegg. Ny innmat i sikringsskap. Ny belysning i boder og sportsrom. Beising av garasjene. Nytt vannbehandlingsanlegg.

2016 Omlegging av takene på begge

blokkene med nye ventilasjonskasser, sluk, gesimsbeslag og lyskupler. Etablert gangvei ved garasjene og satt opp bom. Skiftet bom og gjerde ved Lilleblokka. Nye panelovner i oppgangene i Lilleblokka. Skiftet lys i vaskeriene.

2015 Nytt låssystem. To nye sentrifuger i vaskeriene.

2014 Dreneringsarbeider bak garasjerekka mot Ammerudveien og kortveggen på Lilleblokka mot atriumhusene. Ny forstøtningsmur, trapp og uteplass, samt utvidelse av gangvei ved Lilleblokka. Ny trapp opp til «Haugen». Nye drenskummer mellom garasjene og på snuplass mot Lilleblokka. Omlegging av takene på alle garasjer, nye avløpsrør og ventilasjonshetter.

2012 Maling av oppgangene

2011 Rehabilitering av lekeplasser og uteområder Nye tavler i OL-rommene

2010 Utskifting av entrédører og ett gulv i 1. etg

2007-08 Utbedret fasadeutglidning på balustraden

2007 Egenbetalingssystem vaskeri

2005 Asfaltering av uteområde Rehabiliteret hobbykjelleren Etablert søppelhus utedg. Det ble satt opp nytt gjerde fra 51 til hekk.

2003 Flislegging av 4 vaskerigulv i store blokka og ett i Lilleblokka. Nye postkasser i begge blokkene.

2002 Rehabilitering av 4 badrom Skifte av OL-dører Utskifting av brannslukkere og røykvarslere i alle leiligheter og fellesrom. Nye trapper i inngangspartiene i Lilleblokka og inngangsparti i U-etg i Bananblokka.

2001 Rehabiliteret 10 badrom. Nye kabler til TV/Internettanlegg. Ferdigstilling av søylene inklusiv flislegging.

1999 Rehabiliteret et badrom og 2 førsteetasjegulv. Styrerom etablert i Hobbykjelleren

1998 Rehabiliteret 13 badromsgulv og et førsteetasjegulv.

1997 Modernisering av berederrom. Ny varmeveksler, varmtvannstanker og sirkulasjonspumper.

1995 Utbedret etasjetrappene i

Tilstandsrapport

Bananblokk Oppgradert
utendørsanlegget. Utbedringer/utstyr
Hobbykjelleren

1994 Nye stuevegger og betongutbedret
balkongene på Bananblokk0
Totalrehabilitert Lilleblokk med nye
fasader, isolasjon og teglforblending.
Utskiftet vinduer, dører og nye
stuevegger på Lilleblokk

1993 Nye inngangspartier og
porttelefoner i begge blokkene
Rehabilitert spillvannsledningene

1992 Omlagt tak på begge bygninger
Oppgradering av
uteanlegget/lekeapparater Nytt lekehus
på «Haugen».

1990 Påkostet Hobbykjelleren,
uteanlegget, styrerommet, VVS-
utbedringer, Påbegynt gulvutskifting av
førsteetasjeheligheter

1989 Rensing av ventilasjonsanlegget

1988 Nye soveromsvinduer i
Bananblokk Påbegynt utbedring av
baderom

1986 Festetomten ble eiertomt

1985 KabelTV-anlegget etablert

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket på balkongen har ok utforming i forhold til klatring.

Høydekrav 10 meter, eller mindre, over bakkenivå er 1,0 m og rekkverk
tilfredsstiller ikke dagens høydekrav med 94 cm

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp. Vurderes av ny
eier. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å
være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens
krav.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige
tak har malte plater.

Kommentar fra eier;

Det er tapet/veggfornyer på mur og gipsvegger, samt hjelparkling i gang
og på kjøkken.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt utenfor
soverommene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele
rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til
godkjente måleavvik.

Ingen unormal knirk i gulv på tilfeldig kontrollerte punkter. Det er målt
avvik/skjevheter på gulvoverflater utover normalen på tilfeldige punkter
i leiligheten. Fra leilighetskillevegg til leilighetskillevegg(leilighetens
bredde) er det målt 15 cm skjevt/nedbøying i dekket.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil
imidertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak
i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man
vurdere slike tiltak.

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og
innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved
montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i
vesentlig grad.

Generelt; alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det kan bli
nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett.
Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta
underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og
knirk.

1 TG 2 Radon

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Vinduer i trevirke med 2-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Entredøren

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

1 TG 1 Skyvedør balkongdør

Balkongdør i trevirke med 2-lags glass

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong i betong, med rekkverk i stål, glass og plater.
Adkomst fra stuen/spisestuen.

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

1 TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Kommentar;

Dørene er skiftet i regi av dagens eiere, med unntak av døren mellom gangen og stuen (med glass). Denne er fra opprinnelig byggeår.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speiskap med lys over. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på veggen, trolig tilknyttet sentralavtrekk for blokken.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsjonen.

Oppgradert i regi av borettslaget i 2023 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befarings og enkle målinger

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater Gulv

Det er målt nivåforskjell fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 17 mm fall/nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsjonen. Total nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 50 mm. Det er i tillegg det som vurderes å være en filt synlig klem mellom feielisten og terskelen.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

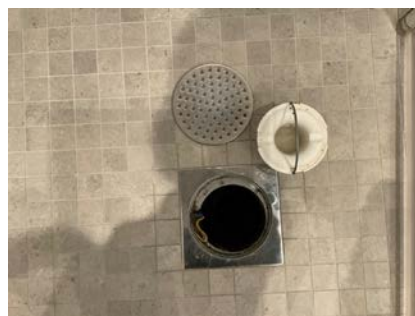
2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring. Filten er også synlig klem mellom feielisten og terskelen. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Sentralavtrekk med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.
"Papirtest" utført og funnet i orden.



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet i retning dusjsonen.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 5/11-2025



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålservant med ettgreps blandeblender. Det er keramisk koketopp, stekeovn og vannstoppsystem. Opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter og avtrekksventil på veggen på kjøkkenet.

Kommentar;
Kullfilter er i utgangspunktet ikke en anbefalt løsning og gir TG2, men fordi lufteventil tilkoblet sentralavtrekket er så nært kullfilterviften, anses dette som en ok løsning. Dette fordrer at lufteventilen holdes åpne(ikke skrues igjen)

Årstall: 2003 Kilde: Eier



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom;
Flislagt gulv, vegger og malt himling.
Slett innredning med servant og blandeblender. Speil over. Veggmontert wc. Ventil på veggen, trolig tilknyttet sentralavtrekk for blokken. Det er sluk i gulvet,

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system med fordelingskap på toalettrommet. Vanninntak og stoppekran i skap. Waterguard på stoppekraner.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Sentralavtrekk med avtrekksventil på badet, toalettrommet og kjøkkenet. Tilluft via ventiler i vinduer.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer i leiligheten med tilførsel av varmtvann fra fellesområder. Det er registrert 4 radiatorer i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Når radiatorene blir gamle, kan det lettere oppstå problemer som lekkasje eller at de ikke varmer som de skal. Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av fagperson for å sikre god funksjon.

TG 2 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.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i fellesoppgangen. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Nansen elektro 2017: Gjennomgang av el-anlegget. Byttet til jordede stikkontakter. Oppdaterte sikringskapet.
Raufoss Installasjon 2022: Bytte av innmat i sikringskap til jordfeilautomater, ny hovedsikring og ny målesløyfe. Arbeid gjort via borettslaget.
Elektris 2022: Byttet tre jordfeilautomater i sikringskap. La opp til nye og flere stikkontakter i stue og hovedsoverom. Hengte opp og koblet til lamper på stue og hovedsoverom.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det har vært montert lamper av ufaglært tidligere, men dette er rettet opp i forbindelse med oppussing og nå før salg.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

Tilstandsrapport

SMARTservice Norge AS 2018: Installert strømmåler på vegne av Hafslund nett (via borettslaget)

Trygg Elektro AS 2023: Elektrisk arbeid i forbindelse med våtromsarbeid i regi av borettslaget.

Pollux 2023: Festet kabler og monterte opp lampe i stue og soverom. La opp til to nye stikk og byttet en bryter på soverommet. Festet opp igjen fiberkabelen.

Pollux Installasjon AS 2025: Lampe over spisebord var tidligere koblet sammen av ufaglært. Denne er nå koblet sammen på nytt av elektriker. Lamper i bod og på kjøkken er i tillegg koblet på nytt pga manglende dokumentasjon fra tidligere elektrisk arbeid. (Pollux Installasjon AS)

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Det foreligger samsvarserklæring på alle arbeider.

- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Vi kan ikke huske at sikringene har blitt løst ut mens vi har bodd i leiligheten.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Vi er ikke kjent med dette.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 i leiligheten er i stor grad oppgradert i regi av dagens eier og i forbindelse med oppgraderingen av våtrom utført av borettslaget i 2023. Eier har har samsvarserklæring for egne tiltak, men samsvarserklæringen fra arbeider utført i 2017, er ufullstendig/mangler beskrivelser.

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring, og det er

gjennomført gjennomgang i 2017 med utbedringer, ifølge eier.

Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt som følge av mangelfull dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i den sammenhengen.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlige kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



Tilstandsrapport



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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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 Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

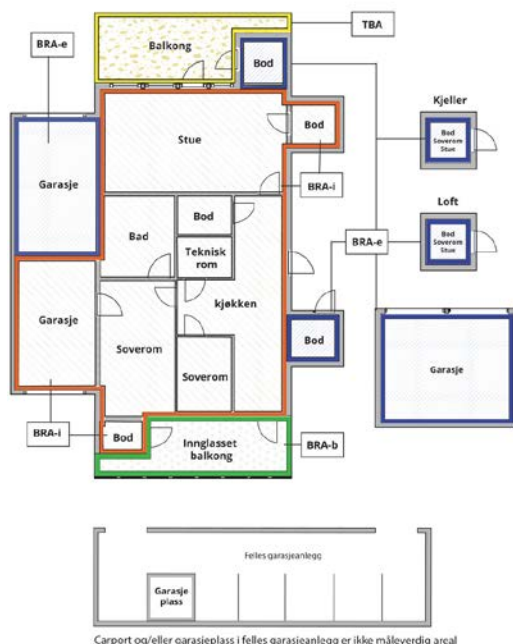
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	71		8	79	
Underetasje		5		5	
SUM	71	5	8		
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, stue, kjøkken, bad, bod, toalettrom, soverom, soverom 2		Innglasset balkong
Underetasje		Bod	

Kommentar

-Leiligheten er målt til 71,4 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor ned til 71 m².

-Innglasset balkong er målt til ca 7,4 m², men arealet av vegg/vindu mellom stuen og den innglassede balkongen hensyntas i arealet og arealet rundes opp.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Leiligheten ligger i en bygning med buet fasade. Innvendige vegger har varierende vinkler og flater, noe som gjør nøyaktig oppmåling med manuelle metoder utfordrende. Oppgitte arealer er derfor basert på manuell oppmåling og vurdering etter beste skjønn og avvik kan forekomme. For å oppnå høyere presisjon, anbefales 3D-skanning for å dokumentere faktiske geometriske forhold og volum. Leiligheten hadde det samme arealet ved salget i 2017.

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

Kommentar: 2017

- Veggfornyning stue
- Veggfornyning soverom 2
- Malt tak i stue og soverom 1
- Malt vegger soverom 1
- Gjennomgang av el-anlegget. Byttet til jordede stikkontakter. Oppdaterte sikringsskapet (Nansen Elektro)

2018

- Malt glassvegg
- Montert ny oppvaskmaskin (rørlegger fra Power)
- Montert nye balkongvegger og vinduer
- Montert taklampe over spisebord (ufaglært)
- Installert strømmåler på vegne av Hafslund nett (SMARTservice Norge AS, via borettslaget)

2022

- Bytte av innmat i sikringsskap til jordfeilautomater, ny hovedsikring og ny målesløyfe. Arbeid gjort via borettslaget (Raufoss Installasjon via borettslaget)
- Byttet tre jordfeilautomater i sikringsskap. La opp til nye og flere stikkontakter i stue og hovedsoverom. Hengte opp og koblet til lamper på stue og hovedsoverom (Elektris)

2023

- Totalrehabilitering av bad og toalett (borettslaget). Nye vannrør i sin helhet. Nye avløpsrør fram til vannlås på kjøkken.
- Malt vegger i bod, samt montert hyller og knagger

2024

- La nytt gulv i hele leiligheten (Telles vedlikehold)
- Malt vegger og tak soverom 2 (Telles vedlikehold)
- Helsparklet og malt vegger og tak i gangen, samt hengt opp lamper (Telles vedlikehold, Pollux)
- Montert nye dører (Telles vedlikehold)
- Montert frittstående røykvarsler med 10 års garanti på soverom 1, gang og stue (to via borettslaget og en via egeninnsats).

