

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826
E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00



Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778
E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

VELKOMMEN!

Velkommen til Ammerudhellinga 39 - En gjennomgående 3-roms med stor innglasset balkong!

Leiligheten har en usjenert og god beliggenhet i 9. etasje, med heis i bygget. Den åpne og sosiale planløsningen gjør at stuen og kjøkkenet smelter sammen. Her kan du invitere til store middager og ta imot mange gjester. Fra stuen kommer du videre ut til balkongen med gode solforhold og utsikt med flott utsyn. Leiligheten er oppusset i 2023 med bl.a. oppgraderte overflater og nytt kjøkken. Her ligger alt til rette for en lettvinnt hverdag.

Kvaliteter:

- Vestvendt balkong
- Heis
- Stor innvendig bod
- Felles sykkelparkering og vaskeri
- Godt kollektivtilbud
- 400 m til Grorud T-bane
- Kort vei til marka

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 150 000,-	Byggeår:	1967
Fellesgjeld:	Kr 245 000,-	BRA-i/BRA Total	74/88 kvm
Omkostn.:	Kr 9 562,-	Soverom:	2
Total ink omk.:	Kr 4 404 562,-	Antall rom:	3
Felleskostn.:	Kr 6 995,-	Gnr./bnr.	Gnr. 95, bnr. 76
Selger:	Benjamin Ebenezer Okoe Aasen Akogyeram Daniel Martin Akuetteh Aasen Akogyeram	Andelsnr.:	608
		Oppdragsnr.:	1002250018

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel

Innhold

Velkommen	2
Plantegning	28
Om eiendommen	32
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	67
Energiattest	117
Nabolagsprofil	124
Forbrukerinformasjon	134
Budskjema	135





STUE

Velkommen inn til Ammerudhellinga 39 - En innbydende og delikat 3-roms, med en usjenert og god beliggenhet.

Gjennomgående planløsning som gir lysinnslipp fra begge kanter av leiligheten. Den gode størrelsen på rommet gir deg varierte møbleringsmuligheter.



DSC_8747.jpeg







VESTVENDT BALKONG

Fra stuen er det utgang til denne flotte balkong som gir en herlig forlengelse av det sosiale allrommet. Her kan varme dager og kvelder nytes i godt selskap.

Balkongen er på 12 kvm og har en solrik beliggenhet, vendt mot vest. Her har du mulighet for flere soner og god plass til grillen i sommerhalvåret!

Beliggenheten i 9. etasje gir et fritt og luftig utsyn, samt skjermet for innsyn.





Her kan man kokkellere og samtidig være en del av det sosiale selskapet.



NYERE KJØKKEN

Et lekkert og stilrent kjøkken med slette fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er nytt fra 2023 og har godt med både skap- og benkeplass.

Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.





SOVEROM I

Lyst og pent hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord på hver sin side.

Soverommet er av generøs størrelse og får rikelig med naturlig lys fra de store vindusflatene.



SOVEROM II

Soverom II har mange bruksmuligheter og er av god størrelse. Soverommet kan benyttes som kontor, gjesterom eller barnerom.



BAD

Baderom utstyrt med dusjkabinett, en servanttinnredning samt opplegg for vaskemaskin. .Varmekabler gir behagelig gulvtemperatur året rundt.





WC OG INNVENDIG BOD

Toalettrommet er praktisk plassert ved entrèen.

En romslig innvendig bod gir deg mulighet for mye oppbevaring.





STORE FELLESOMRÅDER

Borettslaget har store fellesarealer med
sittegrupper og lekeapparat.



Plantegning

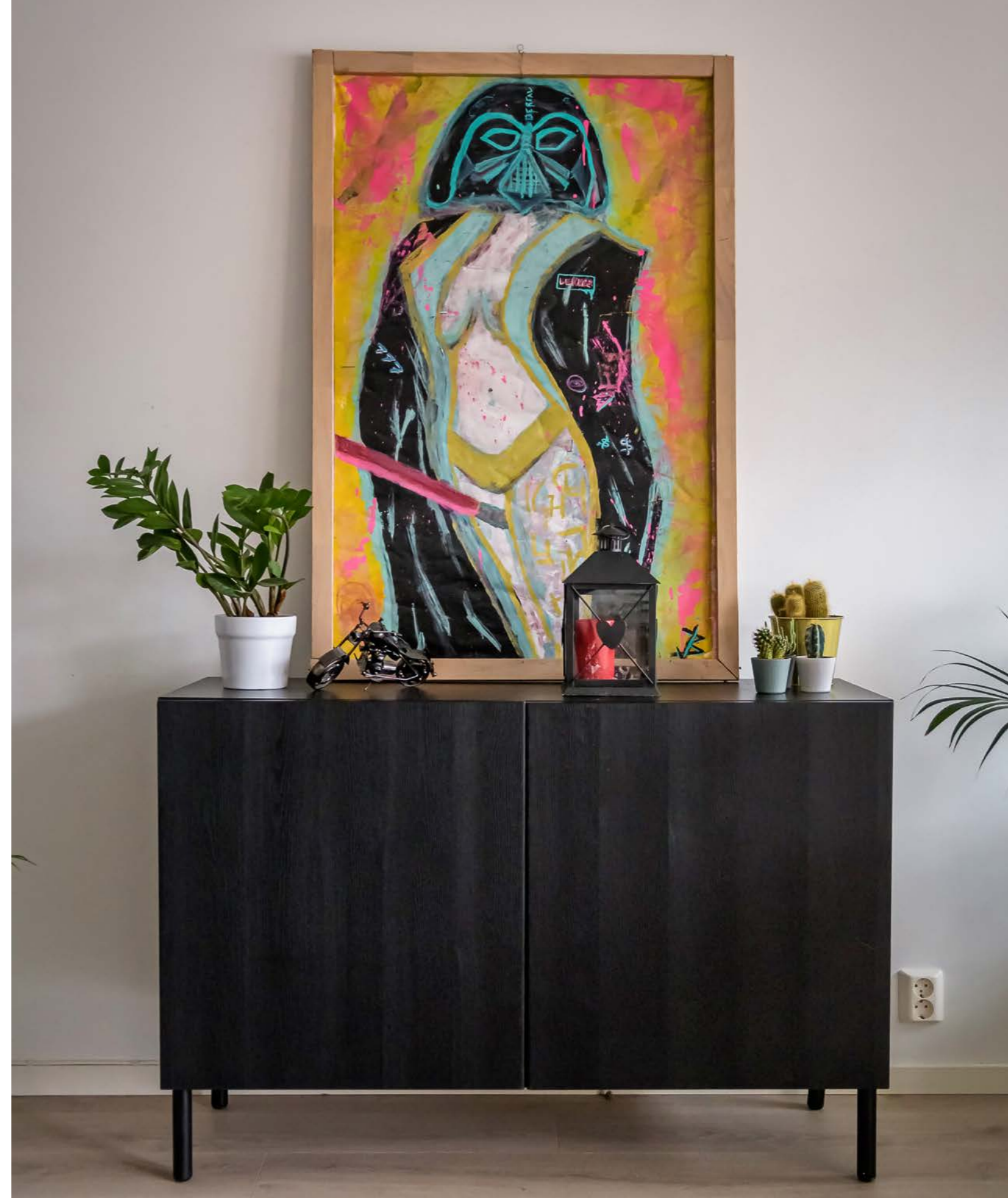
9. etasje



Planskissen er ikke målbær, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



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





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 12 m²

BRA totalt: 88 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m² Bod i inngangsetasjen.

9. etasje

BRA-i: 74 m² Bad , Toalettrom , Stue/kjøkken , Bod , Soverom , Soverom 2, Entré.

BRA-b: 12 m²

Ikke målbare arealer

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

10.4 daa

Beliggenhet

Ammerudhellinga 39 ligger i et sentralt og rolig boligområde på Ammerud. Områdene rundt Ammerud byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i blant annet Grorudparken, Steinbruvannet, idylliske Vesletjern, Alunsjøen og Breisjøen. Videre er det ski- og lysløyper i Lillomarka.

Borettslaget fremstår som velholdt med store grøntarealer og hyggelig tun med lekeapparat.

Nærområdet byr på flere forretninger og servicetilbud med blant annet Rema 1000, Coop Extra, Kiwi, Meny og Nærbutikken for å dekke det hverdagslige behovet.

Videre er både Grorud og Kalbakken senter like i nærheten med flere butikker, restauranter og treningssenter. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Stovner Senter, Kalbakken Senter og Alna Senter ikke langt unna. Stovner Senter har blitt utvidet med ca 3-4000 kvm og 25 nye butikker og er det største senteret i Groruddalen. Disse sentrene kan enkelt nås med kollektivtilbudet i nærheten av boligen. Like ved finner man også Ammerudhallen, Greibanen, Apalløkka idrettshall med basketball, håndball, innebandy og andre aktiviteter. Groruddalen er kjent for sine flotte idrettsanlegg, og et godt tilbud innen fotball, ski, turn og tennis. Det er god offentlig kommunikasjon med tilgang til buss og T-bane fra både Ammerud og Grorud med hyppige avganger som gjør det perfekt for de som reiser mye kollektivt. Bussholdeplassene og T-bane stasjonen ligger i umiddelbar nærhet.

Velkommen til Ammerudhellinga 39!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Ammerud skole (1-7 kl.) 5 min gange

Grorud skole (1-7 kl.) 12 min gange

Nordtvet skole (1-7 kl.) 19 min gange

Apalløkka skole (8-10 kl.) 10 min gange

Offentlig kommunikasjon

Ammerudhellinga 3 min gange, Linje 62 buss

Grorud 5 min gange, Linje 4, 5 t-bane

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner av betong. Ytterveggene oppført i betong- og murverk, med plateslåtte fasader. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertaket er en flat konstruksjon tekket med papp/folie. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Leiligheten har malte trevinduer fra 1999 med 2-lags isolerglass. Finé entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Malt balkongdør/skyvedør i tre fra 1988 utført med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Oppdatert el anlegg, Kampen elektrisk.

Standard

Boligen har gjennomgående laminatgulv. Innvendige vegger og tak er malte slette betong og gipsflater.

BALKONG

Vestvendt innglasset balkong på 12 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en delvis utkraget betongkonstruksjon med innglassing i front med lakkerte aluminiumsprofiler.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2023 med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt komposittkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Integrert i platetoppen er det en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

BADEROM

Badene i borettslaget ble renovert i perioden 2008-2012. Det er ikke nøyaktig kjent når dette badet ble renovert i den perioden. Badets sluk er montert i gulvet under dusjkabinettet. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med et dusjkabinett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonanlegg. Elektriske varmekabler i gulv på bad.

WC ROM

Flislagt toalettrom med et gulvmontert toalett og en vegghengt servant.

Leiligheten er ventilert med avtrekk på bad og toalettrom koblet på byggets avtrekksanlegg. På kjøkkenet er det en avtrekksventil koblet på en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift. Tilluft blir tilført leiligheten via luftespalter i vinduene.

TILSTANDSGRADER

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt
Tekniske installasjoner: Varmesentral.
Tekniske installasjoner: Elektrisk oppvarming.

Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig vinduer: Vinduene bærer preg av værslitasje.

Utvendig balkongdør: Døren bærer preg av alder og er tung å åpne/lukke.

Bad overflater vegger og himling: Veggene har enkelte små hull etter tidligere innredninger som ikke er tettet. Mykfugen i overgang mellom gulv og vegg har sluppet/sprukket. Tidligere var det en dør mellom badet og kjøkkenet som nå er tettet igjen med en gipsplate. Denne gipsplaten er montert ned mot gulvflisene og vil ta skade dersom den kommer i kontakt med vann.

Bad sluk, membran og tettesjikt: Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt.

Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid på membransystemet er oppbrukt. Plasseringen av sluket under dusjkabinettet vanskeliggjør tilgjengeligheten og gjør derfor jevnlig rengjøring og vedlikehold også vanskelig.

Tekniske installasjoner, elektrisk anlegg: Det foreligger ikke samsvarserklæring. Mangel på dokumentasjon på arbeid utført i leiligheten.

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverkshøyden når øvre glass er åpnet opp er 110 cm, mens dagens minimumskrav i denne høyden (9. etasje) er 120 cm. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig etasjeskille/gulv mot grunn: Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i stue/kjøkken og entré ble det påvist høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Kjøkken avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Dagens løsning er i tråd med slik bygget er bygget da det også er naturlig avtrekk i samme rom som er koblet på en av byggets ventilasjonssjakter. Det er vanskelig å etablere andre løsninger uten at ventilasjonsløsningen i bygget endres.

Tekniske installasjoner vannledninger: Rørkursene til rør-i-rør-systemet er ikke merket.

Tekniske installasjoner vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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.

Løsøre og tilbehør som ikke medfølger:

- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Skoskap i gang

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

I 2023 ble det montert nytt kjøkken, lagt laminatgulv i hele leiligheten og alle overflater ble malt. Faktura fra rørlegger og elektriker er fremvist. Ut over dette er det ikke fremvist dokumentasjon eller faktura på arbeidene.

Parkering

Borettslaget har både parkeringsplasser og garasjer. Driftskontoret fordeler parkeringsplasser iht. gjeldende regler vedtatt av generalforsamlingen. Salg av garasjer skal godkjennes av styret. Det er kun tillatt med én garasje, eller parkeringsplass per leilighet.

Det er parkeringsplasser til leie i borettslaget, disse følger ikke leiligheten ved salg/overdragelse, og man er selv ansvarlig for å si opp plassen i god tid før fraflytting. Leie er kr 150,- pr mnd. Kontakt Driftskontoret om plass, samt et engangs adm. gebyr for leie ved inngåelse av avtale. Det er per nå ca. 1,5 års ventetid for å få parkeringsplass.

Gjesteparkering i området mot betaling.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

749385

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir hovedsakelig oppvarmet via vegghengte radiatorer koblet på byggets anlegg. Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Energikarakter

E

Energifarge

Grønn

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 100 000

Formuesverdi primær

Kr 1 054 650

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 218 601

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).

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmeistring 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

Herav:

Felleskostnader 6 515,-

Balkongtillegg 480,-

Felleskostnadene inkluderer varmt vann og fyring, fellesvaskerier, vaktmestertjeneste, betjent driftskontor, trappevask, og 1000/1000Mb internett fra OBOS Nett. TV pakke fra Riks TV eller Allente. (Må bestilles av den enkelte husstand).

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6995

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Estimert endring etter avdragsfrihet: kr.143,- ekstra i felleskostnader fra 2026.

Andel Fellesgjeld

Kr 245 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.01.2025

Andel fellesformue

Kr 39 748

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ammerudlia Borettslag;

Organisasjonsnummer

948808811

Andelsnummer

608

Om borettslaget

Ammerudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948808811, og ligger i bydel Grorud. Borettslaget består av 982 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Det ene tjenesteleiligheten fungerer som driftskontor mens den andre er bebodd av en vaktmester.

Ammerudhellinga 39 er blokk 1.

Generalforsamlingen har godkjent installering og kameraovervåking av borettslagets heiskupeer. Videre kan styret beslutte fast kameraovervåking av andre fellesarealer dersom det er behov for det, forutsatt at Datatilsynets vilkår for kameraovervåking er oppfylt.

Borettslaget økte felleskostnadene 10% den 01.01.24 grunnet økte kostnader i samfunnet. De økte også med 5% fra 01.01.2025. Styret informerer om at det er ikke planlagt ytterligere økning av felleskostnadene i 2025.

VIBBO, <https://vibbo/ammerudlia>

PARABOLANTENNER

Generalforsamlingen i 2004 vedtok at borettslaget skulle bekoste parabolantenner på takene, som beboerne kunne koble seg til. Ta kontakt med Driftskontoret, som igjen tar kontakt med Sogn Service, som kommer og kobler inn. Dette må beboer bekoste selv. De som er tilkoblet betaler et tillegg på kr 50,- pr mnd på felleskostnadene.

KABEL-TV/BREDBÅND

Telia er borettslagets leverandør av TV-signaler og leverer i tillegg 10 Mb/s internett til alle leiligheter i borettslaget.

VASKERI

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

SYKKELSKUR

Det finnes utvendig sykkelstur ved hver blokk, men der er det noe ventetid for å få plass. Driftskontoret noterer interessenter på venteliste.

ÅPNING AV INNGANGSDØR MED MOBIL

Mulighet for å kunne åpne inngangsdør til oppgang med mobiltelefon. Nå som borettslaget digitalisert fere områder, så er det store muligheter for å gjøre inngangene til oppgangen mer digital for andelseiere og leietakere. Dete har blit tat opp tidligere, og ønsker mulighet for å ta dete opp for ny diskusjon. Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme for dete forslaget. Styret vil ta ny diskusjon rundt dete.

VANNSKADE

Det har dessverre vært flere vannskader i perioden som har berørt beboere. De fleste av disse skyldes lekkasjer fra tak og innvending rør. Styret har hatt høyt fokus på disse skadene og har igangsatt tiltak som ser ut til å ha gitt resultater.

IGANGSATTE PROSJEKTER 2024

- Brannsikring av bygg
- Nye vaskemaskiner
- Internettleverandør
- Ny driftsleder
- Tetting av rørgjennomføringer på takene.

Utover dette er det ikke igangsatt nye prosjekter på grunn av den økonomiske situasjonen og høyere kostnader i samfunnet.

I 2023 er det montert nytt brannvarslingsanlegg, samt utført en god del andre utbedringer som går på brannsikring. Det ble da tatt opp et lån på 20 mill. som er avdragsfritt frem til 31.12.2025. Da er balkonglånet ferdig nedbetalt. Fullstendig driftsettelse av alarmanlegget blir Q1 i 2025.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2023/2024: Nye vaskemaskiner i fellesvaskeri. Internettleverandør.

2022/2023: Nye postkasser. Gangarealer bak blokker. Brannsikring av bygg. Strømpetrukket innvending taknedløp. Ny belysning mellom blokk 1 og 2 .

2021/2022: Oppgradering av uteområder. Nye Inngangsdører. Nytt callinganlegg. Nye sittegrupper ute. Utelys bak blokkene.

2020/2021: Strømpetrukket soilrør under blokkene. Sykkelhus bak blokkene. Utelys bak blokkene. Nytt SD anlegg. Lekeplasser er oppgradert. El-billading i alle garasjer og utvalgte parkeringsplasser.

2019/2020: Oppgradering av adkomstvei til blokkene og beplantning ved inngangsparti er utført.

På ekstraordinær generalforsamling i april 2024, ble det vedtatt salg av en av borettslagets tjenesteleiligheter.

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: HANBA3-94927039758

Type: A

Restsaldo: 37 950 878,-

Restløpetid: 23 år 5 md

Term pr.år: 12

Avdr.frihet til og med:

Type rente: Flyt

Rente: 5,49%

Lånenr: HANBA4-94927039731

Type: A

Restsaldo: 118 769 226,-

Restløpetid: 18 år 2 md

Term pr.år: 12

Avdr.frihet til og med:

Type rente: Flyt

Rente: 5,49%

Lånenr: HANBA5-94927049117

Type: A

Restsaldo: 40 000 000,-

Restløpetid: 18 år 2 md

Term pr.år: 12

Avdr.frihet til og med: 01.01.2026

Type rente: Flyt

Rente: 5,49%

Lånenr: HUS601-11436833--5

Type: A

Restsaldo: 3 126 101,-

Restløpetid: 11 md

Term pr.år: 2

Avdr.frihet til og med:

Type rente: Flyt

Rente: 4,68%

Lånenr: HUS602-11335421-50

Type: A

Restsaldo: 1 900 795,-

Restløpetid: 1 år 5 md

Term pr.år: 2

Avdr.frihet til og med:

Type rente: Flyt

Rente: 4,68%

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

Sikringsordning fellesgjeld

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

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

innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv-måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av OBOS - forkjøpsrett. Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen.