2025

- Sparklet og malt balkongvegger
- Monterte ny kjøkkenvifte
- Helsparklet og malte kjøkkenvegger (Telles vedlikehold)
- Lampe over spisebord var tidligere koblet sammen av ufaglært. Denne er nå koblet sammen på nytt av elektriker. Lamper i bod og på kjøkken er i tillegg koblet på nytt pga manglende dokumentasjon fra tidligere elektrisk arbeid. (Pollux Installasjon AS)"

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	69	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Kato Malvik	Takstingeniør
	Nina Høeg	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	95	88		0	32072.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ammerudveien 83

Hjemmelshaver

Ammerudenga Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
109/AMMERUDENGA BORETTSLAG	948808188	109	OBOS Eiendomsforvaltning. Kontakt:: 22 86 59 99/ oef@obos.no	Høeg Nina, Melheim Thomas Schoofs

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
23	18 900	20 444 31.12.2024	612 806 03.11.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og barnevennlig område på Ammerud i stille og rolige omgivelser. Dette er et veldig hyggelig område og passer perfekt til barnefamilier. Det er kort vei til dagligvarebutikk, treningssenter, fotballbaner, postkontor, apotek og Grorud Nærsenter med diverse servicetilbud og fasiliteter. Det finnes gode turmuligheter ikke langt unna leiligheten, med flere turstier, sykkelstier, skiløyper og badevann. Kort vei til offentlig kommunikasjon. Grorud T-banestasjon ligger ca. 500 m fra leiligheten og bruker ca. 20 min. til sentrum. I tillegg går det buss like i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Oslo

Om tomten

Tomten er opparbeidet med med asfalterte internveier, sittegrupper, trær og variert beplantning og noe naturtomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.11.2025		Gjennomgått	6	Nei
Meglerbrev	03.11.2025		Fremvist	8	Nei
Ferdigattest	03.01.1972	Nybygg	Fremvist	1	Nei
Ferdigattest	26.05.2023	Baderomsrehabilitering	Fremvist	2	Nei
Tegninger	16.01.1970		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	05.12.2017	Samsvarserklæringen er uten arbeidsbeskrivelser	Fremvist	1	Nei
Samsvarserklæring	29.06.2022	Det er ikke plass til alle beskrivelse fra samsvarserklæringen. Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser (oppbevares ikke av undertegnede)	Fremvist	1	Nei
Samsvarserklæring	08.11.2017	Bytte av innmat i sikringsskap, ny hovedsikring og ny målesløyfe.	Fremvist	1	Nei
Samsvarserklæring	31.08.2022	Våtromsmodernisering. Det er ikke plass til alle beskrivelse fra samsvarserklæringen. Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser (oppbevares ikke av undertegnede)	Fremvist	1	Nei
Samsvarserklæring	26.10.2023	Feste kabler i stue og sov. Montere opp lampe i gang og sov. Legge opp til 2 nye stikk og bytte 1 bryter sov. Feste opp igjen fiber kabel.	Fremvist	1	Nei
Samsvarserklæring	07.11.2025	Demontere og montre 3 lamper. Lampe over spisebord var koblet sammen av ufaglært, denne er nå koblet sammen på nytt. Lamper i bod og på kjøkken er i tillegg koblet på nytt.	Fremvist	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	
2	11.11.2025	Mindre korrigeringer etter gjennomlesning av eier. Epost datert 11/11-2025
3	11.11.2025	Ytterligere presisering fra eier. Epost 11/11-2025
4	11.11.2025	Endret fra induksjonstopp til keramisk koketopp

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 funksjonssprøving 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:** Bygghverks 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 fukttinnhold 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/RG9249>

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 Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250118	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nina Høeg	Thomas Schoofs Melheim
Gateadresse	
Ammerudveien 83	
Poststed	Postnr
OSLO	0958
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1104250118

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

Beskrivelse I november 2024 ble det utbedret to sprukne fliser på toalettet og én på badet. Videre ble én sprukken flis utbedret på toalett i oktober 2025. Alt gikk på garantien.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Totalrehabilitering av bad og toalett i regi av borettslaget. Arbeidet ble ferdig i 2023.

Arbeid utført av Sans bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Alt ble fornyet av Sans bygg i 2023.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Borettslaget har byggemeldt prosjektet til Oslo kommune.

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 Ja, kun av faglært

Beskrivelse I forbindelse med oppgradering av bad og toalett ble det også lagt "nye vannrør i sin helhet" og "nye avløpsrør frem til vannlås på kjøkken" (hentet fra beboermappe fra Sans bygg 2022)

Arbeid utført av Sans bygg

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

Beskrivelse Borettslaget utbedret noen sprekker i betongen på svalganger og på balustraden i 2020.

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 Nansen elektro 2017: Gjennomgang av el-anlegget. Byttet til jordede stikkontakter. Oppdaterte sikringsskapet. SMARTservice Norge AS 2018: Installert strømmåler på vegne av Hafslund nett (via borettslaget). Raufoss Installasjon 2022: Bytte av innmat i sikringsskap til jordfeilautomater, ny hovedsikring og ny målesløyfe. Arbeid gjort via borettslaget. Elektris 2022: Byttet tre jordfeilautomater i sikringsskap. La opp til nye og flere stikkontakter i stue og hovedsoverom. Hengte opp og koblet til lamper på stue og hovedsoverom. Trygg Elektro AS 2023: Elektrisk arbeid i forbindelse med våtromsarbeid i regi av borettslaget. Pollux 2023: Festet kabler og monterte opp lampe i stue og soverom. La opp til to nye stikk og byttet en bryter på soverommet. Festet opp igjen fiberkabelen. Pollux Installasjon AS 2025: Lampe over spisebord var tidligere koblet sammen av ufaglært. Denne er nå koblet sammen på nytt av elektriker. Lamper i bod og på kjøkken er i tillegg koblet på nytt pga manglende dokumentasjon fra tidligere elektrisk arbeid.

Arbeid utført av Nansen elektro, Raufoss Installasjon, Elektris, Trygg Elektro AS, Pollux

Document reference: 1104250118

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har per idag tilgang til parkeringsplass med ladeboks. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten, men tildeles etter venteliste.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installering av solcelleanlegg på taket til borettslaget.

Arbeid utført av

Enny

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

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250118

Tilleggskommentar

Det er noe overflaterust på beslagene på balkongen. Har fått tilbakemelding fra styret om at det er overfladisk og ikke farlig. Det var noen små overflatesprekker i murveggen ved vinduene på det minste soverommet. Dette ble sparklet igjen ved oppussing i 2017.

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: 1104250118

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Høeg	bbbdb5384ee9c24d0d6 b070bc7a4ca86df157830	07.11.2025 14:17:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Schoofs Melheim	e432e484b14c973b19efe a6a0bbf8adea183f557	07.11.2025 14:02:44 UTC	Signer authenticated by One time code

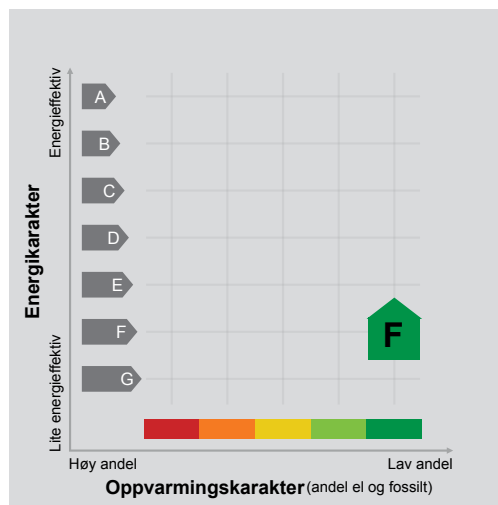
Document reference: 1104250118

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Ammerudveien 83
Postnummer	0958
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	88
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80643020
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-188267
Dato	08.11.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Ammerudveien 83 - Nabolaget Ammerudkollen - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Ammerud skole Linje 62	3 min 0.3 km
Grorud Linje 4, 5	11 min 0.8 km
Grorud stasjon Linje L1	8 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.4 km
Oslo Gardermoen	34 min

Skoler

Ammerud skole (1-7 kl.) 573 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	17 min 1.3 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 270 elever, 13 klasser	25 min 1.9 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	5 min 2.1 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 4.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 5.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

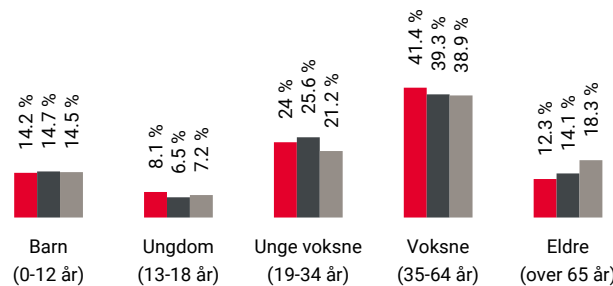
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ammerudenga barnehage (0-5 år) 107 barn	6 min 0.4 km
Ammerudgrenda barnehage (0-5 år) 53 barn	6 min 0.4 km
Huken naturbarnehage (3-5 år) 18 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Ammerud	11 min
Rema 1000 Ammerud PostNord	11 min 1 km



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 97/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



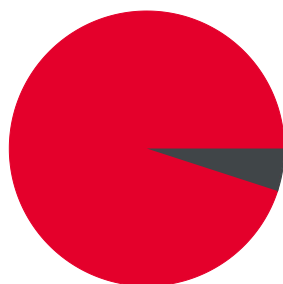
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽ Ammerud skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.2 km	
⚽ Ammerudlia ballplass	7 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🚴 Grorud Sportssenter	12 min	🚶
🚴 SATS Kalbakken	20 min	🚶

Boligmasse



■ 95% blokk
■ 5% annet

«Relativt rolig nabolag. Et internasjonalt miljø. God tilgang til marka og bademuligheter for familier og barn»

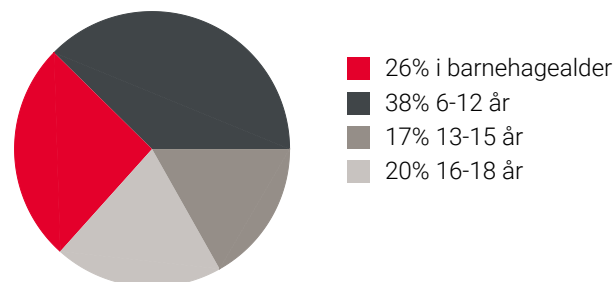
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Grorud Senter	14 min	🚶
📦 Boots apotek Grorud	14 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