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.

Dyrehold

Dette gjelder både dyr i eierforhold og i pensjon. Det er ikke tillatt å holde hund i Ammerudlia borettslag. Dispensasjon fra forbudet kan gis dersom dokumenterte gode grunner taler for hundehold og det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Søknad til styret om hundehold skal dokumentert begrunnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 76 i Oslo kommune. Andelsnr. 608 i Ammerudlia Borettslag; med orgnr. 948808811

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/95/76:

07.01.1987 - Dokumentnr: 684 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1966 - Dokumentnr: 7310 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:95 Bnr:37

22.09.1967 - Dokumentnr: 990102 - Sammen slått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 95, Bnr. 84

Ferdigattest/brukstillatelse

Ammerudhellinga 33-43 mfl - Oppgradering hovedinngangsdører og porttelefonanlegg - Ferdigattest - 2022
Ammerudhellinga 33-43 - Rehab vaatrom - Ferdigattest - 2012
Ammerudhellinga 33-43 - Fasadeendring - Ferdigattest - 2001
Ammerudhellinga 33-43 - Utsifting vinduer mm - Ferdigattest - 1990
Ammerudhellinga 33-43 - Boligblokk - Ferdigattest - 1972

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Bebyggelse og anlegg.

Saksnummer: 202451382
Ammerudgrenda 166-176, Ammerudhellinga 33-43, 56-66 og 70-80 - Installasjon av nytt brannalarmanlegg.

Saksnr: 202306301
Ammerudlia borettslag - Mulig ulovlig oppført brannvarslingsanlegg.

Saksnr: 202103688
Ammerudhellinga 33 - 43, 70 - 80, 56 - 66 og 166 - 176 - Oppgradering av hovedinngangsdører og porttelefonanlegg.

Saksnummer: 202318017
Ammerudveien 34 B - Bruksendring.

Saksnummer: 202306207
Ammerudhellinga 47 - Fasadeendring Veggmalierier.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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 eiendomsmeidler 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.

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. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 150 000 (Prisantydning)

245 000 (Andel av fellesgjeld)

4 395 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

16 762 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 562 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)






4 404 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 411 762 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 414 562 (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.

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ammerudhellinga 39, 0959 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 95, bnr. 76
-  # Andelsnummer 608

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 21.01.2025 Rapportdato: 23.01.2025 Oppdragsnr.: 14377-3307 Referansenummer: MC1067

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

23.01.2025

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.

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggt teknisk konsultantselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@artakst.no

913 01 101



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 fuktspøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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, annek, 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
- løse sliker 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 straffansvar.

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner av betong. Ytterveggene oppført i betong- og murverk, med plateslåtte fasader. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertaket er en flat konstruksjon teknet med papp/folie. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra 1999 med 2-lags isolerglass. Finært entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Malt balkongdør/skyvedør i tre fra 1988 utført med 2-lags isolerglass.

Vestvendt innglasset balkong på 12 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en delvis utkraget betongkonstruksjon med innglassing i front med lakkerte aluminiumsprofiler.

INNSENDIG

Gulvene i leiligheten er belagt med laminatgulv. Innvendige vegger og tak er malte slette betong- og gipsflater.

VÅTROM

Badene i borettslaget ble renovert i perioden 2008-2012. Det er ikke nøyaktig kjent når dette badet ble renovert i den perioden. Badets sluk er montert i gulvet under dusjkabinettet. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med et dusjkabinett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonanlegg.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2023 med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt komposittkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Integrert i platetoppen er det en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

SPESIALROM

Flislagt toalettrom med et gulvmontert toalett og en vegghengt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrørene i leiligheten og bygget generelt ble skiftet ut i 2008. Rørføringer i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med vannfordelere montert i sjakt i den innvendige boden inn mot badet. Her finnes også stoppekraner. Overløp fra denne sjakten er ført ut i badet slik at en lekkasje skal synliggjøres i rom med sluk. Avløpsrørene i leiligheten og bygget generelt er fra 2008.

Leiligheten er ventilert med avtrekk på bad og toalettrom koblet på byggets avtrekksanlegg. På kjøkkenet er det en avtrekksventil koblet på en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift. Tilluft blir tilført leiligheten via luftespalter i vinduene.

Leiligheten blir hovedsakelig oppvarmet via vegghengte radiatorer koblet på byggets anlegg. Eier kjenner ikke til hvordan leiligheten får tilført varmtvann til forbruk eller radiatorer. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Sikringene til det elektriske anlegget er plassert i felles tavle i trappeoppgangen. Det er utført en stikk kontroll av det elektriske anlegget i regi av netteier Elvia i starten av 2023.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

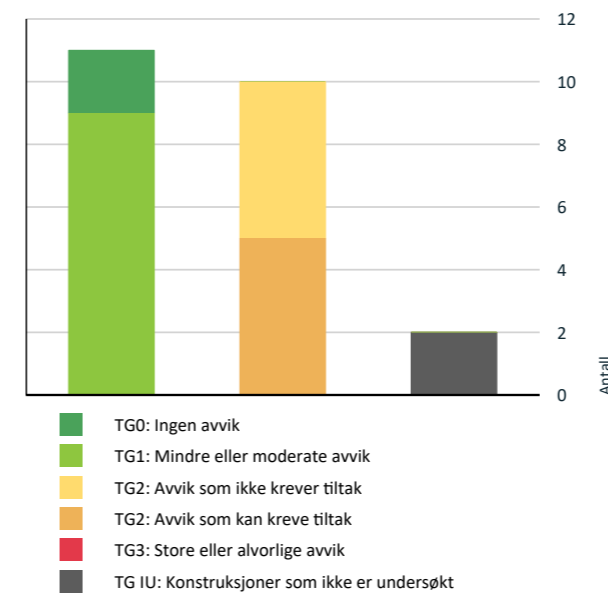
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

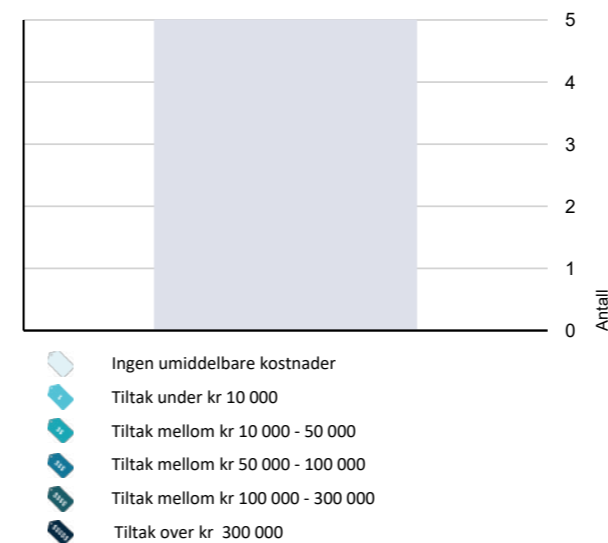
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 9. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 9. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 9. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1967

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer fra 1999 med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene bærer preg av værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes vedlikeholdsarbeider av vinduene.



Værslitte vinduer

TG 1 Leilighetsdør/entrédør

Finérr entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Tilstandsrapport



Brann- og lydklassifisert entrédør

TG 2 Balkongdør

Malt balkongdør/skyvedør i tre fra 1988 utført med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren bærer preg av alder og er tung å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for justering og smøring av døren for at døren skal gå bedre uten å være tung. Døren kan allikevel ikke sammenlignes med en nyere dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt innglasset balkong på 12 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en delvis utkraget betongkonstruksjon med innglassing i front med lakkerte aluminiumsprofiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyden når øvre glass er åpnet opp er 110 cm, mens dagens minimumskrav i denne høyden (9. etasje) er 120 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Innglassing kan åpnes.



Høyden på rekkverket er 110 cm, mens dagens krav er 120 cm

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Gulvene i leiligheten er belagt med laminatgulv. Innvendige vegger og tak er malte slette betong- og gipsflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i stue/kjøkken og entré ble det påvist høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

9. ETASJE > BAD

Generell

Badene i borettslaget ble renoveret i perioden 2008-2012. Det er ikke nøyaktig kjent når dette badet ble renoveret i den perioden. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og kan derfor ikke vurderes

Årstall: 2008

Kilde: Info fra sameie/borettslag

9. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2008

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggene har enkelte små hull etter tidligere innredninger som ikke er tettet. Mykfugen i overgang mellom gulv og vegg har sluppet/sprukket. Tidligere var det en dør mellom badet og kjøkkenet som nå er tettet igjen med en gipsplate. Denne gipsplaten er montert ned mot gulvflisene og vil ta skade dersom den kommer i kontakt med vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i vegger tettes med egnet fugemasse, og overgang mellom gulv og vegg kan refuges der dette er nødvendig.

Gipsplaten på veggen bør skiftes ut til en fuktbestandig plate da nåværende gipsplate ikke tåler fukt slik den er montert.



Fugemassen mellom gulv og vegg har sluppet enkelte steder.



Gipsplate montert ned mot gulvet. Dette arbeidet ble utført i 2023.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2008

Kilde: Info fra sameie/borettslag

9. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i gulvet under dusjkabinettet. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2008

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid på membransystemet er oppbrukt.

Plasseringen av sluket under dusjkabinettet vanskeliggjør tilgjengeligheten og gjør derfor jevnlig rengjøring og vedlikehold også vanskelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det dusjes i dag i et dusjkabinett, noe som anbefales for videre bruk. Om mulig bør det etableres en enklere tilkomst til sluket, for å unngå å måtte flytte kabinettet hver gang sluket skal rengjøres.

Tilstandsrapport



9. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et dusjkabinett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

9. ETASJE > BAD

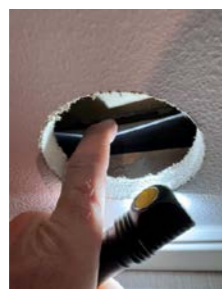
1 TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonanlegg.

9. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet uten å påvise unormale forhold utover dette som allerede er beskrevet under "Overflater vegger". Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



KJØKKEN

9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2023 med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt komposittkum. Integrrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Integrrert i platetoppen er det en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dagens løsning er i tråd med slik bygget er bygget da det også er naturlig avtrekk i samme rom som er koblet på en av byggets ventilasjonssjakter. Det er vanskelig å etablere andre løsninger uten at ventilasjonsløsningen i bygget endres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

9. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Fislagt toalettrom med et gulvmontert toalett og en vegghengt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannrørene i leiligheten og bygget generelt ble skiftet ut i 2008. Rørføring i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med vannfordelere montert i sjakt i den innvendige boden inn mot badet. Her finnes også stoppekraner. Overløp fra denne sjakten er ført ut i badet slik at en lekkasje skal synliggjøres i rom med sluk.

Årstall: 2008

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørkursene til rør-i-rør-systemet er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørkursene bør merkes for enklere fremtidig vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

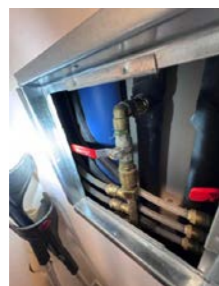
Tilstandsrapport



Røropplegg på kjøkkenet.



Stoppekraner er tilgjengelig i boden i leiligheten.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene i leiligheten og bygget generelt er fra 2008.

Årstall: 2008

Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert med avtrekk på bad og toalettrom koblet på byggets avtrekksanlegg. På kjøkkenet er det en avtrekksventil koblet på en av byggets ventilasjonssjaker med naturlig oppdrift. Tilluft blir tilført leiligheten via luftespalter i vinduene.

TG IJ Varmesentral

Eier kjenner ikke til hvordan leiligheten får tilført varmtvann til forbruk eller radiatorer. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

TG IJ Elektrisk oppvarming

Elektriske varmekabler i gulv på bad.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten blir hovedsakelig oppvarmet via vegghengte radiatorer koblet på byggets anlegg.

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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Sikringene til det elektriske anlegget er plassert i felles tavle i trappeoppgangen.
Det er utført en stikk kontroll av det elektriske anlegget i regi av netteier Elvia i starten av 2023.

- 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)?
Ja

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Av kjente arbeider på det elektriske anlegget er det kun arbeider utført i 2023. Fremvist samsvarserklæring beskriver følgende arbeider:

Montert taklampe i bod, på soverommene, spotskinne i entré og på kjøkkenet.

Montert 3 stk ekstra stikkontakter.

Montert 3 stk taklokk og 3 stk vegglokk.

Flyttet på kurs til stekeovn grunnet ny plassering kjøkkenet.

Ut over dette foreligger det ingen dokumentasjon på arbeider utført i leiligheten.

Inntak og sikringskap

- 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?
Nei



Tilstandsrapport

TGO 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
9. Etasje	74		12	86	
Inngangsetasje		2		2	
SUM	74	2	12		
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
9. Etasje	Bad , Toalettrom , Stue/kjøkken , Bod , Soverom , Soverom 2, Entré		
Inngangsetasje		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stue/kjøkken er 2,47 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheter. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: I 2023 ble det montert nytt kjøkken, lagt laminatgulv i hele leiligheten og alle overflater ble malt. Faktura fra rørlegger og elektriker er fremvist. Ut over dette er det ikke fremvist dokumentasjon eller faktura på arbeidene.

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	70	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Aleksander Røv	Takstingenør
	Daniel Martin Akuetteh Aasen Akogyeram	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	95	76		0	10443.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ammerudhellinga 39

Hjemmelshaver

Ammerudlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AMMERUDLIA BORETTSLAG	948808811			Akogyeram Benjamin Ebenezer Okoe Aasen, Akogyeram Daniel Martin Akuetteh Aasen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

608

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 20.01.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 overgangsperiode 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 godkjenning 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 bolig-omsetningen. 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/MC1067>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250018	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Daniel Martin Akuetteh Aasen Akogyeram	Benjamin Ebenezer Okoe Aasen Akogyeram
Gateadresse	
Ammerudhellinga 39	
Poststed	Postnr
OSLO	0959
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: DMAAA, BEOAA

Document reference: 1002250018

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

Document reference: 1002250018

- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 1002250018

Tilleggskommentar

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

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Martin Aasen Akogyeram	daafabf22c62d8d57be3c38 aed7360bb82b14c32	20.01.2025 11:41:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benjamin aasen Akogyeram	c2f762c8cf0e99ec48a98c1 97d02de31ef7c70ba	20.01.2025 11:46:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250018

Document reference: 1002250018

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 340
Ammerudlia Borettslag

Velkommen til årsmøte i Ammerudlia Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

28. mai 2024 kl. 18:00, Saron lokaler, Ammerudveien 29.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Forretningsorden
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024
8. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2023/ 2024
9. Forslag om endring av husordensregler- Dyrehold
10. Forslag om endring av husordensregler - Vaskerier
11. Forslag om å fjerne betalingsautomater ved gjesteparkeringen
12. Forslag om åpning av inngangsdør til oppgang med mobiltelefon
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Ammerudlia Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tor Kjetil Dedekam Pederssen velges.

Sak 2

Forretningsorden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret anmodet om at forretningsorden vedtas.

Forslag til vedtak

Forretningsorden vedtas i sin helhet.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammetiliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 4

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 0340 årsrapport med regnskap 2023 til innkallingen.pdf

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 570 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 570 000.

Sak 8

Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2023/ 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 70 000.

Sak 9

Forslag om endring av husordensregler- Dyrehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I sin tid ble det vedtatt et forbud mot hundehold i Ammerudlia borettslag.

I henhold til borettsloven, kan man ha et sånt forbud, men en andelseier kan allikevel søke om dispensasjon fra forbudet, dersom gode grunner taler for det.

Loven spesifiserer ikke nærmere hva som er gode grunner, og oppfatningen blant jurister, er at det skal svært mye til for å nekte et hundehold.

Det vil i så fall være om noen av de andre beboerne på adressen kan dokumentere spesifikke utfordringer ved at det flytter inn en hund, men selv da er det ikke gitt at borettslaget vil få medhold. Beboere som har problemer med hunder, vil jo uansett måtte møte på noen når de ferdes utendørs.

Når det nå kommer inn søknader om hundehold, blir de andre i oppgangen gitt en mulighet til å protestere, og da med dokumenterte begrunnelser. Det er det så å si aldri noen som gjør. Vi tror vel også at det bor mange hunder her som det ikke er søkt om tillatelse til. Det er det heller ingen som sender inn klager på. Det virker altså som om det har blitt akseptert at det finnes hunder i borettslaget.

I tillegg vet vi at disse søknadene (og påfølgende kranglene) beslaglegger mye resurser på driftskontoret og i styret. Dette er resurser som heller kunne vært brukt på de hundeeierne som ikke følger borettslagets regler for hundehold.

Forslag fra styret er at punkt om hundehold i husordensreglene endres til følgende:

"Hundehold er tillatt med følgende regler.

1. Hundeeier må gjøre seg kjent med politivedtektene angående hundehold, og straffebestemmelsene som gjelder for å holde hund.

2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

3. Borettslagets plener skal ikke brukes som hundetoalett, så lufting må foregå på omkringliggende friarealer.

4. Ekskrementer etter hunden skal fjernes straks.

5. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hunden måtte påføre personer eller eiendom, som for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg og lignende.

6. Kommer det inn berettiget klager over at et hundehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller lignende, eller på annen måte er til ulempe (allergiske reaksjoner, angst eller lignende), og det ikke oppnås minnelig ordning med klageren, kan styret kreve hunden fjernet."

Forslag til vedtak

Punkt om "Dyrehold" i husordensreglene endres til slik det er beskrevet i saksinformasjonen over.

Sak 10

Forslag om endring av husordensregler - Vaskerier

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nå som vi har fått nye stillegående vaskemaskiner som har gjort sentrifugene unødvendig. Er støynivået betraktelig redusert.

Styret foreslår å utvide vaskeritiden med en økt til på lørdagen og dagen før helligdager fra kl. 17.00 til kl. 20.00 med tørking til kl. 21.00.

Endres fra: "På lørdager og dager før helligdager er vasketiden fra kl. 08.00 til kl.18.00."

Endres til: "På lørdager og dager før helligdager er vasketiden fra kl. 08.00 til kl.20.00."

Dette er en utvidelse som ikke er forbundet med noen kostnad da vi ikke trenger å bytte vaskeritavler.

Forslag til vedtak

Vaskeritiden for lørdager og dager før helligdager, endres til "På lørdager og dager før helligdager er vasketiden fra kl. 08.00 til kl.20.00."

Sak 11

Forslag om å fjerne betalingsautomater ved gjesteparkeringen

Forslag fremmet av:

Shokrieh Hussaini

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Av hensyn til beboeres gjester ønsker Ammerudlia borettslag å fjerne betalingsautomater i gjesteparkeringen ved blokk 1, da gateparkeringen er umulig.

Styrets innstilling

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot forslaget med den begrunnelse om at fjerner vi betaling, vil andre borettslag benytte våre plasser.

Forslag til vedtak

Av hensyn til beboeres gjester ønsker Ammerudlia borettslag å fjerne betalingsautomater i gjesteparkeringen ved blokk 1, da gateparkeringen er umulig.

Sak 12

Forslag om åpning av inngangsdør til oppgang med mobiltelefon

Forslag fremmet av:

Morten Franck Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mulighet for å kunne åpne inngangsdør til oppgang med mobiltelefon. Nå som borettslaget digitalisert flere områder, så er det store muligheter for å gjøre inngangene til oppgangen mer digital for andelseiere og leietakere. Dette har blitt tatt opp tidligere, og ønsker mulighet for å ta dette opp for ny diskusjon.

Styrets innstilling

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme for dette forslaget. Styret vil ta ny diskusjon rundt dette.

Forslag til vedtak

Mulighet for å kunne åpne inngangsdør til oppgang med mobiltelefon

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann-Kristin Haug
- Hamza Mian

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mubarik Abdi Warsame
- Syed Tanvir Abbas

Vedlegg

1. valgkomiteens beretning for 2024.pdf

2. Ammerudlia Brl - Valgkomiteens innstilling...pdf

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Finn Olav Øverbø
- Vidar Haugan

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hamza Mian
- Mohamed Ikkal Bensouda

Sak 15

Valg av valgkomite

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

Roller og kandidater

Valg av 6 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Anette Alnes
- Mohamed Ikkal Bensouda
- Nafisa Hussain
- Shazil Rana
- Shokrieh Hussaini
- Tariqa Mahmood

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Elton	Ammerudhellinga 64
Nestleder	Vidar Haugan	Ammerudhellinga 70
Styremedlem	Finn Olav Øverbø	Ammerudgrenda 174
Styremedlem	Ann-Kristin Haug	Ammerudgrenda 170
Styremedlem	Siw Bekkelund Lundby	Ammerudhellinga 70
Varamedlem	Hamza Mian	Ammerudhellinga 60
Varamedlem	Amal Salhi	Ammerudhellinga 74

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Finn Olav Øverbø		Ammerudgrenda 174
Vidar Haugan		Ammerudhellinga 70

Varadelegert

Mohamed Ikkal Bensouda		Ammerudhellinga 33
Hamza Mian		Ammerudhellinga 60

Valgkomiteen

Mohamed Ikkal Bensouda		Ammerudhellinga 33
Reidun Hulaas		Ammerudgrenda 170
Nafisa Batoool Hussain		Ammerudgrenda 174
Shokrieh Hussaini		Ammerudhellinga 33
Morten Vestli		Erich Mogensøns Vei 18

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Protokollen blir gjort tilgjengelig på både på VIBBO og Ammerudlia.no.

Generelle opplysninger om Ammerudlia Borettslag

Borettslaget består av 982 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Ammerudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948808811, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Ammerudgrenda 166-176 Gnr 95, bnr 78
Ammerudhellinga 33-43 Gnr 95, bnr 76
Ammerudhellinga 56-66 Gnr 95, bnr 83
Ammerudhellinga 70-80 Gnr 95, bnr 81
Parkeringsanlegget Gnr 95, bnr 127

Første innflytting skjedde i 1966/67. Tomten, kjøpt i 1987 er på 56 082 m².

Borettslaget 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.

Ammerudlia Borettslag har 6 ansatte. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2023 knyttet til de ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Totalt driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som ble høyere enn budsjettert på grunn av miljøfond fra OBOS, samt tilskudd fra kommunen. Det innbyrdes avviket på innkrevde felleskostnader og garasjer/parkeringsplasser skyldes at sistnevnte har blitt budsjettert sammen med innkrevde felleskostnader, men de blir ført på egne inntektsposter pga. underregnskap.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere forbruk til drift og vedlikehold enn budsjettert som følge av forsinkede prosjekter som havnet i 2023 regnskapet, eksempelvis ferdigstilling av uteområdet rundt blokk 4.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at styret tok høyde for høyere renteøkninger enn hva som ble tilfellet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 500 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det er budsjettert med kr 11 700 000 til energi og fyring for 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ammerudlia Borettslag.

Lån

Ammerudlia Borettslag har 2 annuitetslån i Husbanken med halvårlig forfall og flytende rente på 4,49% pr. mars 2024.

Videre har borettslaget 3 lån i Handelsbanken med månedlig forfall og flytende rente på 5,49% pr. mars 2024.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% fra og med 01.01.2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

EIERINTERESSER

AS Ammerud Varmesentral

Borettslaget er medeier i AS Ammerud Varmesentral med en eierandel på 47,6 % (247 aksjer. Varmesentralen er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 920 474 659 og i MVA-registeret. Eiendommen har gårdsnummer 95 og bruksnummer 93 og er på 3 452 m². Selskapet eier tomten. De som ønsker ytterligere informasjon om aksjeselskapet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Ammerudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ammerudlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. Betyggende 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, 21. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		12 311 503	4 873 507	12 311 503	15 789 512
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 598 761	-2 941 472	-8 036 710	10 165 182
Tilbakeføring av avskrivning	17	1 234 264	1 337 679	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	22	40 000 000	20 112 749	0	0
Fradrag kjøp andre anl.midler	17	-408 264			
Fradrag for avdrag på langs. lån	22	-29 746 160	-11 067 409	-11 589 000	-9 529 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 070	-3 552	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 478 009	7 437 995	-19 625 710	636 182
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		15 789 512	12 311 502	-7 314 207	16 425 694

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	21 284 372	17 213 008
Kortsiktig gjeld	-5 494 860	-4 901 506
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	15 789 512	12 311 502

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	63 338 137	55 672 936	64 506 000	70 779 000
Innbetalinger		926	0	0	0
Garasjer	10	567 600	284 400	0	0
Parkeringsplasser	11	415 800	182 886	0	0
Ladeinntekter EL-bil		648 154	137 759	350 000	400 000
Salg anleggsmidler		4 999	0	0	0
Andre inntekter	3	2 176 079	6 417 915	530 000	350 000
SUM DRIFTSINNEKTER		67 151 695	62 695 895	65 386 000	71 529 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 344 599	-5 053 908	-5 406 319	-6 095 078
Styreonorar	5	-550 000	-415 578	-550 000	-570 000
Avskrivninger	17	-1 234 264	-1 337 679	0	0
Revisjonshonorar	6	-72 525	-61 250	-18 000	-23 000
Andre honorarer		-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Forretningsførerhonorar		-630 330	-604 925	-639 450	-677 340
Konsulenthonorar	7	-152 056	-133 222	-200 000	-200 000
Kontingenter		-196 400	-196 400	-196 200	-196 400
Drift og vedlikehold	8	-23 479 144	-21 579 729	-19 200 000	-5 050 000
Forsikringer		-4 044 171	-2 888 879	-4 035 000	-4 485 000
Kommunale avgifter	9	-8 971 564	-7 523 127	-8 436 866	-10 389 000
Garasjer	10	-7 350	-1 160	-1 000 000	-1 000 000
Parkeringsplasser	11	-1 031	-205 053	-50 000	-50 000
Energi/fyring	12	-11 539 536	-13 660 936	-13 000 000	-11 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 146 069	-3 183 317	-3 514 875	-4 350 000
Andre driftskostnader	13	-5 528 306	-4 565 726	-5 313 000	-5 018 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-65 967 345	-61 480 888	-61 629 710	-49 873 818
DRIFTSRESULTAT		1 184 350	1 215 007	3 756 290	21 655 182
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	528 312	79 261	0	0
Finanskostnader	15	-9 311 423	-4 235 740	-11 793 000	-11 490 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 783 111	-4 156 479	-11 793 000	-11 490 000
ÅRSRESULTAT		-7 598 761	-2 941 472	-8 036 710	10 165 182
Overføringer:					
Udekket tap		-7 598 761	-2 941 472		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	137 886 600	137 886 600
Tomt		2 106 406	2 106 406
Andre varige driftsmidler	17	3 134 542	3 960 542
Aksjer og andeler	18	47 600	47 600
Miljøbankkonto, øremerket		214 065	794 772
Langsiktige fordringer	19	55 246	55 246
SUM ANLEGGSMIDLER		143 444 459	144 851 166
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		18 017	11 903
Forskuddsbetalte kostnader		1 187 092	1 108 995
Andre kortsiktige fordringer	20	271 044	111 838
Driftskonto OBOS-banken		5 866 525	5 337 371
Skattetrekkskonto OBOS-banken		206 545	232 724
Sparekonto OBOS-banken		3 153 333	2 387 291
Sparekonto OBOS-banken II		10 581 816	8 022 887
SUM OMLØPSMIDLER		21 284 372	17 213 008
SUM EIENDELER		164 728 831	162 064 175
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 981 * 100		98 100	98 100
Udekket tap	21	-67 594 360	-59 995 599
SUM EGENKAPITAL		-67 496 260	-59 897 499
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	211 988 988	201 735 148
Borettsinnskudd	23	12 396 900	12 396 900
Annen langsiktig gjeld	24	2 136 900	2 136 900
Avsetning bomiljøtiltak		207 443	791 220
SUM LANGSIKTIG GJELD		226 730 231	217 060 168
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 710 351	3 534 382

Skyldige offentlige avgifter	25	395 700	425 464
Påløpte renter		93 934	59 204
Påløpte avdrag		407 821	404 108
Annen kortsiktig gjeld	26	887 054	478 348
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 494 860	4 901 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		164 728 831	162 064 175
Pantstillelse	27	300 722 000	300 722 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2024
Styret i Ammerudlia Borettslag

Anne Elton /s/
Finn Olav Øverbø /s/
Ann-Kristin Haug /s/
Siw Bekkelund Lundby /s/
Vidar Haugan /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	57 815 781
Balkongtillegg	5 362 488
Leie	148 578
Service parabol	147 750
Eiendomsskatt	9 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	63 484 397

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-134 740
Balkongtillegg	-11 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	63 338 137

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	278 797
ICE, leie av plass	60 138
Miljøfond	1 005 765
Nettinnbetalinger	49 424
Nødkommunikasjon, leie av plass	58 131
Nøkler	11 354
Strøm garasje	12 469
Tilskudd	700 000
SUM ANDRE INNTEKTER	2 176 079

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 036 035
Overtid	-808 125
Påløpte feriepenger	-506 861
Fri bil, tlf etc.	-27 350
Fri bolig	-62 784
Naturalytelser speilkonto	90 134
Arbeidsgiveravgift	-745 715
Pensjonskostnader innskudd	-86 888
AFP-pensjon	-76 872
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-3 126
Yrkesskadeforsikring	-13 334
Refusjon sykepenger	1 857
Gaver til ansatte	-2 078
Bedriftshelsetjeneste	-10 134
Arbeidsklær	-57 288
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 344 599

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 550 000.