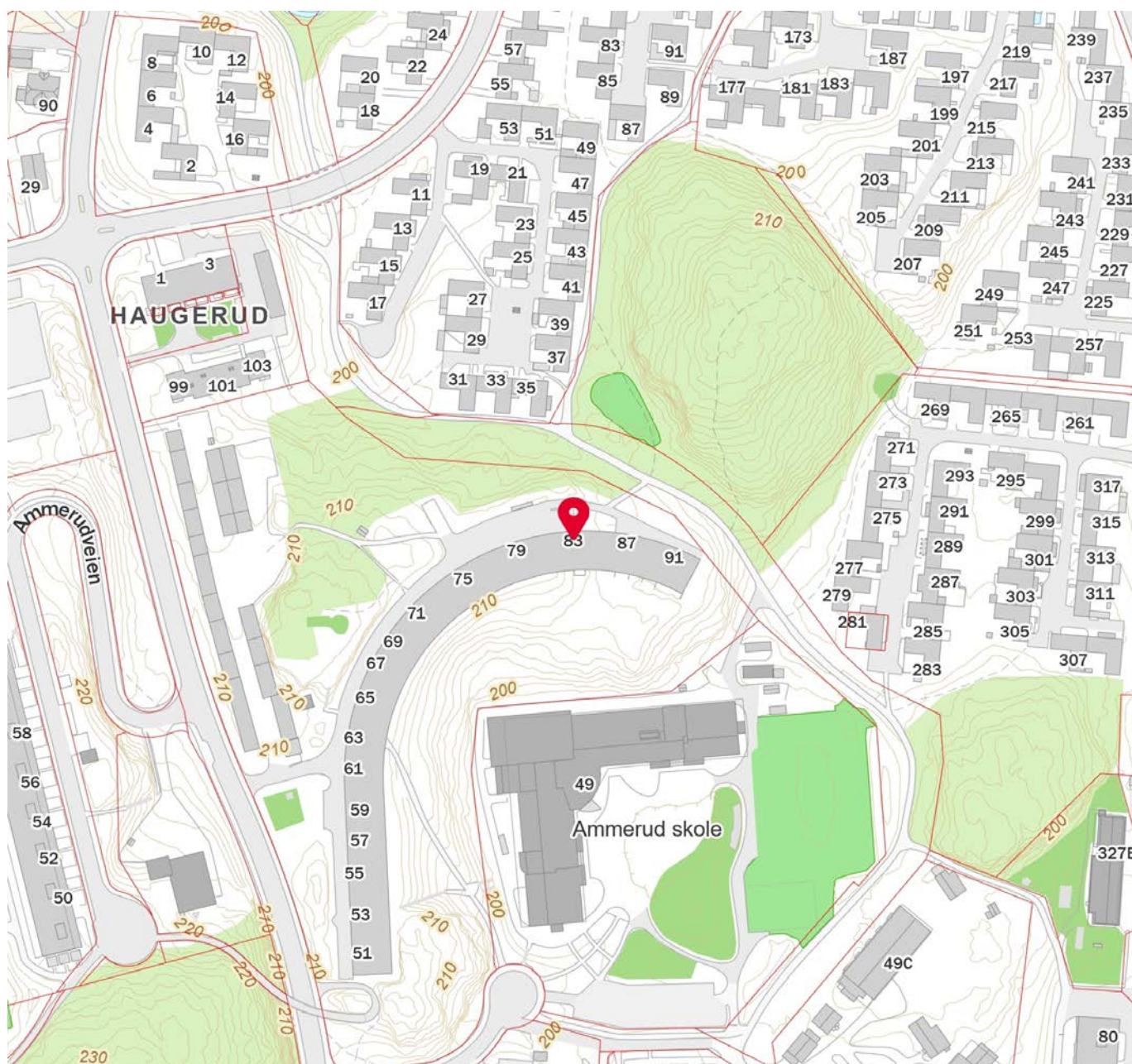
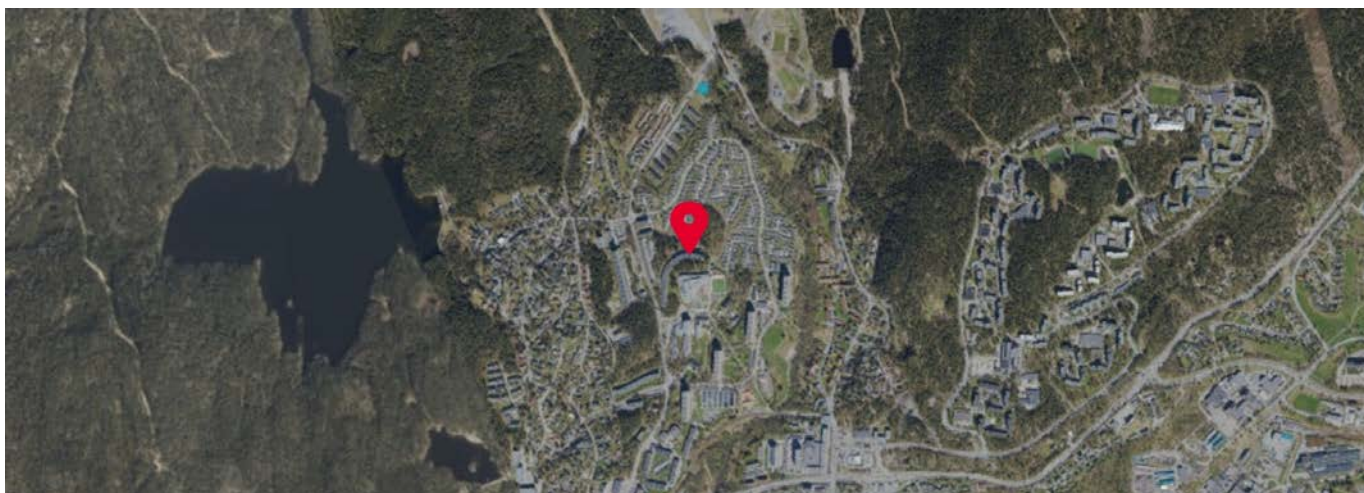


0% 55%

■ Ammerudkollen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 335

AMMERUDENGA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AMMERUDENGA 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 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/335>

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 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap 2024
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sak fra styret: Endring av vedtektenes § 4-4, pkt. (10)
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av medlemmer valgkomité
10. Valg av medlemmer velferdskomité
11. Valg av medlemmer lesesirkel

Med vennlig hilsen,

Styret i AMMERUDENGA 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

Styreleder Ragnar Kjenes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Inger Olsen og Guri Skrede er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1. 0335 Årsrapport for 2024.pdf
2. 2. 0335 Revisors beretning.pdf
3. 3. 0335 Årsregnskap 2024.pdf
4. 4. 0335 Vedtekter (gjeldene).pdf
5. 5. 0335 Husordensregler (gjeldende).pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 240 000.

Sak 6

Sak fra styret: Endring av vedtektenes § 4-4, pkt. (10)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring av priser på garasjer.

Det har skjedd bare indeksregulering av prisene på garasjene de siste årene. Prisene har endret seg på garasjer andre steder.

Det er også installert elbilladere i flere garasjer og dette er ikke regulert i prisene.

Vedtektenes § 4-4 Garasje og parkeringsplasser:

(10) Omsetningsprisen for garasjene reguleres hvert 5. år etter konsumprisindeksen. Første gang var oktober 2005. Pr. januar 2014 er salgsprisen kr. 20.000. For garasjer med fast dekke er prisen kr. 22.500.

Dette er gjeldende priser på garasjene: Prisen for garasjer er indeksregulert januar 2024.

NY pris for Garasje med grusdekke : NOK 27 454,- (fra NOK 22 733,-)

NY pris for Garasje med fast dekke : NOK 30 887,- (fra NOK 25 575,-)

Forslag til vedtak

Ny ordlyd i § 4-4 Garasje og parkeringsplasser (10): Omsetningsprisen for garasjene reguleres hvert 5. år etter konsumprisindeksen. Pr. juni 2025 er salgsprisen kr. 50 000. For garasjer med fast dekke er prisen kr. 55 000. Er det ladestasjon i garasjen så avtales prisen på denne mellom kjøper og selger, men det skal betales for installasjonen. Det samme med portåpnere.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Irina Merete Mikaelson
Valgkomitéens innstilling
- Lizzie Victoria Nielsen
Valgkomitéens innstilling

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Omar Waqas Azam
Valgkomitéens innstilling

Vedlegg

1. 0335 Valgkomitéens innstilling.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Irina Merete Mikaelson
Valgkomitéens innstilling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lizzie Victoria Nielsen
- Valgkomitéens innstilling
-

Sak 9

Valg av medlemmer valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Valgkomitéens innstilling

Forslag til vedtak
Randi-Helene Barr, Inger Olsen og Guri Skrede velges som medlemmer av valgkomité

Sak 10

Valg av medlemmer velferdskomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Valgkomitéens innstilling

Forslag til vedtak
Anne Iversen, Kantharuby Jeyapalan og Unni Solberg velges som medlemmer av velferdskomité

Sak 11

Valg av medlemmer lesesirkel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Valgkomitéens innstilling

Forslag til vedtak
Inger Olsen og Guri Skrede velges som medlemmer lesesirkel.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnar Kjenes	Ammerudveien 71
Nestleder	Irina Merete Mikalsen	Ammerudveien 59
Styremedlem	Lizzie Victoria Nilsen	Ammerudveien 87
Styremedlem	Vebjørn Amundsen	Ammerudveien 103
Varamedlem	Omar Waqas Azam	Ammerudveien 83

Orientering om borettslagets drift

Møter

Ordinær generalforsamling ble avholdt elektronisk fra 6.05. kl. 09.00 til 09.05.kl. 09:00
antall deltagere 46. Dette utgjør 28,1% av totalt antall stemmeberettigede.

11 Styremøter og 138 saker ble behandlet
Til styremøtene blir varamedlemmet innkalt.

Styremedlemmer har regelmessig kontakt med følgende samarbeidende virksomheter:
Skovli AS, Telenor AS, Gowens AS, Elektro Nettverk AS, Becker AS, Securitas AS,
Vaktmesterkompaniet AS, Stanley AS, LOS, OPAS, SansBygg AS, Telles vedlikehold AS,
TT-Teknikk AS, Dråpe AS, Ren service AS, Enny AS, samt enkelte andre firmaer som har
henvendt seg til styret i forbindelse med arbeider i laget. Videre har representanter fra
styret deltatt på møter med lederne i de øvrige Ammerudlagene.

Styret har også deltatt på kurs og møter med forretningsfører. Styreleder Ragnar Kjenes
har i perioden vært styremedlem i Ammerud Varmesentral AS. Se eget avsnitt i styrets
arbeid om Ammerud Varmesentral AS.

Styrets arbeid

1. Nye andelseiere

I løpet av 2024 fikk borettslaget melding om 8 nye andelseiere (2023: 2).
Borettslaget har 3 juridiske andelseiere (Oslo kommune).

Høyeste og laveste pris for leiligheter framgår av tabellen nedenfor (kun 3 roms er tatt med
i tabellen). Utviklingen for de andre er tilsvarende:

År	Solgte leil.	Høyeste pris	Laveste pris	Gjennomsnittspris
2011	12	1 860 000	1 515 000	1 755 000
2012	7	2 350 000	1 920 000	2 086 000
2013	12	2 300 000	1 620 000	2 002 083
2014	8	2 430 000	2 050 000	2 211 875
2015	6	2 500 000	2 200 000	2 340 000
2016	7	3 070 000	2 410 000	2 651 667
2017	15	3 250 000	2 590 000	2 933 462

2018	5	3 360 000	2 660 000	2 890 000
2019	9	3 330 000	2 500 000	2 805 000
2020	9	3 300 000	2 625 000	2 858 333
2021	13	3 850 000	3 030 000	3 374 692
2022	7	3 800 000	2 930 000	3 361 428
2023	2	3 870 000	3 100 000	3 485 000
2024	8	3 800 000	3 100 000	3 372 222

2. Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig framleie kan føre til salgspålegg av leiligheten. Pr 31.12.2024 var det registrert 7 lovlige bruksoverlatinger i borettslaget. I tillegg kommer 3 kommunale leiligheter.

For å få en effektiv start på søknadsbehandlingen, ber styret andelseierne kontakte OBOS på telefon 22 86 55 00, som skriftlig orienterer om saksgangen og vedlegger så vel søknadsskjema og standardbestemmelser. Søknaden skal være begrunnet. Styret skal godkjenne/avslå søknaden. Andelseier må betale behandlingsgebyr til OBOS. Bruksovertaker må ikke flytte inn før søknaden er godkjent og registrert. Bruksovertaker skal også medunderskrive på søknaden om bruksoverlating.

3. Klagesaker

Styret har mottatt og behandlet klager av forskjellig art. Kun skriftlige klager behandles. Andelseiere og beboere oppfordres til å gjøre seg kjent med husordensreglene og følge dem.

De vanligste klagene gjelder brudd på husordensreglene, banking og boring, husbråk, høy musikk/tv, rot i inngangspartier og oppganger, klager på naboer, støy fra vaskemaskin i leilighet utenom lovlig tid, plassering av søppel i sportsrom, forsøpling og misbruk av vaskeriene. Styret har god erfaring med å håndtere konflikter ved å kalle inn innklaget andelseier til oppklaringsmøte.

4. Brannsikringsutstyret - utskifting - ansvar

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn, skal alle boliger ha minst to godkjente røykvarslere, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Borettslaget har serviceavtale med Gowens AS. De foretar årlig kontroll og vedlikehold på våre håndslukkere, kontroll av røykvarslere og eventuelt bytte av røykvarslere og håndslukkere. De fleste røykvarslere ble skiftet ut da de var for gamle.

Beboerne får (om ønskelig) årlig teoretisk rådgivning på bruk av slukkeutstyr rutiner ved brannalarm etc. Gowens AS står også til disposisjon for styret med rådgivning på områder som gjelder brannsikringstiltak.

Var ikke andelseier til stede ved kontrollen fikk de en ekstra faktura på et nytt oppmøte, alle leilighetene ble kontrollert.

5. Borettslagets internett VIBBO

Alt aktuelt stoff og nyheter blir lagt ut på VIBBO

6. Ammerudenga-Nytt - Informasjon til beboerne

Ammerudenga-Nytt holder beboerne i laget informert om styrets virksomhet. Bladet legges i postkassen til hver enkelt. Tilbakemeldingene har vært positive og styret vil videreføre tiltaket. I 2024 kom det ut 5 nummer av Ammerudenganytt.

For øvrig vises til den informasjon som gis i forbindelse med ordinær og eventuell ekstraordinær generalforsamling, VIBBO, samt oppslag på oppslagstavlene.

7. Veggdyr

Det er ikke registrert nye forekomster av veggdyr i leiligheter 2024. Dersom du får problemer med veggdyr i leiligheten, må beboer selv dekke kostnadene i forbindelse med transport til fryselager.

HAR DU MISTANKE OM SKADEDYR I DIN LEILIGHET MÅ DU TA KONTAKT MED VAKTMESTER OMGÅENDE - IKKE VENT.

8. Bilparkering

Styret minner om bestemmelsene generalforsamlingen har vedtatt: Biler, tilhengere og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område utenom de regulerte oppstillingsplasser. Parkering for av- og pålessing skal skje med parkeringslyset på - MAX 15 minutter. Parkerte biler som bryter med disse bestemmelser kan få avgift for feilparkering. Feilparkerte biler på private P-plasser vil bli tauet bort for eiers regning og risiko. Bommen åpnes kl. 07.00 og stenges kl. 22.00. Julaften, 1. og 2. juledag vil bommen stå åpen.

Kjøring bør begrenses til et minimum. Kjørehastigheten begrenses til gangfart. Besøkende til borettslaget henvises til gateparkering. Dette er forhold hver enkelt beboer er pliktig til å påse blir overholdt.

Det er strengt forbudt å hensette kjøretøy innenfor søylene (under tak). Dette blir bøtelagt umiddelbart.

Styret minner også om at det ikke er tillatt å la bilen gå på tomgang.

Det er inngått avtale med Oslo Parkeringsservice AS om håndhevelse av borettslagets parkeringsbestemmelser. Feilparkerte biler bøtelegges/taues vekk for eiers regning og risiko. Avtalen med Oslo Parkeringsservice AS medfører ikke kostnader for borettslaget.

9. Trappevask

Det er Ren Service AS som har avtale om trappevask i borettslaget, fra 01.12.2023.

10. Salg av garasjer

Garasjer kan følge leiligheten ved salg (dersom ny andelseier har bli ved overdragelsen) eller selges til borettslaget for videresalg til andelseiere i borettslaget - etter venteliste. Borettslaget må varsles ved alle salg der garasjen følger leiligheten.

Det er innført to priser på garasjer - en for grusdekke (kr 27 454,-) og en for fast dekke

(kr 30 887,-).

Når en ser på utgiftene til garasjedriften for 2024 så er det en stor økning i snøbrøyting og strøm i garasjeanlegget. I februar så måtte vi måke snø av garasjetakene og det kostet kr.42 000,-: strømforbruket i garasjene bare øker og øker for hvert år, og det er litt rart for det skal være noenlunde stabilt da det ikke er koblet på noe nytt, bare nye ladepunkter, men forbruket til disse skal ikke gi noe utslag for de er dekket inn via Charge 365

GARASJEREGNSKAP/LIKVIDITET	
INNTEKTER	
Garasje/parkeringsinntekter	171 320
Charge 365	88 810
SUM INNTEKTER	260 130
DRIFTSKOSTNADER	
Administrasjon, konsulenttjenester	-12 600
Strøm elbil-lading	-81 908
Strøm garasjeanlegg	-96 082
Internett elbilanlegg	-4 470
Snøbrøyting	-124 500
Reparasjoner	14 000
SUM KOSTNADER	-373 790
Overskudd	-113 600

11. Lading av Elbil

I 2020 etablerte borettslaget ny infrastruktur på garasje- og parkeringsanleggene. Det er etablert mulighet til 139 ladestasjoner totalt.

Alle kan kjøpe ladestasjon og lade elbil i sin garasje, denne bestilles hos Elektro Nettverk. Bestillingskjema ligger på VIBBO.

Det er strengt forbudt å lade elbil i vanlig stikkontakt på det gamle anlegget. Vi opplever fremdeles at enkelte ikke overholder denne bestemmelsen, da går sikringene og din nabo som har elektronisk port åpner kommer ikke inn i garasjen sin. Du kan også forårsake brann, og du vil få regresskrav. Dette er et så alvorlig brudd på vedtekter og husordensregler at en da vil bli bedt om å selge andelen i borettslaget, samt at en blir politianmeldt.

Det har det siste året vært en stor økning i strømforbruket i garasjene, må være flere som lader uten egen ladestasjon i garasjene. Vil i løpet av forsommeren 2025 bli en runde hvor vi leser av målerne samt at en sjekker garasjenes elektriske anlegg.

12. Søppel og rot i kjellere og på borettslagets område

Det er strengt forbudt å hensette sko, sko stativ og kommoder i oppgangen. Kun dørmatte er tillatt. Dette går ikke bare på husordensregler, men også på brannforskrifter, samt at det står i veien for renholder. Dette kan fjernes uten forvarsel. Vaktmester er pålagt å kaste uvedkommende gjenstander.

Hensetning av ting, samt søppel i kjellerganger og sportsrom er fortsatt et problem i enkelte oppganger. Trapper/repos/kjellergang og inngangsparti må ikke benyttes som lagerplass. Det som er hensatt her kan fjernes av vaktmester/styret på beboers regning og uten forutgående varsel.

Dersom søppelsjakta er tett, skal det ikke hensettes søppel ved nedkastet.

To ganger i året (vår og høst) leier styret containere slik at beboerne gis mulighet til å kvitte seg med stort avfall og spesialcontainere til el-utstyr og kjemikalier/maling. Det er ikke tillatt å sette søppel ved gjenvinningscontainerne for papir, som står ved trappen ved garasjene og ved bommen.

13. Kostbart å kaste feil

Det koster borettslaget dyrt om noen kaster avfall i feil container. Noen eksempler (priser fra 2013):

Et malingsspann kr. 1000.-, batteri kr 250.-, ledning kr. 500.-, lampe kr 750.-, radio kr.1000.- osv. Som man forstår koster det borettslaget store beløp om vi kaster ting feil. De siste seks årene har vi ikke fått gebyrer. Prisene har mer enn doblet seg flere siden 2013.

Har ikke nyere priser da beboere og vaktmestrene har gjort en formidabel jobb med å sortere avfallet, så vi har sluppet gebyrer.

14. Vårdugnad - Ruskenaksjon

Vårdugnaden ble avholdt 6. mai. Det var brukbart vær og godt frammøte. Det var som vanlig servering til barn og voksne.

Styret utfordrer nye andelseiere til å delta på dugnaden. Det er en ypperlig anledning til å bli kjent med naboene.

15. Bevilgninger

Ammerud Skoles Musikkorps har fått kr. 6.000 i støtte.

16. Bruksoverlating (Framleie)

I løpet av 2024 mottok godkjente styret 2 søknader om framleie. Ved årsskiftet var 8 leiligheter framleid. Styret gjennomfører regelmessige kontroller for å avdekke eventuelle ulovlige framleieforhold.

Andelseier må betale behandlingsgebyr til OBOS, pt. kr 1430,- Behandling av søknad om forlengelse av overlating av bruk koster pt. kr 863,-

Alle søknader om framleie skal behandles av styret i borettslaget, som skal godkjenne eller avslå søknaden. Leietaker må ikke flytte inn før søknaden er

godkjent og registrert. Du må ha selv ha bodd i leiligheten i minimum 1 år før framleie kan godkjennes.

Ulovlig bruksoverlating (framleie) kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

17. Hobbykjelleren

Anne Iversen har ansvaret for drift og økonomi av Hobbykjelleren.

18. Biblioteket

Biblioteket holder til i Ammerudveien 85. Det er Inger Olsen som er der første mandagen i hver måned (fra kl. 18 til 19).

Biblioteket har bøker som spenner over et vidt spekter av lesestoff for små og store. Ta gjerne barna med på et besøk. Vi er sikre på at dere vil bli gladelig overrasket over utvalget.

19. Vaktmestertjenesten

Borettslaget har vaktmesteravtale med Skovli AS, telefon 22160410. Kontoret er stengt på fredager.

Vaktmester gjør oppmerksom på at på kveldstid og i helger er det kun akutte situasjoner, som ikke kan vente til neste arbeidsdag, som kan meldes inn. Minimumsbeløpet for en utrykning er kr 2.500, da arbeid utenom kontrakten betales pr. time. Avtalen dekker tjenester i ordinær arbeidstid fra kl. 07.30 til kl. 15.30 (fredag kl 14.00), helgevakter og avløser ved ferie og sykdom. Styret er meget tilfreds med vaktmesterordningen og har også det inntrykk fra beboerne at dette er den vaktmestertjenesten borettslaget er mest tjent med.

Borettslagene Ammerudenga, Ammerudfaret og Ammerudkollen har alle avtale med Skovli AS om vaktmestertjenester. Dette gir store besparelser ved felles innkjøp av kostbart utstyr.

Dersom vaktmester tilkalles for å utføre oppdrag som ligger under "indre vedlikehold" dvs. andelseiers vedlikeholdsplikter, blir arbeidet utført for vedkommendes regning.

20. Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- brann- og eksplosjonsvernloven
- forurensningsloven
- arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet må alle boligselskap minst ha internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr,

jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i leilighetene.

Styret har, med bistand fra Skovli AS, utarbeidet en HMS-håndbok for borettslaget. I Ammerudenga borettslag er arbeidet med oppfølging av HMS-bestemmelsene overlatt til vaktmesterkontoret, men ansvaret ligger selvsagt fortsatt hos styret.

IK-runde (intern kontroll) gås 2 ganger i året (vinter og sommer) med Skovli AS.

Målet med HMS er:

I borettslaget skal det skapes et trivelig og sikkert arbeidsmiljø for alle ansatte og beboere. Vi skal ta vare på borettslagets bygninger og materiell, forhindre belastning på det ytre miljø og våre valg av produkter og tjenester skal ikke skade beboerne. Disse målene skal nås gjennom stadige forbedringer. Både styret og ansatte skal delta aktivt i forbedringsarbeidet.

Brannvern - Se også pkt 4. Brannsikringsutstyret - utskifting - ansvar

Systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid skal bedre driftssikkerhet og lønnsomhet. Borettslagets installasjoner og tjenester skal oppfylle beboernes krav til kvalitet og punktlighet, både i dag og i fremtiden.

Radongassmåling

Styret har foretatt radongassmålinger en rekke steder i borettslaget, fortrinnsvis i kjellere og underetasje. Resultatet viste seg å ligge langt under tiltaksgrensen. Våre målinger lå fra 25 - 100 beq.

Trygdefinansiert utstyr

Det er montert trappeheis og elektronisk døråpner i flere oppganger. Dette er i sin helhet finansiert av Oslo kommune, Hjelpemiddelsentralen. Styret ønsker å legge forholdene best mulig til rette, slik at andelseiere som ønsker det kan bli boende i sine leiligheter.

21. Vaskeriene

Det er solgt vasketid for kr 23 930.- Beløpet er kr. 10 000,- lavere enn i fjor enn tidligere år.

22. Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Forsikring. Polisenummer: SP5337404. 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 til **vaktmesterkontoret**, som varsler OBOS forsikringsavdeling. De varsler skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Styret minner om at alle må kjenne til hvor stoppekraner er i egen leilighet. Styret oppfordrer beboerne til å stenge stoppekranen dersom de reiser bort for lengre perioder, gjerne også ved helgeturer.

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

23. Vedlikeholdshefte for borettslaget

OBOS har lagd et eget vedlikeholdshefte for andelseiere. Heftet viser på en god måte hva andelseier er ansvarlig for av vedlikehold etter den nye borettslagsloven. Heftet er omdelt til samtlige husstander. Nye andelseiere får dette ved innflytting.

Heftet ligger også som en pdf fil på Vibbo

24. Ammerud Varmesentral AS

Ammerud Varmesentral er et aksjeselskap. På generalforsamling stemmes det etter aksjefordelingen. Ammerudlia borettslag har 238 aksjer, Ammerudkollen har 105, Ammerudenga 79 og Ammerudfaret 78 aksjer.

Styret skal ha 4-6 medlemmer og 1 varamedlem. Det er ikke personlig varamedlem. Styreleder og styremedlemmer behøver ikke lenger komme fra lagene.

Heating AS er selskapets driftsoperatør, og en representant har vært til stede på de fleste styremøtene for å informere om driften.

Ammerud Varmesentral ble tilkoblet Hafslund Fjernvarme AS den 21. november 2010. Nå Fortum Oslo Varme.

I 2016 ble rørgata til varmesentralen skiftet ut i sin helhet. I tillegg ble teknisk utstyr oppgradert. De nye rørene er langt bedre isolert enn de tidligere. På den måten vil varmetapet ble betydelig redusert.

Styrets leder var i perioden styremedlem i varmesentralen. Trond Werner er styreleder i Ammerud varmesentral AS.

I 2017 installerte borettslaget vannbehandlingssystem i våre undersentraler.

HydroX kontrollerer vannrenseanlegget to ganger i året i hht serviceavtale med leverandør. Borettslaget mottar rapport for hvert berederrom.

25. Retningslinjer for styrearbeid

Styret reviderte i 2013 «retningslinjer for styrearbeid», dette går på etikk, regler for prisinnhenting og fremtreden.

26. Fibernett - Digital TV Dekoder og internett til alle

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål vedrørende kabel-TV, digital-TV eller bredbånd, kan du ringe tlf. 91509000. Oppstår det feil på kabelanlegget, kan dette rapporteres på tlf. 91509000. For ytterligere informasjon vises det til www.telenor.no

Bredbåndshastigheten er på 50 mbps.

Borettslaget dekker leien av digital dekoder, kort til dekoder, tilgang til den digitale grunnpakken + 15 kanaler fra "Mine Favoritter", samt modem med tilgang til internett. Hvilke kanaler som inngår i den digital grunnpakken kan du se på <http://www.telenor.no>

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget, som å skru av dekselet på antenne-kontakten og foreta om- og/eller tilkoblinger. Slike inngrep vil medføre forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.

Utstyr levert av Telenor, modem, ruter og dekoder med fjernkontroll, skal følge leiligheten og må ikke tas med ved flytting.

Fra 01.09.2025 så vil Tv delen forsvinne helt og vi vil bare ha Internett via felleskostnadene

27. Hefte med husordensregler

Et eget hefte med gjeldende husordensregler og vedtekter for borettslaget er delt ut til samtlige beboere.

Til hjelp for, i første rekke fremmedspråklige, er enkelte avsnitt i husorden blitt illustrert. Også dette vedlegget fulgte med heftet. Vi oppfordrer beboerne til å ta vare på dette og minner om at regler skal følges. Gjentatt og alvorlige brudd på husordens-reglene kan medføre salgspålegg.

28. Avtrekksvifter – rensing av ventilasjonskanaler

Borettslaget har et avtrekkssystem som er basert på takvifter. Egne avtrekksvifter må derfor ikke tilkobles borettslagets avtrekk. Det vil forstyrre avtrekket i andre leiligheter og føre til at naboer får din matlukt inn i sin leilighet. Fett i avtrekket er brannfarlig. Benytt vifte med kullfilter og rengjør dette ofte.

Aktiv ventilasjonsrens AS foretok i januar og februar 2019 en grundig rensing av ventilasjonskanalene i borettslaget. Det var på høy tid at jobben ble gjort.

Fra leilighetene ble det foretatt mekanisk rensing med roterende børster. Alle leiligheter er rensed, med unntak av de hvor ingen var hjemme under hovedrensingen eller på første oppsamlingsdag.

Fra taket ble det rensed ned i alle hovedsjakter. Viftelameller ble også rensed for støv. Det var store støvmengder i kanalene og firmaet anbefalte oss å gjenta rensingen hvert 3-5 år. Noen steder var det fastbrent fett som gjorde at vi må skifte ut noen rørbiter.

Rapporten som firmaet sendte oss i etterkant var imidlertid nedslående lesing. Aktiv ventilasjonsrens påpekte i rapporten feil og mangler i flere leiligheter.

Den vanligste feilen var ulovlig tilkobling av elektrisk avtrekksvifte. Borettslagets ventilasjon er basert på naturlig oppdrift. Tilkobling av motoriserte ventilatorer og/eller baderomvifter vil derfor forstyrre balansen og skape problemer for de øvrige

leilighetene. Ved brann vil det kunne trekke ild ut i røret og muliggjøre spredning til andre leiligheter.

Andre feil var tetting av ventilasjon. Det er en ulempe for de som bor der, men i kjølevannet av slike feil kommer ofte svart- og muggsopp.

Av Forskrift om brannforebygging § 9 framgår bl.a. at det er styrets oppgave å iverksette:

- a) rutiner som sikrer at kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket blir overholdt.
- b) rutiner for å avdekke, rette opp og fore- bygge mangler ved bygningsdeler, installasjoner og utstyr som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann.
- c) rutiner for å avdekke, rette opp og fore- bygge mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet.

29. Låsbrikker/skilt til postkasser og ringetablå

Låsbrikker kan fås kjøpt ved henvendelse til vaktmester - de koster kr 200 pr. stk. Skilt til postkasser og ringetablå kan bestilles hos vaktmester.

30. 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.

31. 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 00.

32. Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

33. Garasjedører og beslag

Det er flere som melder at de har problemer med garasjedøren. Styret har satt Telles Vedlikehold AS på jobben.

Styret har besluttet at borettslaget skal ta kostnadene for reparasjoner på garasjedørene. Dette dekkes av garasjedriften, fellesutgiftene for garasje og parkering. Bestillinger skal gå gjennom styret.

34. Varmegjenvinning

Det er blitt installert varmegjenvinning i bananblokka i 2022, ferdigstilt i 2023. Dette for å redusere utgiftene borettslaget har til varmt vann og fyring. Det ble også installert bergvarme til varmtvann i Lilleblokka i forbindelse med rørutskiftingen. Det er nå felles varmtvann i denne blokken, men elektrisk fyring

35. Offentlige flaggdager.

Styret har vedtatt at vi skal flagge på følgende dager 6.2., 21.2., 1.5., 8.5., 17.5., 7.6. og 20.6-1.7. med pride-flagg.

36. Solceller begge blokker.

Det er jobbet med arkitekt, plan og bygningsetaten og byantikvaren siden mai. Det var oppstart på installasjon i februar 2024, anlegget var i drift først i August 2024, har vært noen problemer med det i høst og vinter, men i 2024 var produksjonen 15 000 kWh, det var bare 5 mnd. drift og da også måneder med lite dagslys, blir spennende å se tallene for 2025.

37. Energikartlegging av begge blokker.

Sommer og høst 2024 hadde vi energikartlegging i begge blokker for å se hvordan vi er rustet til fremtidens krav og hva som eventuelt kan gjøres for å bli ennå mer energieffektive i fremtiden. Slik som det er nå etter det vi har gjort de siste årene, så er bananblokka grønn E og Lilleblokka rød E (er at det er elektrisk oppvarming at den er rød)

38. Besparelser i budsjett.

Styret har i 2024, snudd hver krone borettslaget bruker for å se om det er ting vi kan droppe eller gjøre annerledes for å få ned borettslagets totale utgifter. Det ser dessverre ut til at renta ikke går nedover. 0,25% rentenedgang gir borettslaget kr. 250 000,- i året. Styret har sagt opp avtalen med Securitas bomiljøvekterne, dette kostet oss kr. 246 000,- i året og vi har inngått avtale med OBOS Nett som ny internettleverandør fra 01.09.25, dette gir oss en besparelse på kr 708 000,- i året. I den nye avtalen er det bare internett, hver beboer står fritt til å velge TV pakke selv. Det er flere tilbydere som har gode avtaler med OBOS Nett, og da får en også dekoder og det en trenger fra dem. Styret håper at en kan gi en reduksjon tilsvarende et TV abonnement i felleskostnadene fra 01.01.26, men det er en del faktorer som spiller inn.

39. Råtne trær ned mot skolen

Det ble på forsommeren veltet et tre mot skolen som var råttent, dette førte til at skolen ikke var trygge på skogen vår og vi fikk inn noe arborister som sjekket skogen og tok kjerneprøver av de trærne de trodde kunne være råtne. Det førte til at flere trær måtte felles, alle de trærne som vi tok i 2024 var råtne.

Vi har mulighet til å plante flere trær på dugnad i 2025, håper flere vil stille opp på dette. Vi kan få gratis trær fra en fotballbane hos Ammerudfaret som er i ganske bra størrelse.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Solcellepanel på begge blokker
2023	Våtromsrehabilitering med utskifting av vann og avløp ferdig i mai. Etablert berederrom i Lilleblokka (fjernet bereder i kjøkkenbenk) Bergvarme i forbindelse med berederrom Lilleblokka. Nye sirkulasjonspumper berederrom. Nye røykvarslere alle leiligheter.
2022	Varmegjenvinning i Bananblokka. Strømpetrekking av bunn og uttrekksledninger i begge blokker. Påbegynt våtromsrehabilitering med utskifting av vann og avløp i august. Skiftet innmat sikringsskap i tekniske rom. Fibernet fra Telenor.

	Etablert gangvei fra skolen, der gammel trapp var farlig. Skiftet brannslukkere.
2021	Reparert skråning bak ved Ammerudveien 51-55.
2020	Infrastruktur garasje og parkeringsanleggene for lading av elbil 147 plasser. Rehabiliteret betong på baksiden av Bananblokka. Ny trapp til «haugen» fra trafoen.
2019	Rensing av ventilasjonskanalene. Nytt kjøkken i Hobbykjelleren. Fremføring av vann nede. Maling av sokkelen på bananblokka – begge sider. Replanting av trær Ny trapp fra «Haugen» mot parkeringsplassen. Opparbeidet 11 nye p-plasser ved Lilleblokka. Nye hovedstoppekraner med tilbakeslagsventiler på vanninntaket.
2018	Nye balkongvegger og vinduer montert. Ny bom ved innkjøringen til store blokka. Nye LED lamper i alle fellesområder, inne og ute. Nye sirkulasjonspumper (4) og ekspansjonskar i berederrommene.
2017	En ny vaskemaskin og 3 tørkevifter. Rehabilitering av balkonger i lille blokka. Nytt callinganlegg. Ny innmat i sikringsskap. Ny belysning i boder og sportsrom. Beising av garasjene. Nytt vannbehandlingsanlegg.
2016	Omlegging av takene på begge blokkene med nye ventilasjonskasser, sluk, gesimsbeslag og lyskuper. Etablert gangvei ved garasjene og satt opp bom. Skiftet bom og gjerde ved Lilleblokka. Nye panelovner i oppgangene i Lilleblokka. Skiftet lys i vaskeriene.
2015	Nytt låssystem. To nye sentrifuger i vaskeriene.
2014	Dreneringsarbeider bak garasjerekka mot Ammerudveien og kortveggen på Lilleblokka mot atriumhusene. Ny forstøtningsmur, trapp og uteplass, samt utvidelse av gangvei ved Lilleblokka. Ny trapp opp til «Haugen». Nye drenskummer mellom garasjene og på snuplass mot Lilleblokka. Omlegging av takene på alle garasjer, nye avløpsrør og ventilasjonshetter.
2012	Maling av oppgangene
2011	Rehabilitering av lekeplasser og uteområder Nye tavler i OL-rommene
2010	Utskifting av entrédører og ett gulv i 1. etg
2007-08	Utbedret fasadeutglidning på balustraden
2007	Egenbetalingssystem vaskeri
2005	Asfaltering av uteområde Rehabiliteret hobbykjelleren Etablert søppelhus utedg.
2003	Det ble satt opp nytt gjerde fra 51 til hekk. Flislegging av 4 vaskerigulv i store blokka og ett i Lilleblokka.

2002	Nye postkasser i begge blokkene. Rehabilitering av 4 baderom Skifte av OL-dører Utskifting av brannslukkere og røykvarslere i alle leiligheter og fellesrom. Nye trapper i inngangspartiene i Lilleblokka og inngangsparti i U-etg i Bananblokka.
2001	Rehabiliterert 10 baderom. Nye kabler til TV/Internettanlegg. Ferdigstilling av søylene inklusiv flislegging.
1999	Rehabiliteret et baderom og 2 førsteetasjegulv. Styrerom etablert i Hobbykjelleren
1998	Rehabiliteret 13 baderomsgulv og et førsteetasjegulv.
1997	Modernisering av berederrom. Ny varmeveksler, varmtvannstanker og sirkulasjonspumper.
1995	Utbedret etasjetrappene i Bananblokka Oppgradert utendørsanlegget. Utbedringer/utstyr Hobbykjelleren
1994	Nye stuevegger og betongutbedret balkongene på Bananblokka Totalrehabiliteret Lilleblokka med nye fasader, isolasjon og teglforblending. Utskiftet vinduer, dører og nye stuevegger på Lilleblokka
1993	Nye inngangspartier og porttelefoner i begge blokkene Rehabiliteret spillvannsledningene
1992	Omlagt tak på begge bygninger Oppgradering av uteanlegget/lekeapparater Nytt lekehus på «Haugen».
1990	Påkostet Hobbykjelleren, uteanlegget, styrerommet, VVS-utbedringer, Påbegynt gulvutskifting av førsteetasjeleiligheter
1989	Rensing av ventilasjonsanlegget
1988	Nye soveromsvinduer i Bananblokka Påbegynt utbedring av baderom
1986	Festetomten ble eiertomt
1985	KabelTV-anlegget etablert



Til generalforsamlingen i Ammerudenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ammerudenga 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 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

AMMERUDENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 808 188, KUNDENR. 335
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-550 833	-2 925 916
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 992 983	-33 150 924
Tilbakeføring av avskrivning	17	188 803	46 720
Tillegg anleggsmiddel	17	-3 091 674	
Fradrag for gjennomført påkostn.		2 422 843	-2 422 843
Tillegg for nye langsiktige lån	21	4 839 921	122 391 358
Økning annen langsiktig gjeld		0	-25 575
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-717 860	-84 458 307
Innsk. øremerk. bankkto		-4 760	-5 346
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 644 290	2 375 083
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 093 457	-550 833

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 386 282	1 601 340
Kortsiktig gjeld	-292 825	-2 152 173
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 093 457	-550 833

AMMERUDENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 808 188, KUNDENR. 335

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 135 655	11 311 092	12 932 000	13 431 000
Ladeinntekter EL-bil		6 688	0	0	0
Andre inntekter	3	45 122	32 550	30 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 187 465	11 343 642	12 962 000	13 501 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 459	-34 459	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger	17	-188 803	-46 720	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 125	-12 125	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-243 920	-231 645	-245 000	-257 000
Konsulenthonorar	7	-10 214	-20 626	-60 000	-20 000
Kontingenter		-32 800	-32 800	-33 000	-33 000
Drift og vedlikehold	8	-1 702 499	-32 848 454	-574 000	-488 000
Forsikringer		-366 770	-291 402	-306 000	-367 000
Kommunale avgifter	9	-1 892 133	-1 629 859	-1 881 000	-2 135 500
Garasjer	10	-114 694	-177 531	0	0
Energi/fyring	11	-1 734 091	-1 818 124	-1 200 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 042 928	-972 176	-1 100 000	-970 000
Andre driftskostnader	12	-2 247 446	-2 267 986	-1 831 000	-1 770 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 862 882	-40 623 906	-7 518 000	-7 829 500
DRIFTSRESULTAT		3 324 583	-29 280 264	5 444 000	5 671 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	10 224	20 241	0	0
Finanskostnader	14	-5 327 790	-3 890 901	-4 880 000	-5 324 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 317 566	-3 870 660	-4 880 000	-5 324 000
ARSRESULTAT		-1 992 983	-33 150 924	564 000	347 500
Overføringer:					
Udekket tap		-1 992 983	-33 150 924		

AMMERUDENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 808 188, KUNDENR. 335

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	19 562 410	19 562 410
Rehabilitering	16	0	2 422 843
Tomt		1 096 781	1 096 781
Andre varige driftsmidler	17	2 990 032	87 161
Aksjer og andeler	18	15 800	15 800
Miljøbankkonto, øremerket		39 708	252 380
Langsiktige fordringer		18 334	18 334
SUM ANLEGGSMIDLER		23 723 065	23 455 710
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 700	0
Forskuddsbetalte kostnader		263 214	391 566
Andre kortsiktige fordringer	19	215 731	1 348 248
Driftskonto OBOS-banken		899 703	855 595
Driftskonto OBOS-banken II		5 865	5 865
Sparekonto OBOS-banken		5	5
Sparekonto OBOS-banken II		64	61
SUM OMLØPSMIDLER		1 386 282	2 601 340
SUM EIEDELER		25 109 347	26 057 049
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 164 * 100		16 400	16 400
Udekket tap	20	-77 284 645	-75 291 662
SUM EGENKAPITAL		-77 268 245	-75 275 262
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	98 257 828	94 135 767
Borettsinnskudd	22	3 283 600	3 283 600
Annen langsiktig gjeld	23	514 617	514 617
Avsetning bomiljøtiltak	23	28 722	246 154
SUM LANGSIKTIG GJELD		102 084 767	98 180 138
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		263 589	2 713 198
Påløpte renter		29 236	437 415
Påløpte avdrag		0	1 560
SUM KORTSIKTIG GJELD		292 825	3 152 173

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 109 347	26 057 049
--------------------------	--	------------	------------

Pantstillelse	24	108 023 600	108 023 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025

Styret i Ammerudenga Borettslag

Ragnar Kjenes /s/

Vebjørn Amundsen /s/

Lizzie Victoria Nilsen /s/

Irina Merete Mikalsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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	12 592 756
Trappevask	269 616
Garasjeleie	191 850
Parkeringsleie	62 160
Strøm motorvarmere	11 520
Lokaler	9 276
Leie garasje	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 140 778

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 550
Parkering	-2 149
Strøm elbil	-424
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 135 655

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kortterminal	23 930
Utleie	21 192
SUM ANDRE INNETEKTER	45 122

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturallytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-34 459
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 459

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 281, jf. noten om andre driftskostnader.

I tillegg er det gitt julegaver til alle tillitsvalgte i borettslaget, totalt kr 6 220, jf. noten om andre kortsiktige fordringer og andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 884
Andre konsulenthonorarer	-5 330
SUM KONSULENTHONORAR	-10 214

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-503 068
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-503 068
Drift/vedlikehold bygninger	-170 197
Drift/vedlikehold VVS	-321 853
Drift/vedlikehold elektro	-132 557
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-437 845
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 770
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 910
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 800
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 702 499

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 148 210
Renovasjonsavgift	-743 923
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 892 133

NOTE: 10

GARASJER

INNETEKTER GARASJER

Innbetalt strøm - Charge 365	84 454
------------------------------	--------

SUM INNETEKTER GARASJER	84 454
--------------------------------	---------------

KOSTNADER GARASJER

Kostnader garasjer	-27 454
--------------------	---------

Strømkostnader	-171 695
----------------	----------

SUM KOSTNADER GARASJER	-199 149
-------------------------------	-----------------

SUM GARASJER	-114 694
---------------------	-----------------

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-507 980
------------------	----------

Varmesentralen	-1 226 111
----------------	------------

SUM ENERGI / FYRING	-1 734 091
----------------------------	-------------------

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-196 426
-----------	----------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-94 195
-----------------------------	---------

Driftsmateriell	-12 022
-----------------	---------

Vaktmestertjenester	-1 283 079
---------------------	------------

Vakthold	-196 430
----------	----------

Renhold ved firmaer	-249 060
---------------------	----------

Snørydding	-42 000
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-12 111
--------------------------	---------

Kontor- og datarekvisita	-11 486
--------------------------	---------

Trykksaker	-12 659
------------	---------

Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 688
-------------------------------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 850
--------------------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-281
-------------------------------	------

Andre kontorkostnader	-760
-----------------------	------

Telefon/bredbånd	-9 683
------------------	--------

Telefon, annet	-11 691
----------------	---------

Porto	-750
-------	------

Drivstoff biler, maskiner osv.	-21 944
--------------------------------	---------

Vedlikehold biler/maskiner osv.	-36 238
---------------------------------	---------

Bank- og kortgebyr	-4 812
--------------------	--------

Velferdskostnader	-47 280
-------------------	---------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 247 446
----------------------------------	-------------------

NOTE: 13

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 461
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 763
------------------------------------	-------

SUM FINANSINNETEKTER	10 224
-----------------------------	---------------

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-15 238
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 022 901
Renter og gebyr på lån OBOS08	-2 072 488
OBOS09	-217 003
Renter på leverandørgjeld	-160
SUM FINANSKOSTNADER	-5 327 790

NOTE: 15

BYGNINGER

Kostpris/Bokført verdi 1972	13 015 400
Tilgang 1995	6 547 010
SUM BYGNINGER	19 562 410

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.95/bnr.88 M. flere

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

NOTE: 16

REHABILITERING

Våtromsrehabilitering

Skovli AS	331 540
OBOS Prosjekt AS	3 065 489
OBOS Eiendomsforvaltning - underregnskap 2 år	26 075
Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten	9 730
Div utlegg beboere	1 068
Dråpe Entreprenør AS	9 992 953
TT-Teknikk AS	1 515 688
Sans Bygg AS	49 584 485
Tilskudd Enova	-44 800

SUM KOSTNADER REHABILITERING	64 482 228
-------------------------------------	-------------------

Kostnadsføring prosjekt 2021	-131 626
Kostnadsføring prosjekt 2022	-32 480 659
Kostnadsføring prosjekt 2023	-31 869 943

SUM REHABILITERING	0
---------------------------	----------

NOTE: 17

VARIGE DRIFTSMIDLER

Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2017	475 760	
Avskrevet tidligere	-475 759	
		1
Miljøstasjon		
Tilgang 2021	46 100	
Avskrevet tidligere	-18 440	
Avskrevet i år	-9 220	
		18 440
Garasjeanlegg nr. 1		
Kostpris	34 500	
Garasjeanlegget avskrives ikke		34 500
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	112 500	

Avskrevet tidligere	-87 500	
Avskrevet i år	-24 999	1
Solcelleanlegg		
Tilgang 2024	5 043 425	
Bomiljøtilskudd Oslo kommune	-1 699 371	
Bomiljøtilskudd OBOS gir tilbake	-252 380	
Avskrevet i år	-154 584	
		2 937 090
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2 990 032	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-188 803	

NOTE: 18

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Ammerud Varmesentral AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 79 Pålydende: 200 Balanseført verdi: 15 800

Den samlede aksjekapital i Ammerud Varmesentral AS er på kr 100 000.

NOTE: 19

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	6 032
Viderefakturerte fakturaer	-13 400
Andre fordringer	223 099
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	215 731

NOTE: 20

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 totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 21

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2015	-450 000	
Nedbetalt tidligere	172 986	
Nedbetalt i år	20 093	
		-256 921

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2023	-55 793 039	
Nedbetalt tidligere	132 605	

Nedbetalt i år	291 873	-55 368 561
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-38 198 319	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	354 900	-37 843 419
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-4 839 921	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	46 780	-4 793 141
avvik		4214
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-98 257 828

NOTE: 22

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1972	-3 264 700
Tilgang 2002	-18 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 283 600

NOTE: 23

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasje plasser	-514 617
Avsetning bomiljø tiltak	-28 722
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-543 339

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 283 600
Pantelån	98 257 828
TOTALT	101 541 428

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

Bygninger	19 562 410
Tomt	1 096 781
TOTALT	20 659 191
AKSJEKAPITAL	

Vedtekter

for Ammerudenga borettslag org nr. 948808188
vedtatt på ordinær generalforsamling den 22.05.2006
Endret på ordinær generalforsamling den 21.05.2007
Endret på ordinær generalforsamling den 13.05.2013
Endret på ekstraordinær generalforsamling den 03.02.2014
Endret på ordinær generalforsamling den 03.05.2021
Endret på ordinær generalforsamling den 02.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ammerudenga 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 en bolig og opp til 10 % 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 en 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 en 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(f eks selger) og erververen(f eks kjøper) 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.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål.
- (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 (Tidligere Fremleie)

- (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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en 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 Garasje og parkeringsplasser

- (1) Garasjer og parkeringsplasser på Ammerudenga Borettslags eiendom administreres av borettslagets styre.
- (2) Det er kun andelseiere i borettslaget som kan eie og leie garasje eller parkeringsplass.
- (3) Ingen kan eie mer enn én garasje og én parkeringsplass.
- (4) Garasjene kan ikke selges til andre enn andelseiere i borettslaget.
- (5) Ved salg av leiligheter i borettslaget, som har garasje, følger garasjen med, dersom ny andelseier har motorkjøretøy og vil overta den. Det er bare en garasje som kan følge leiligheten. Styret skal varsles i forbindelse med omsetning av garasjer, både når disse følger leiligheten og når de omsettes separat. Styret administrerer en venteliste for garasjer og parkeringsplasser. Parkeringsplasser kan ikke følge leilighetene.
- (6) Dersom en garasje skal omsettes uavhengig av salg av leilighet, kan den kun overføres til nestemann på borettslagets venteliste for tildeling av garasje. Omsetning i strid med denne regelen er ikke gyldige overfor borettslaget og salget må gjøres om.
- (7) Ammerudenga Borettslag er ansvarlig for den daglige driften og vedlikeholdet av garasjene.
- (8) Alle utgifter knyttet til garasjene og administrasjon betales av garasjeeierne gjennom et påslag på husleieblanketten. Leien av parkeringsplass blir også foretatt ved et påslag på husleieblanketten.
- (9) Det føres et underregnskap for inntekter og utgifter knyttet til garasjene og parkeringsplassene, som vil fremgå av borettslagets årsregnskap.
- (10) Omsetningsprisen for garasjene reguleres hvert 5. år etter konsumprisindeksen. Første gang var oktober 2005. Pr. januar 2014 er salgsprisen kr. 20.000. For garasjer med fast dekke er prisen kr. 22.500.
- (11) Garasjen skal kun brukes til parkering av motorkjøretøy.
- (12) Oppbevaring av brennbare væsker og gasser i garasjen er ikke tillatt.
- (13) Brudd på disse vedtektene kan medføre at styret gir salgspålegg på garasjen.
- (14) Garasjeporter i Ammerudenga Borettslag skal holdes lukket til enhver tid, fortrinnsvis holdes låst.

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, blandebatterier, 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 innsekreter 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.

6. Felleskostnader (tidligere husleie) 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 en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

- (1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.
- (2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse (Tvangssalg)

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 3 andre medlemmer med 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Frist for saker som skal opp til generalforsamlingen er 8 uker.
- (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 varamedlem
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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



Husordensregler for Ammerudenga Borettslag



Vedtatt av generalforsamlingen 22.05.06.

Endret på ordinær Generalforsamling 21.05.07
Endret på ordinær Generalforsamling 25.05.09
Endret på ordinær Generalforsamling 12.05.14
Endret på ordinær Generalforsamling 09.05.16
Endret på ordinær Generalforsamling 13.05.19

INNLEDNING

Nye andelseiere bør innen rimelig tid delta på informasjonsmøte arrangert og innkalt av styret i borettslaget for å motta informasjon om laget, samt erkjenne våre vedtekter og husordensregler.

AMMERUDENGA BORETTSLAG



er et andelslag bestående av 2 blokker (Bananblokka og Lilleblokka) med til sammen 164 leiligheter hvor andelseierne i fellesskap – ikke OBOS – eier blokkene og tomta. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslaget omdømme er det beste. Borettslaget ledes av et styre valgt av lagets generalforsamling.

Forretningsførselen utføres av OBOS.

SAKSBEHANDLING

Alle henvendelser vedrørende borettslaget skal rettes til styrets leder eller et av styrets medlemmer. Klager av forskjellig art skal foreligge skriftlig.

EGENANDELER VED FORSIKRINGSSKADER

Andelseiere som påfører borettslaget skade må selv dekke egenandelen (etter den til enhver tid gjeldende sats) dersom borettslagets bygningsskadeforsikring benyttes. Dette gjelder ved skade på egen leilighet og i borettslaget forøvrig.

HUSORDENSREGLEMENT

Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglementet og er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstandens medlemmer og andre som gis adgang til leiligheten.

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Styret og vaktmester har rett og plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt. Alle beboere skal aktivt medvirke til at borettslagets eiendom eller rykte ikke

Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig. Det er unntak hvis forholdet er av en slik art at styret omgående må gripe inn. Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om andels-eierens plikter og ansvar, og styret peker spesielt på punkt 6 felleskostnader og punkt 4-2 overlating av bruk i vedtektene.

Regler om ro i leiligheten.



Banking og boring er lov:

Mellom 8:00 og 20:00 hverdager.

Mellom 8:00 og 17:00 på lørdager og dager før helligdager.



Banking og boring er forbudt:

Mellom 20:00 og 8:00 hverdager

Etter 17:00 lørdager og på dager før helligdager (1. mai, Skjærtorsdag, 17.mai, Kristi himmelfartsdag).

Helt forbudt søndag og alle helligdager.

Det skal være ro i leiligheten fra kl 22.00 til kl 07.00. Høy musikk og sjenerende støy fra leiligheten er ikke tillatt. Ved spesielle anledninger varsles naboene og tilstøtende leiligheter.

Banking og boring er strengt forbudt på søn- og helligdager og etter kl 20.00 på hverdager og kl 17.00 på dager før søn- og helligdager. Forbudet gjelder også bevegelige helligdager og 1. og 17. mai. For musikkøvelser gjelder samme regler som for banking og boring.

Søppel.

Søppelsjaktene skal bare brukes for tørr søppel. All søppel skal være forsvarlig og godt innpakket før det kastes. Søppelposene må pakkes så små at de ikke setter seg fast i søppelsjakten. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, oljet avfall eller annet selvantennelig stoff i søppelsjakten. **Lukene skal være låst og ikke brukes mellom kl. 22.00 og kl 08.00.** Ammerudveien 85, 87, 89 og 91 bruker søplehuset som står utenfor oppgang 83. Det oppfordres til å bruke papircontaineren – også til pappemballasje.

Balkonger.



Det er strengt forbudt å benytte balkonger, vinduer og trapperom til risting av tøy, tepper eller sengeklær. Det samme gjelder lufting over balkongkanten eller ut av vinduer.



Beboerne må utvise varsomhet ved vanning av blomster i verandakassene, da vann kan renne ned til underliggende balkong. Balkongkassene skal henge på innsiden av brystningen. Ved opphold på balkongen må det vises hensyn til naboene, særlig når det gjelder bruk av radio eller stereoanlegg.

Kun elektrisk grill er tillatt. Dette gjelder også underetasjene med hage. For øvrig vises til fastmontert grill i borettslaget.

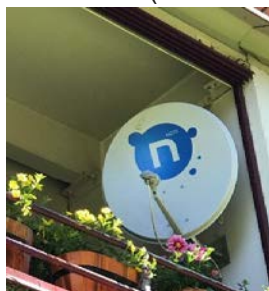


Kun elektrisk grill er tillatt.

Dette gjelder også underetasjene med hage.

For øvrig vises til griller plassert rundt på borettslagets eiendom.

Skap, møbler, etc på balkongen må ikke plasseres slik at rømningsveier blokkeres (brannvesenets forskrifter).



Parabolantennener, antenner, skilter el må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Om vinteren må snø fjernes for å unngå at vann renner ned på underliggende balkong.

Montering av godkjente standardiserte markiser er tillatt. Fargen er opp til den enkelte andelseier å bestemme. Hvis markisen går i stykker, må den repareres, skiftes eller fjernes.



Forbudt å mate fugler og å kaste mat, sigaretter eller søppel fra balkongen.
Det trekker til seg rotter.



Fargen på den synlige delen av balkongen skal være Fransk Grå og rekkverket skal være Bengallakk Vinrød.

Inngangsparti, gang, trapper samt trappeavsats.

Det er ikke lov å hensette gjenstander i inngangspartiet. Det er ikke tillatt å sette fra seg fottøy utenfor entredøren. Dette gjelder også skap, hyller el.

Barnevogner, sykler, kjelker, ski, akebrett og andre sportsartikler skal fortrinnsvis settes i sportsbod.

I de oppganger der det ikke er sportsbod, og når nevnte utstyr er i daglig bruk, kan de settes i kjellergangen.



Det kan fort koste deg kr. 3-4000 å sette igjen ting i oppgangen.

Trapper/repos/kjellergang og inngangsparti må ikke benyttes som lagerplass.

Det som er hensatt her kan fjernes av vaktmester/styret på, beboers regning og uten forutgående varsel.

Andelseierne er økonomisk ansvarlige for ødeleggelser som følge av skjodesløs behandling.

Unødig opphold i ganger og trapper er forbudt.

Inngangsdører og andre dører holdes låst 24 timer i døgnet. Kjellerlys slokkes etter bruk. Det er ikke tillatt å bruke levende lys i kjeller eller sportsboder.

Merking av postkasser og ringetablåer.

Navneskilt kan også bestilles på hjemmesiden til borettslaget. ammerudenga.no, det er gratis å skifte dem.

På postkasser og ringetablåer er det kun lov å benytte originale navneskilt. Navneskiltet på postkassen skal inneholde navn og leilighetsnummer. Det er ikke lov å benytte papirlapper, tape og lignende eller skrive på kassene med tusj. Begge navneskilt bestilles hos vaktmester

Skovli AS, e-post skovlias@online.no

Vaskerier - tørkeplasser og vaskemaskin i egen leilighet.



Vaskerier og tørkerom skal benyttes i henhold til gjeldende forskrifter og på eget ansvar. Skader på tøy, misfarging og lignende erstattes ikke. Vaskemaskiner, sentrifuge, rulle og tørkerom er ikke tillatt å bruke utenom den oppsatte vasketid. Se oppslag i vaskeriene.

Barn under 16 år skal ikke oppholde seg i vaskeriet uten i følge med voksne.

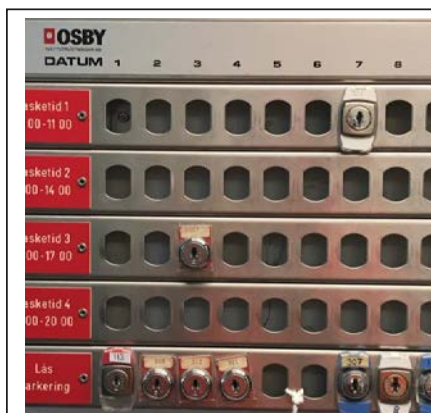
Vasketidene skal overholdes og vasketur benyttes i henhold til låsetavle. Låsen skal settes i parkeringsskinne i ferie eller når andelseier er bortreist i lengre tid. Derved unngås at låsen sperrer vasketid for andre. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn gårdens leieboere.

De gjeldende vasketider er:

Hverdager kl 08.00 til kl 20.00 (Tørketid til kl 21.00).

Lørdager og dager før helligdager kl 08.00 til kl 17.00 (Tørketid til kl 18.00),

Det er ikke tillatt å benytte vaskeriet søn- og helligdager samt bevegelige helligdager og 1. og 17. mai



Ikke start vaskemaskin i en annens vasketid, før du har undersøkt at den er ferdig med å vaske.

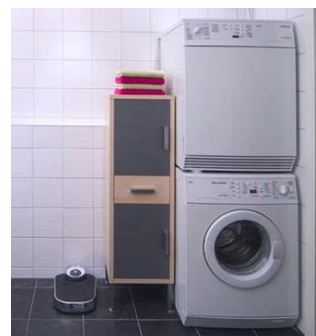
Brudd på reglene kan føre til utestengelse for en periode.

Gulv, vasker og maskiner **skal rengjøres** etter bruk.



Forbudt å bruke egen vaskemaskin i leilighet

Mellom 22:00 og 8:00 mandag-lørdag
På søndag og helligdager
(1. mai, Skjærtorsdag, 17. mai, Kristi himmelfartsdag).



De er lov å bruke vaskemaskin i leilighet

Mellom 8:00 og 22:00 man-lørdag

Det er ikke tillatt å bruke egen vaskemaskin før kl. 08.00 og etter kl. 22.00 og heller ikke på søn- og helligdager, samt bevegelige helligdager og 1. og 17. mai.



Tørkebåsene skal bare brukes til tørk av tøy, lufting og banking etter gjeldende forskrifter, som henger på tørkebåsene. Tørkeplassene skal ikke brukes søn- og helligdager eller 1. og 17. mai.

Tøy må ikke henge utendørs etter kl 19.00 dager før søn- og helligdager og til neste virkedags morgen.

Lek- og uteaktiviteter.



Ballspill og spill med racket kan foretas på borettslagets plener og gangveier når dette ikke er til skade på borettslagets eiendom og når det utvises aktsomhet i forhold til øvrige beboere i borettslaget.

Slike aktiviteter er ikke tillatt under tak, under soverommene og på balustraden. Forbudet gjelder også på parkeringsplassene.

Organisert fotball skal foregå utenom borettslagets område. Sykling er ikke tillatt på borettslagets plener. Bruk av skateboard, rollerblades, sykkel med mer er ikke tillatt på balustraden. Det er ikke tillatt å tegne med kritt under tak. Det er heller ikke tillatt å leke/oppholde seg unødig i oppgangene.

Tørkebåsene er ikke lekeplasser. Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Enhver bør bidra til å verne anlegget ved å be barna følge borettslagets husordensreglement. Kast ikke mat ned på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen. Det er ikke tillatt å fore fugler på balkongen.



Kjøretøy - parkering.



Biler, tilhengere og andre kjøretøy skal ikke parkeres på borettslagets område utenom de regulerte oppstillingsplasser. Parkering for av- og pålessing skal skje med parkeringslyset på

- MAX 15 minutter. Kjøring bør begrenses til et minimum. Kjørehastigheten begrenses til gangfart.

Eier av kjøretøy som bryter med disse bestemmelser, vil bli ilagt avgift.

Feilparkerte kjøretøy på private parkeringsplasser vil bli tauet bort for eiers regning og risiko. Bommen åpnes kl. 07.00 og stenges kl. 22.00.

Tomgangskjøring er forbudt på borettslagets område. Reparasjon og vedlikehold av kjøretøy må foregå ved garasje eller på parkeringsplass.

Besøkende til beboerne i borettslaget som kommer i kjøretøy henvises til å parkere i gaten.

Dette er forhold hver enkelt andelseier er pliktig til å påse blir overholdt.

Fellesrom.

Bruken av Hobbykjeller'n bestemmes av styret etter de retningslinjer som borettslagets generalforsamling gir.

Renhold av sportsbodene skal foretas av beboerne, gjerne i sammenheng med den årlige ryddeaksjonen.

Bruken av tilfluktsrommene skal kun skje etter avtale med borettslagets styre.

Dyrehold.



Det er tillatt å holde hund mot undertegnelse av en erklæring som regulerer hundeeiers ansvar. Styret må på forhånd underrettes før hund og andre dyr anskaffes. Brudd på erklæringens bestemmelser vil føre til at godkjenningen inndras.

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område og etterlatenskaper fjernes. Det er kun tillatt å holde innekatt, dvs at katten skal ikke slippes løs på borettslagets område.

Lufting av hunder under fremspringet/taket på begge sider av blokka er ikke tillatt.

Duehold og foring av fugler er forbudt.



WC.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet, og det må bare brukes toalettpapir.

Overlating av bruk (tidligere fremleie)

(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 opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning,

- militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
- Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

Plikter og Ansvar

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, blandebatterier, 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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) Rehabilitering av bad skal kun utføres av håndverker med våtromsertifikat.

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.

REGLER FOR BRUK AV HOBBYKJELLEREN

Hobbykjeller`n er ment som et velferdstiltak for beboerne i Ammerudenga borettslag.

Det er derfor viktig at lokalene brukes slik, at også de som bor over disse lokalene ikke blir unødig forstyrret.



- 1 Det er kun beboere i Ammerudenga borettslag som kan leie Hobbykjeller`n.
- 2 Musikken dempes kl.22 og stoppes senest kl.24.00.
Lokalet forlates kl.02.00
- 3 Vis hensyn når lokalet forlates (ikke unødig støy) Soverom over utgangen!
- 4 Leieren av lokalet er ansvarlig for at festlighetene foregår i forsvarlige former.
Av åpen ild er kun Te-lys tillatt, og da selvfølgelig på ikke-brennbart underlag!
- 5 Lokalet skal tilbakeleveres i den stand det ble mottatt (ryddet og rengjort).
Søppelsekker og tomflasker etc. tar leier med seg ut av lokalet, til anvist sted.
- 6 Skader/hærverk skal erstattes av leier. Ellers kan det medføre tap av depositum, erstatningskrav, og man kan også miste retten til å leie.
- 7 Det er leier som har ansvaret for å varsle naboene i oppgangene 55 og 57.
- 8 Røyking er IKKE tillatt innendørs, men må skje utenfor nødutgangen og ikke ved hovedinngang (for å unngå prating på soveromssiden)
Obs! Vær også oppmerksom på at uvedkomne kan komme inn nødutgangen tiltrukket av musikken, så pass på verdisakene eller steng døren.
- 9 Velferden organiserer bruken av Hobbykjeller`n.

Tillegg:

Retningslinjer for uteområder i Ammerudenga borettslag



Ammerudenga borettslag består av 164 andeler, fordelt på 2 blokker: Bananblokka og Lilleblokka. Borettslaget er omgitt av høye gran, furu og løvtrær og i skogen rundt på området vokser det bær, lyng og blomster til fri benyttelse for alle. Slik har det vært siden borettslagets opprinnelse og slik ønsker vi at det fortsatt skal være. Uteområdene i borettslaget består også av sandkasser og møteplasser med benker/griller og beplantning. Det er plantet frukttrær og bærbusker på noen fellesområder. Utearealet er et fellesareal for alle beboere.

Generalforsamlingen i Ammerudenga borettslag er opptatt av å tydeliggjøre retningslinjer og ansvarsroller i uteområdene. Retningslinjene skal tydeliggjøre gjeldende regler og skal komplettere borettslagets gjeldende husordensregler.

Retningslinjene skal:

- Gi føringer til arbeid og endringer som skal utføres utendørs slik at uteområdene bevares best mulig til nytte og glede for alle beboere
- Gi føringer i forhold til tre pleie og annet inngrep i naturen, slik at vi opprettholder en balanse mellom natur, arkitektur og beboernes behov.

Styret vil jobbe for at:

- Uteområdene skal være fremkommelige for alle
- Sikkerhet for barn og andre skal prioriteres
- Dreneringsbehovet i borettslaget skal ivaretas, blant annet med beplantning



1. Uteområdene i borettslaget

Ammerudenga borettslag er omgitt av bar- og løvskog. På tomten vokser det naturlig og stedstypisk vegetasjon. Fellesområdene kan benyttes fritt og er en trivselsfaktor for beboere i alle aldre. Særlig er områdene verdifulle i barns lek. Styret i borettslaget har ansvar for å vedlikeholde uteområdet. I tillegg legges ansvar på den enkelte andelseier i form av deltakelse i dugnader o.l.

1.1 Hovedmål for uteområdene i Ammerudenga



Uteområdene i Ammerudenga borettslag er fellesområder og skal fremstå som velstelte, brukervennlige og trivelige.

2. Skogen på tomten

Uteområdet er vår felles eiendom, og styret er ansvarlig for vedlikehold og pleie. Den stedstypiske og naturlige vegetasjonen på tomten skal i størst mulig grad ivaretas. Truede og verdifulle arter og habitater for dyr/innsekter skal vernes om og bevares.

Men selv skog behøver vedlikehold og pleie for å beholde sin egenart. Det finnes planter (og skadedyr) som er uønsket og svartelistet i Norge. Disse skal fjernes straks de dukker opp. Beboere har ansvar for å melde fra til styret dersom svartelistete skadedyr eller vekster

dukker opp i Ammerudenga borettslag.

2.1 Beskjæring og felling av trær

Det er følgende kriterier for beskjæring og felling:

1. Sikkerhet (Eksempel: trær med dårlige røtter, fare for velt, store grener som løsner, vekst som skaper farlige trafikkforhold m.m.)
2. Solforhold og lys (Eksempel: trær har vokst seg store og hindrer lys inne, hindrer lys og vekst for andre planter, uteplasser og verandaer ligger i konstant skygge m.m.)
3. Skjerming/innsyn (Eksempel: noen leiligheter ligger slik til at det kan være nødvendig med vekster som hindrer innsyn)
4. Avstand til bolig/belastning og skade på bolig (Eksempel: trær vokser for tett inntil husvegg/balkong, svære grener lener seg over tak og tetter igjen takrenner)
5. Annet (biologisk mangfold, beboeres helse, skadet tre, drenering, lek, fri ferdsel, m.m.)



- Borettslaget ligger i en skråning. Trær binder jorda, noe som gir mindre fare for jorderosjon.
- Trær forbedrer jordsmonnet. De fleste løvtrær har en viss evne til å nøytralisere sur nedbørs skadevirkning på jordsmonnet, og løvtrær gir et bedre jordsmonn enn nåletrær.
- Trær har stor evne til å binde/ redusere luftforurensninger og støv.
- Trær er viktig for å opprettholde det rike fuglelivet i borettslaget, samt være tilholdssted for insekter som er nødvendige for plantelivet.
- Trær kan være lekeplasser for barn.
- Trær kan dempe støy og skjerme innsyn.
- Når trær felles, skal det vurderes om det skal plantes nye trær/vekster som binder jorda og trekker til seg vann. Om det påvises verdifulle trær og arter, skal disse vernes. Arter som ikke har naturlig tilhørighet i området, kan fjernes.



- Som hovedregel skal en arborist eller gartner befare området før vedtak om felling av trær gjøres.
- Det må være en balanse mellom natur, arkitektur, vern av verdifull vegetasjon, biologisk mangfold og den enkelte beboers behov for skjerming.

Styrets vedtak ligger til grunn for avtale med en trefeller. Utføring av felling og beskjæring skal skje på profesjonell måte og i perioder som er mest skånsomme for plantene/trærne/dyrelivet. Noe av arbeidet med beskjæring og felling av mindre busker og trær, samt beplantning av nye vekster, kan utføres av beboere på dugnad, av vaktmester eller av beboere i samråd med styret i borettslaget.

3. Dugnader og beboeransvar



Alle beboere og besøkende til Ammerudenga borettslag skal sørge for at området ikke forringes med søppel eller hærverk. Det oppfordres også til å ta opp søppel eller rydde litt ekstra i søppelkasser ved behov. Styret arrangerer årlige dugnader slik at alle beboere i fellesskap kan delta i opprydding og vedlikehold av fellesområdene. Styret bestemmer dato og arbeidsoppgaver for dugnader.

4. Oppsummering



- Uteområdene er felles og skal kunne benyttes av alle beboere.
- Det er styret som vedtar alle endringer utendørs.
- Sikkerhet og fremkommelighet vurderes i alle saker som angår uteområdene
- Alle har et ansvar for felles trivsel.

0335 Ammerudenga Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder: Ikke på valg

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Ragnar Kjenes

Adresse: Ammerudveien 71

Navn: Vebjørn Amundsen

Adresse: Ammerudveien 103

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Irina Merete Mikalsen

Adresse: Ammerudveien 59

Navn: Lizzie Victoria Nielsen

Adresse: Ammerudveien 87

C. Som varamedlem foreslås:

1. Navn: Omar Waqas Azam

Adresse: Ammerudveien 83

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Irina Merete Mikalsen

Adresse: Ammerudveien 59

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Lizzie Victoria Nielsen

Adresse: Ammerudveien 87

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Randi-Helene Barr

Adresse: Ammerudveien 51

Navn: Inger Olsen

Adresse: Ammerudveien 85

Navn: Guri Skrede

Adresse: Ammerudveien 67

F. Velferdskomiteé

Navn: Anne Iversen

Adresse: Ammerudveien 59

Navn: Kantharuby Jeyapalan

Adresse: Ammerudveien 57

Navn: Unni Solberg

Adresse: Ammerudveien 87

G. Lesesirkel

Navn: Inger Olsen

Adresse Ammerudveien 85

Navn: Guri Skrede

Adresse. Ammerudveien 67

Dato: 03.02.2025

I valgkomitéen for Ammerudenga Borettslag

Inger Olsen / s /

Randi Helene Barr / s /

Guri Skrede / s

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.05.25

Selskapsnummer: 335 Selskapsnavn: AMMERUDENGA 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 Styreleder Ragnar Kjenes er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Inger Olsen og Guri Skrede er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap 2024

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 240 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Sak fra styret: Endring av vedtektenes § 4-4, pkt. (10)

Ny ordlyd i § 4-4 Garasje og parkeringsplasser (10): Omsetningsprisen for garasjene reguleres hvert 5. år etter konsumprisindeksen. Pr. juni 2025 er salgsprisen kr. 50 000. For garasjer med fast dekke er prisen kr. 55 000. Er det ladestasjon i garasjen så avtales prisen på denne mellom kjøper og selger, men det skal betales for installasjonen. Det samme med portåpnere.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Irina Merete Mikaelson

☐ Lizzie Victoria Nielsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Omar Waqas Azam

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Irina Merete Mikaelson

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Lizzie Victoria Nielsen

Sak 9 Valg av medlemmer valgkomité

Randi-Helene Barr, Inger Olsen og Guri Skrede velges som medlemmer av valgkomité

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av medlemmer velferdskomité

Anne Iversen, Kantharuby Jeyapalan og Unni Solberg velges som medlemmer av velferdskomité

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av medlemmer lesesirkel

Inger Olsen og Guri Skrede velges som medlemmer lesesirkel.

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AMMERUDENGA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948808188

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 09:00 til 8. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 61.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Styreleder Ragnar Kjenes er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Inger Olsen og Guri Skrede er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 240 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Sak fra styret: Endring av vedtektenes § 4-4, pkt. (10)

Endring av priser på garasjer.

Det har skjedd bare indeksregulering av prisene på garasjene de siste årene. Prisene har endret seg på garasjer andre steder.

Det er også installert elbilladere i flere garasjer og dette er ikke regulert i prisene.

Vedtektenes § 4-4 Garasje og parkeringsplasser:

(10) Omsetningsprisen for garasjene reguleres hvert 5. år etter konsumprisindeksen. Første gang var oktober 2005. Pr. januar 2014 er salgsprisen kr. 20.000. For garasjer med fast dekke er prisen kr. 22.500.

Dette er gjeldende priser på garasjene: Prisen for garasjer er indeksregulert januar 2024.

NY pris for Garasje med grusdekke : NOK 27 454,- (fra NOK 22 733,-)

NY pris for Garasje med fast dekke : NOK 30 887,- (fra NOK 25 575,-)

Forslag til vedtak:

Ny ordlyd i § 4-4 Garasje og parkeringsplasser (10): Omsetningsprisen for garasjene reguleres hvert 5. år etter konsumprisindeksen. Pr. juni 2025 er salgsprisen kr. 50 000. For garasjer med fast dekke er prisen kr. 55 000. Er det ladestasjon i garasjen så avtales prisen på denne mellom kjøper og selger, men det skal betales for installasjonen. Det samme med portåpnere.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 13
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Irina Merete Mikaelson (38 stemmer)

Lizzie Victoria Nielsen (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Irina Merete Mikaelson

Lizzie Victoria Nielsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Omar Waqas Azam (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Omar Waqas Azam

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Irina Merete Mikaelson (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Irina Merete Mikaelson

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Lizzie Victoria Nielsen (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lizzie Victoria Nielsen

9. Valg av medlemmer valgkomité

Styrets innstilling

Valgkomitéens innstilling

Forslag til vedtak:

Randi-Helene Barr, Inger Olsen og Guri Skrede velges som medlemmer av valgkomité



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 18
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av medlemmer velferdskomité

Styrets innstilling

Valgkomitéens innstilling

Forslag til vedtak:

Anne Iversen, Kantharuby Jeyapalan og Unni Solberg velges som medlemmer av velferdskomité

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 16
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av medlemmer lesesirkel

Styrets innstilling

Valgkomitéens innstilling

Forslag til vedtak:

Inger Olsen og Guri Skrede velges som medlemmer lesesirkel.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 15
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



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 kontraktssignering 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: Ammerudveien 83
0958 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oda Øvergård Buvik**Telefon:** 400 18 851
E-post: oda.buvik@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