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 72 525.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-87 406
OBOS Prosjekt AS	-19 929
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-44 721
SUM KONSULENTHONORAR	-152 056

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-1 174 888
Utemiljø	-5 687 288
Belysning gangvei	-218 750
Oppganger	-11 196 427
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-18 277 353
Drift/vedlikehold bygninger	-719 991
Drift/vedlikehold VVS	-847 064
Drift/vedlikehold elektro	-106 658
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-362 454
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 253 465
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-759 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-592 525
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-496 759
Egenandel forsikring	-63 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-23 479 144

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-9 802
Vann- og avløpsavgift	-5 588 918
Renovasjonsavgift	-3 372 843
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-8 971 564

NOTE: 10**GARASJER**

Leieinntekter	570 000
Tomme leieforhold	-2 400
Service port	-7 350
SUM GARASJER	560 250

NOTE: 11**PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	417 600
Tomme leieforhold	-1 800
P-skilt	-1 031
SUM PARKERINGSPLASSER	414 769

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-3 685 774
Varmesentralen	-7 853 762
SUM ENERGI / FYRING	-11 539 536

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-10 100
Container	-895 809
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-67 093
Diverse leiekostnader/leasing	-23 977
Verktøy og redskaper	-22 887
Telefon-/kontormaskiner	-2 869
Driftsmateriell	-99 013
Lyspærer og sikringer	-58 283
Vakthold	-776 046
Renhold ved firmaer	-2 885 199
Andre fremmede tjenester	-177 298
Kontor- og datarekvisita	-31 670
Trykksaker	-5 204
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-32 628
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 737
Andre kontorkostnader	-109 293
Telefon/bredbånd	-40 814
Telefon, annet	-23 228
Porto	-6 401
Drivstoff biler, maskiner osv.	-35 081
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-190 391
Kontingenter	-450
Bank- og kortgebyr	-3 302
Velferdskostnader	-22 535
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 528 306

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	30 190
Renter av sparekonto i OBOS-banken	498 122
SUM FINANSINNTEKTER	528 312

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-153 256
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 737 623
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-5 525 609
Renter og gebyr på lån i HANBA5	-1 468 886
Husbanken	-293 854
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-132 195
SUM FINANSKOSTNADER	-9 311 423

NOTE: 16**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1968

Gnr.95/bnr.76 M. flere

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

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Data/telefon/kommunikasjon		
Tilgang 2023	42 011	
Avskrevet tidligere	-42 010	1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2004	198 400	
Avskrevet tidligere	-198 399	1
Løvsuger		
Tilgang 2004	55 426	
Avskrevet tidligere	-55 425	1
Sandsilo		
Tilgang 1988	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	1
Tilhenger		
Tilgang 2004	52 055	
Avskrevet tidligere	-52 054	1
Traktor m/vikeplog		
Tilgang 1996	312 728	
Avskrevet tidligere	-312 727	1

	Ammerudlia Borettslag	
WILLE TRAKTOR		
Tilgang 2017	1 574 620	
Avskrevet tidligere	-1 574 619	1
Wille WI lift 7		
Tilgang 1999	84 324	
Avskrevet tidligere	-84 323	
Avskrevet i år	-1	0
Wille Snøskuffe		
Tilgang 1999	10 833	
Avskrevet tidligere	-10 832	1
WILLE VANNTANK		
Tilgang 1999	78 652	
Avskrevet tidligere	-78 651	1
Fyrkjele		
Kostpris	1 306 572	
Tilgang 1991	366 024	
Avskrevet tidligere	-1 672 595	1
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2021	2 118 610	
Avskrevet tidligere	-211 861	
Avskrevet i år	-211 861	1 694 888
Uteanlegg		
Tilgang 2023	408 264	
Avskrevet i år	-136 088	272 176
Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	4 054 621	
Avskrevet tidligere	-2 316 926	
Avskrevet i år	-579 231	1 158 464
Garasjeanlegg		
Kostpris	2 144 888	
Avskrevet tidligere	-2 144 887	1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2006	9 000	9 000
Garasje borettslaget		
Tilgang 1988	3 070	
Tilgang 1989	166 862	
Avskrevet tidligere	-169 931	1

	Ammerudlia Borettslag	
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	998 855	
Avskrevet tidligere	-738 640	
Avskrevet i år	-260 215	1
Løkeapparat		
Tilgang 2008	1 301 949	
Avskrevet tidligere	-1 255 079	
Avskrevet i år	-46 869	1
Parkeringsanlegg		
Tilgang 1998	250 000	
Avskrevet tidligere	-249 999	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	3 134 542	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-1 234 264	

NOTE: 18**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Ammerud Varmesentral. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

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

Den samlede aksjekapital i Ammerud Varmesentral er på kr 100.000.

NOTE: 19**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

VARMESENTRAL

55 246

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER**55 246****NOTE: 20****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker

25 349

Ladeinntekter EL-bil 2023

233 226

Strøm garasje 2023

12 469

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**271 044****NOTE: 21****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: 22**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	20 000 000	0

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,29 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2021	-41 810 616	
Nedbetalt tidligere	2 125 037	
Nedbetalt i år	890 963	-38 794 616

handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,29 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2021	-135 874 038	
Nedbetalt tidligere	8 997 050	
Nedbetalt i år	4 065 892	-122 811 096

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,29 %. Løpetiden er 20 år.

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

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-53 400 000	
Nedbetalt tidligere	42 900 521	
Nedbetalt i år	3 479 025	-7 020 454

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001	-21 660 000	
Nedbetalt tidligere	16 986 899	
Nedbetalt i år	1 310 280	-3 362 821

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-211 988 988
------------------------------------	--	---------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2026	Første avdrag er 30/01-2026
150, 155, 158, 163, 166, 171		100
174, 179, 182, 187, 190, 195		100
250, 255, 258, 263, 266, 271		100
274, 279, 282, 287, 290, 295		100
350, 355, 358, 363, 366, 371		100
374, 379, 382, 387, 390, 395		100
450, 455, 458, 463, 466, 471		100
474, 479, 482, 487, 490, 495		100
512, 523, 530, 537, 544, 550		100
551, 552, 553, 554, 555, 558		100
559, 560, 561, 562, 563, 566		100
567, 568, 569, 570, 571, 574		100
575, 576, 577, 578, 579, 582		100
583, 584, 585, 586, 587, 590		100
591, 592, 593, 594, 595, 650		100
655, 658, 663, 666, 671, 674		100
679, 682, 687, 690, 695, 750		100
755, 758, 763, 766, 771, 774		100
779, 782, 787, 790, 795, 850		100
855, 858, 863, 866, 871, 874		100
879, 882, 887, 890, 895, 902		100
907, 910, 915, 918, 923, 926		100
931, 934, 939, 942, 947, 950		100
955, 958, 963, 966, 971, 974		100
979, 982, 987, 990, 995, 1002		100
1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1010		100
1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1018		100
1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1026		100
1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1034		100
1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1042		100

1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1050	100
1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1058	100
1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1066	100
1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1074	100
1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1082	100
1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1090	100
1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1102	100
1107, 1110, 1115, 1118, 1123, 1126	100
1131, 1134, 1139, 1142, 1147, 1150	100
1155, 1158, 1163, 1166, 1171, 1174	100
1179, 1182, 1187, 1190, 1195, 1202	100
1207, 1210, 1215, 1218, 1223, 1226	100
1231, 1234, 1239, 1242, 1247, 1250	100
1255, 1258, 1263, 1266, 1271, 1274	100
1279, 1282, 1287, 1290, 1295, 1302	100
1307, 1310, 1315, 1318, 1323, 1326	100
1331, 1334, 1339, 1342, 1347, 1350	100
1355, 1358, 1363, 1366, 1371, 1374	100
1379, 1382, 1387, 1390, 1395	100
103, 108, 111, 116, 119, 124	150
127, 132, 135, 143, 148, 151	150
156, 159, 164, 167, 172, 175	150
180, 183, 188, 191, 196, 203	150
208, 211, 216, 219, 224, 227	150
232, 235, 240, 243, 248, 251	150
256, 259, 264, 267, 272, 275	150
280, 283, 288, 291, 296, 303	150
308, 311, 316, 319, 324, 327	150
332, 335, 340, 343, 348, 351	150
356, 359, 364, 367, 372, 375	150
380, 383, 388, 391, 396, 403	150
408, 411, 416, 419, 424, 427	150
432, 435, 440, 443, 448, 451	150
456, 459, 464, 467, 472, 475	150
480, 483, 488, 491, 496, 508	150
516, 524, 532, 540, 548, 556	150
564, 572, 580, 588, 596, 603	150
608, 611, 616, 619, 624, 627	150
632, 635, 640, 643, 648, 651	150
656, 659, 664, 667, 672, 675	150
680, 683, 688, 691, 696, 703	150
708, 711, 716, 719, 724, 727	150
732, 735, 740, 743, 748, 751	150
756, 759, 764, 767, 772, 775	150
780, 783, 788, 791, 796, 803	150
808, 811, 816, 819, 824, 827	150
832, 835, 840, 843, 848, 851	150
856, 859, 864, 867, 872, 875	150

880, 883, 888, 891, 896, 903	150
908, 911, 916, 919, 924, 927	150
932, 935, 940, 943, 948, 951	150
956, 959, 964, 967, 972, 975	150
980, 983, 988, 991, 996, 1008	150
1016, 1024, 1032, 1040, 1048, 1056	150
1064, 1072, 1080, 1088, 1096, 1103	150
1108, 1111, 1116, 1119, 1124, 1127	150
1132, 1135, 1140, 1143, 1148, 1151	150
1156, 1159, 1164, 1167, 1172, 1175	150

NOTE: 23**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-12 382 000
Korrigert innskudd	-14 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 396 900

NOTE: 24**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 25**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-206 545
Bidragstrekk	-16 135
Andre trekk	12 602
Skyldig arbeidsgiveravgift	-185 622
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-395 700

NOTE: 26**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-506 861
Midlertidig depona	-9 000
Ammerud varmesentral as - avregning 2023	-311 254
Gebyrer	-54
	-59 885
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-887 054

NOTE: 27**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 396 900
Pantelån	211 988 988
Påløpte avdrag	407 821
TOTALT	224 793 709

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

SLETT123	150
1208, 1211, 1216, 1219, 1224, 1227	150
1232, 1235, 1240, 1243, 1248, 1251	150
1256, 1259, 1264, 1267, 1272, 1275	150
1280, 1283, 1288, 1291, 1296, 1303	150
1308, 1311, 1316, 1319, 1324, 1327	150
1332, 1335, 1340, 1343, 1348, 1351	150
1356, 1359, 1364, 1367, 1372, 1375	150
1380, 1383, 1388, 1391, 1396	150
101, 105, 109, 113, 117, 121	200
125, 129, 133, 137, 141, 145	200
149, 153, 157, 161, 165, 169	200
173, 177, 181, 185, 189, 193	200
201, 205, 209, 213, 217, 221	200
225, 229, 233, 237, 241, 245	200
249, 253, 257, 261, 265, 269	200
273, 277, 281, 285, 289, 293	200
301, 305, 309, 313, 317, 321	200
325, 329, 333, 337, 341, 345	200
349, 353, 357, 361, 365, 369	200
373, 377, 381, 385, 389, 393	200
401, 405, 409, 413, 417, 421	200
425, 429, 433, 437, 441, 445	200
449, 453, 457, 461, 465, 469	200
473, 477, 481, 485, 489, 493	200
501, 509, 517, 525, 533, 541	200
549, 557, 565, 573, 581, 589	200
601, 605, 609, 613, 617, 621	200
625, 629, 633, 637, 641, 645	200
649, 653, 657, 661, 665, 669	200
673, 677, 681, 685, 689, 693	200
701, 705, 709, 713, 717, 721	200

749, 753, 757, 761, 765, 769	200
773, 777, 781, 785, 789, 793	200
801, 805, 809, 813, 817, 821	200
825, 829, 833, 837, 841, 845	200
849, 853, 857, 861, 865, 869	200
873, 877, 881, 885, 889, 893	200
901, 905, 909, 913, 917, 921	200
925, 929, 933, 937, 941, 945	200
949, 953, 957, 961, 965, 969	200
973, 977, 981, 985, 989, 993	200
1001, 1009, 1017, 1025, 1033, 1041	200
1049, 1057, 1065, 1073, 1081, 1089	200
1101, 1105, 1109, 1113, 1117, 1121	200
1125, 1129, 1133, 1137, 1141, 1145	200
1149, 1153, 1157, 1161, 1165, 1169	200
1173, 1177, 1181, 1185, 1189, 1193	200
1201, 1205, 1209, 1213, 1217, 1221	200
1225, 1229, 1233, 1237, 1241, 1245	200
1249, 1253, 1257, 1261, 1265, 1269	200
1273, 1277, 1281, 1285, 1289, 1293	200
1301, 1305, 1309, 1313, 1317, 1321	200
1325, 1329, 1333, 1337, 1341, 1345	200
1349, 1353, 1357, 1361, 1365, 1369	200
1373, 1377, 1381, 1385, 1389, 1393	200
90001	8 700

Styrets beretning 2023 – 2024

Styrets sammensetning:

Styret har i perioden bestått av 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer, fordelt på 3 menn og 4 kvinner.

Driftsleder og varamedlemmer deltar fast på styremøter.

Retningslinjer for styrearbeid:

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

Styrets arbeid 2023/2024:

Det er avholdt;

- 17 styremøter
- 1 beboermøte
- 1 arbeidsseminar

Styret har også i 2023/2024 hatt fokus på vedlikehold og økonomi.

Igjen har det vært et år med store utfordringer i samfunnet med økte kostnader på alle plan. Det har igjen rammet vårt borettslag, noe som resulterte i at vi igjen vært nødt til å øke felleskostnadene med 10 %. De største økningene har vært:

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

I et forsøk på bedre noe på situasjonen har det bli gjennomført noen kutt i utgifter også. Bomiljøvakthold fra Securitas er sagt opp med virkning fra 1. februar 2024. Vaktmesters lørdagsrunde opphører fra 1/1-2024. Det vurderes å halvere antall containere til ekstrasøppel. Til sammen kan det gi en besparelse på kr. 4-500 000, - i 2024

Igangsatte prosjekter:

- Brannsikring av bygg
- Nye vaskemaskiner
- Internettleverandør
- Ny driftsleder
- Tetting av rørgjennomføringer på takene.

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

Vedlikehold og oppgradering som er slutført i perioden:

- Nye vaskemaskiner.
- Uteområder, gangvei bak blokk 2.
- Uteplass blokk 4
- Ny driftsleder
- Tetting av rørgjennomføringer på takene.

Brann:

Det har vært en liten brann i blokk 3, heldigvis uten store skader.

Vannskade:

Det har dessverre vært flere vannskader i perioden som har berørt beboere. De fleste av disse skyldes lekkasjer fra tak og innvending rør. Styret har hatt høyt fokus på disse skadene og har igangsatt tiltak som ser ut til å ha gitt resultater.

Hærverk:

Vi har vært utsatt for en del hærverk siste periode.

Nye inngangsdører har blitt forsøkt brutt opp, forsøpling av fellesarealer.

Bomautomater og lyktestolper har blitt påkjørt.

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

Støtte:

Ammerudlia borettslag vant Bærekraftprisen for 2022 på kr 1 000 000,- Pengene vil styre bruke på ting som kommer alle til gode. Det har blitt montert store griller på alle 4 uteplasser.

Det siste året har vi mottatt følgende støtte;

- Kr 240 000,- fra OBOS gir tilbake
- Kr 700 000,- fra Oslo kommune.

Kultur og nærmiljø:

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

Sosialt:

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

Forsikringssaker:

Det er registrert 14 skader i 2024, 11 av de er vannskader.

HMS - Helse, miljø og sikkerhet:

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

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

Ny Driftsleder:

Trond Werner har gått over i pensjonistene rekker fra 30. april og 1. mars ble Joar Q. Hugaas ansatt. Det var behov for en overlappings periode på 2 måneder for kompetanseoverføring. Din Rekrutering ble benyttet for å finne en ny driftsleder.

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET**Juridiske andelseiere:**

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

Ekstern utleie:

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

Renhold:

Borettslaget har avtale med firmaet Stefan om renhold av lagets fellesarealer.

Renovasjon:

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

- Restavfall
- Papir
- Glass og metal

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

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

Borettslaget betaler årlig store gebyrer fordi det kastes slikt avfall.

Vaktmester/andre ansatte:

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

Driftskontoret:

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

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

Varmegjenvinning:

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

Parkering:

Borettslaget har både parkeringsplasser og garasjer. Driftskontoret fordeler parkeringsplasser iht. gjeldende regler vedtatt av generalforsamlingen. Salg av garasjer skal godkjennes av styret. Det er kun tillatt med én garasje, eller parkeringsplass per leilighet.

Nye leiekontrakter og retningslinjer for bruk av parkeringsplass og garasje er utarbeidet. Borettslaget har avtale med P-Service AS vedrørende håndhevelse av parkeringsbestemmelsene.

Elbil lading:

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

Nøkler:

Nøkler/brikker kjøpes/bestilles på driftskontoret.

Postkasser:

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

Vaskeri:

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

Kabel-TV/bredbånd:

Telia er borettslagets leverandør av TV-signaler og leverer i tillegg 10 Mb/s internett til alle leiligheter i borettslaget. Den enkelte andelseier må selv hente digital TV-boks, utleveringssted finnes på www.telia.no. Standard boks med standard programtilbud er inkludert i fellesutgiftene, samt 10 Mb/s internett til alle mot et etableringsgebyr. Ønsker man høyere hastigheter kan dette bestilles til rabatterte priser hos Telia.

I tillegg har borettslaget inngått avtale med Lynet Internett om tilbud av internett. Andelseiere står fritt til å velge internett fra Lynet Internett selv.

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

Forsikring:

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

Skaden meldes driftskontoret på tlf. 22 91 89 90.

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

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

Brannsikringsutstyr:

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

Garantert betaling av felleskostnader:

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating):

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

Forkjøpsrett:

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft:

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

Energimerking:

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2024

Nye vaskemaskiner i fellesvaskeri
Internettleverandør

2022-2023

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

2021-2022:

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

2020-2021

Strømpetrukket soilrør under blokkene
Sykkelhus bak blokkene.
Utelys bak blokkene
Nytt SD anlegg
Lekeplasser er oppgradert.
El-billading i alle garasjer og utvalgte parkeringsplasser.

2019-2020:

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

2019:

Borettslaget har fått installert utvendig avfallsbrønner

2016 - 2018

Utskifting av 24 heiser. Ferdigstilt i 2018.

2013

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

2012

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

2011

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

2010

Nye dører til sikringsskapene. Skiftet 2 varmpumper.

2009

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

2008-2012

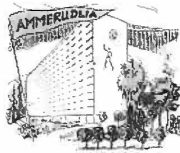
Baderomsrehabilitering. Den ekstraordinære generalforsamlingen 26.01.2007 vedtok å rehabilitere badene og skifte soil- og vannrør på kott og kjøkken.

2006

Rehabilitering av tørroplegg, og installert røykventilasjon i trapperom.

2000

Utvidet og innglasset 936 balkonger.



Valgkomiteen for Ammerudlia Borettslag- Beretning 2024

Valgkomiteen beretning for perioden 2024.

Det har vært avholdt 9 møter med et timetall på omtrent 22 timer i perioden 7. desember 2023 til 29. februar 2024. Alle møter har blitt gjennomført på driftskontoret ved Ammerudlia Borettslag. Både styret og nye kandidater har alle møtt fysisk til samtaler i denne perioden.

Det sittende styret inkludert varamedlemmer har alle vært til samtaler med valgkomiteen i løpet av januar 2024. Avtroppende driftsleder takket nei til samtale i år da han skal pensjoneres. Samtale med ny driftsleder blir relevant fra 2025.

Rekruttering:

For å rekruttere nye interessenter ble det annonsert på borettslagets nettside i regi av Vibbo og det ble hengt opp plakater i alle oppgangene ved hjelp av driftskontor og vaktmesterne. Responsen har vært meget god med 6 kandidater før frist. Alle kandidater har vært inne til intervju med valgkomiteen. Da valgkomiteen pr 1. februar hadde nok kandidater, var det i år ikke nødvendig å utvide fristen. Henvendelser som kom etter frist, ble besvart pr epost måtte vi i år takke nei til og takket så for utvist interesse.

Alle interessenter har fått tilbakemelding skriftlig pr e-post.

Innstilling:

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

Honorar til Valgkomiteen:

Valgkomiteen foreslår samme honorar som forrige år, totalt kroner 70000,- som fordeles likt pr. medlem i valgkomiteen.

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

For valgkomiteen,

signert /dato

0340 Ammerudlia Borettslag. Valgkomiteens innstilling til Generalforsamling 2024
Denne innstilling består av 2 sider.

0340 Ammerudlia Borettslag VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. leder: Ikke på valg (valgt for 2 år fra 2023):

Navn: Anne Elton

B. Styremedlemmer, som ikke er på valg (valgt for 2 år fra 2023):

Navn: Vidar Haugan

Navn: Finn Olav Øverbø

Som styremedlemmer foreslås (velges for 2 år):

Navn: Ann-Kristin Haug

Navn: Hamza Mian

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

1. Navn: Mubarik Abdi Warsame

2. Navn: Syed Tanvir Abbas

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

Navn: Vidar Haugan

Navn: Finn Olav Øverbø

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

Navn: Mohamed Ikbal Bensouda

Navn: Hamza Mian

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

Navn: Tariqa Mahmood

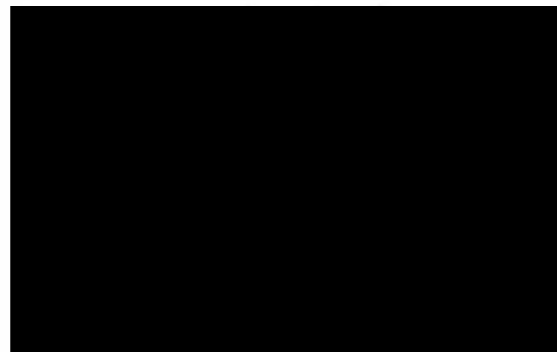
Navn: Shazil Rana

Navn: Anette Alnes

Navn: Mohamed Ikbal Bensouda

Navn: Nafisa Hussain

Navn: Shokrieh Hussaini



Valgkomiteen har i perioden 2023-24 bestått av:

Anette Alnes, Nafisa Hussain, Mohamed Ikbal Bensouda,
Reidun Hulaas, Shokrieh Hussaini og Morten Vestli

Dato: 29/2-24 Valgkomiteen for Ammerudlia Borettslag

Nafisa B. Hussain
Shokrieh Hussaini
For REIDUN HULAAS, Morten Vestli

Mohamed Ikbal Bensouda
Anette Alnes
Morten Vestli

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 340 Selskapsnavn: Ammerudlia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

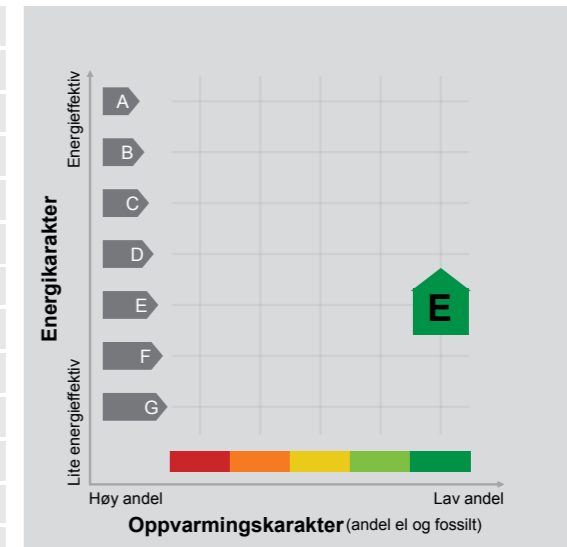
Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

ENERGIATTEST



Adresse	Ammerudhellinga 39
Postnummer	0959
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	76
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80957238
Bruksenhetsnummer	H0903
Merkenummer	Energiattest-2025-68846
Dato	20.01.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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.



OBOS Eiendomsforvaltning 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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ammerudhellinga 39	80957238	H0903	0	0	608

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1967

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	16 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m ²
Oppvarmet BRA	74 m ²
Totalt BRA	74 m ²
Oppvarmet luftvolum	177 m ³
U-verdi for yttervegger	0,41 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,31 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	214,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,95
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,05
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.6.2023

Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Anders G. Dahl

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	107,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	179,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 637 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	185,03 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 902 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	185,03 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 637 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 307 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	12 330 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 637 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,2 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Ammerudhellinga 39 - Nabolaget Ammerud - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ammerudhellinga Linje 62	3 min	0.2 km
Grorud Linje 4, 5	5 min	0.4 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min	3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min	10.2 km
Oslo Gardermoen	33 min	

Skoler

Ammerud skole (1-7 kl.) 568 elever, 27 klasser	5 min	0.4 km
Grorud skole (1-7 kl.) 318 elever, 19 klasser	12 min	0.8 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 424 elever, 26 klasser	19 min	1.4 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 442 elever, 30 klasser	10 min	0.8 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 304 elever, 17 klasser	24 min	1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min	4.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min	4.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100



Kvalitet på skolene

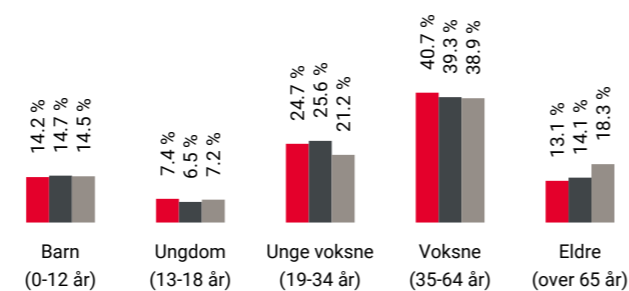
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ammerudlia barnehage (0-5 år) 135 barn	4 min	0.3 km
Ammerudenga barnehage (0-5 år) 107 barn	5 min	0.4 km
Ammerudgrenda barnehage (0-5 år) 53 barn	8 min	0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Ammerud PostNord	7 min	0.5 km
Kiwi Ammerud	7 min	

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



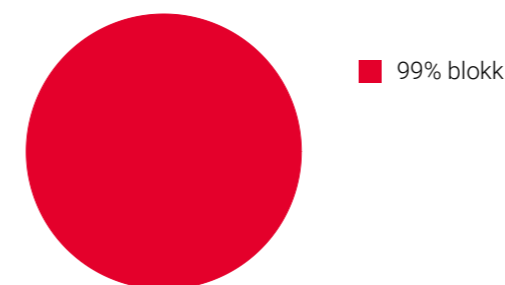
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100

Sport

Ammerud skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	5 min	0.4 km
Ammerudhellinga balløkke Ballspill	7 min	0.5 km
Grorud Sportssenter	10 min	
Fresh Fitness Romsås	19 min	

Boligmasse



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

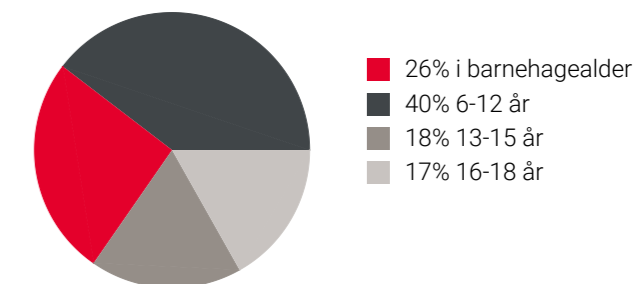
Sitat fra en lokalkjent



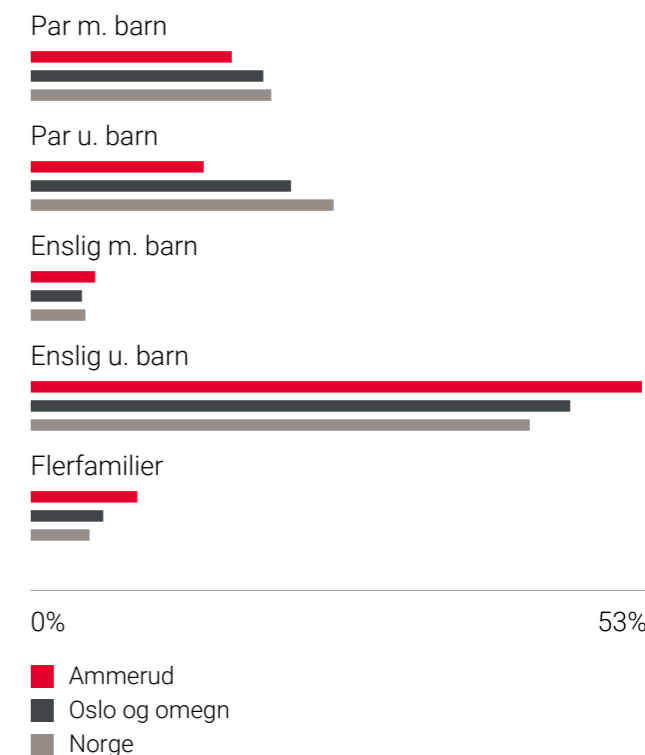
Varer/Tjenester

Grorud Senter	10 min
Apotek 1 Grorud	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

- Megleren vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ammerudhellinga 39
0959 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Tam Le

Telefon: 402 15 826
E-post: tam.le@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 videreformidlet 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre