



AMMERUD: Ettroms andelsleilighet m/ innglasset balkong | Perfekt førstegangskjøp

ADRESSE: Ammerudhellinga 78, 0959 Oslo
Andelsnummer 190 i Ammerudlia Borettslag

BRA/BRA-i: 41 m² / 31 m²

PRISANTYDNING: Kr. 2 800 000,-
Fellesgjeld kr. 118 000,-
Omkostninger kr.1090
Totalpris: kr 2 919 090,-

MEGLERE: Advokat Lina-Maria Linge
Tlf. 993 64 349
E-post: lml@sgb.no

Advokat Pernille Øversveen Anonsen

Tlf 412 06 608

E-post: poa@sbg.no

Advokat Torolv Sundfør

Tlf 924 10 200

E-post: ts@sbg.no

ADRESSE

Ammerudhellinga 78, 0959 Oslo

MATRIKSEL, TYPE OG EIERFORM

Andelsnummer 190 i Ammerudlia Borettslag, org. nr. 948 808 811.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av sertifisert takstingeniør Tom Gunnar Olsen. Befaringsdato: 17.2.2026, rapportdato 17.3.2026. Markedsverdi: kr. 2 800 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Eier av hjemmelsdokumentene er Trond Bjørnar Olaussen (død)

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Ammerud i bydel Grorud. Området er hovedsakelig bebygget med blokkbebyggelse og noe småhusbebyggelse, og fremstår som grønt og barnevennlig med interne gangveier og begrenset gjennomgangstrafikk.

Det er kort gangavstand til Ammerud T-banestasjon (Grorudbanen), med ca. 20 minutters reisetid til Oslo sentrum. Området har også gode bussforbindelser og enkel adkomst til hovedveinettet.

Dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud finnes i nærområdet, samt på Grorud senter. Det er gangavstand til barnehager og skoler, herunder Ammerud skole.

Boligen ligger i umiddelbar nærhet til store friområder. Kort vei til Lillomarka, som byr på turveier, lysløyper og gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter. I tillegg er det gangavstand til bade- og friluftsområdene ved Steinbruvann og Badedammen

ADKOMST OG OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Adkomst fra offentlig vei via fellesarealer.

Parkering skjer primært i gate etter gjeldende offentlige bestemmelser. Det er innført beboerparkering i bydel Grorud, og dette forutsetter registrering og betaling av avgift til kommunen.

Borettslaget har garasjer og parkeringsplasser til leie. Disse følger ikke leiligheten ved salg eller overdragelse. For informasjon om tilgjengelighet, vilkår og tildeling av plass må borettslagets driftskontor kontaktes.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

13 706 m² felles eiet tomt for hele borettslaget. Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning, lekeapparater, asfalterte veier og plasser m.m.

AREAL

BRA: 41 m², BRA-i: 31 m², BRA-B: 10 m²

Eventuell bod i fellesarealer var ikke tilgjengelig for besiktelse på befaringstidspunktet og ble således ikke målt.

Bruksarealene er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke overens med dagens bruk. Opprinnelig boddør er fjernet og rommet er i denne rapporten benevnt som kott. Opprinnelig kjøkkenløsning er endret ved at vegg mot stue er åpnet. Deler av tidligere kjøkkenareal er tatt i bruk som alkove.

Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

INNHold

Andelsleilighet i tredje etasje med entré, stue/kjøkken, kott, alkove og bad.

BESKRIVELSE

Andelsleilighet i boligblokk fra 1956. Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Ammerud i bydel Grorud. Området er hovedsakelig bebygget med blokkbebyggelse og noe småhusbebyggelse, og fremstår som grønt og barnevennlig med interne gangveier og begrenset gjennomgangstrafikk.

Det er kort gangavstand til Ammerud T-banestasjon (Grorudbanen), med ca 20 minutters reisetid til Oslo sentrum. Området har også gode bussforbindelser og enkel adkomst til hovedveinettet.

Dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud finnes i nærområdet, samt på Grorud senter. Det er gangavstand til barnehager og skoler, herunder Ammerud skole.

Boligen ligger i umiddelbar nærhet til store friområder. Kort vei til Lillomarka, som byr på turveier, lysløyper og gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter. I tillegg er det gangavstand til bade- og friluftsområdene ved Steinbruvann og Badedammen.

STANDARD

Andelsleilighet i boligblokk fra 1966. For øvrig vises det til tilstandsrapporten for et sammendrag av boligens tilstand.

Utvendig:

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1966.

Bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger i frilagte betongelementer. Flatt tak. Yttertaket er tekket med papp eller folie.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1989.

Bygningen har finert hovedytterdør db30 og B30 og skyvebalkongdør i malt tre. Begge dørene er av eldre dato. Innglasset balkong fra 2000 ifølge opplysninger gitt i årsberetningen.

Innvendig:

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: laminatparkett

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Etasjeskiller er av betongdekke

Innvendig har boligen malte glatte og malte fyllingsdører av eldre dato

Oppvarming:

Panelovner

Elektrisk gulvvarme bad

Bad:

Det ble gjennomført våtromsrehabilitering i borettslaget i perioden 2008-2012 hvor det også ble skiftet soil- og vannrør på kott og kjøkken ifølge opplysninger gitt i årsberetningen.

Aktuell teknisk forskrift for våtromsrehabiliteringen er perioden 1997-2010.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er stålsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne

Det er mekanisk avtrekk.

Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med eikefiner fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det var ikke strøm i leiligheten på befaringstidspunktet og kjøkkenventilator ble derfor ikke funksjonstestet.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og forniklede kobberør.

Det er avløpsrør av plast/støpejern internt i leiligheten.

Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Sentralfyranlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Radiatorene og røropplegg fra byggeåret.

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom. Det er i årsberetningen opplyst at utskifting av sikringsskap startet i 2009. Sikringsskapet var avlåst og var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet.

SÆRLIGE FORHOLD – DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at en person har ligget avdød på gulvet i stue over en periode. Det er betydelig skade på laminaten i stuen, trolig som følge av dette. Gulv er vasket grundig av profesjonelt vaskefirma, men ikke liksanert.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1966.

Bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger i frilagte betongelementer. Flatt tak.
Yttertaket er tekket med papp eller folie.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1989.

Bygningen har finert hovedytterdør db30 og B30 og skyvebalkongdør i malt tre. Begge dørene er av eldre dato. Innglasset balkong fra 2000 ifølge opplysninger gitt i årsberetningen.

ANDRE FORHOLD

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

REHABILITERING

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:

2024-2025

Nytt brannvarslingsanlegg

2023-2024

Nye vaskemaskiner i fellesvaskeri

Internettleverandør

2022-2023

Nye postkasser

Gangarealer bak blokker

Brannsikring av bygg

Strømpetrukket innvending taknedløp
Ny belysning mellom blokk 1 og 2

2021-2022:

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

2020-2021

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

2019-2020:

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

2019:

Borettslaget har fått installert utvendig avfallsbrønner

2016 - 2018

Utskifting av 24 heiser. Ferdigstilt i 2018.

2013

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

2012

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

2011

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

2010

Nye dører til sikringsskapene. Skiftet 2 varmepumper.

2009

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

2008-2012

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

2006

Rehabilitering av tørropplegg, og installert røykventilasjon i trapperom.

2000

Utvidet og innglasset 936 balkonger.

PARKERING

Parkering skjer primært i gate etter gjeldende offentlige bestemmelser. Det er innført beboerparkering i bydel Grorud, og dette forutsetter registrering og betaling av avgift til kommunen.

Borettslaget har garasjer og parkeringsplasser til leie. Disse følger ikke leiligheten ved salg eller overdragelse. For informasjon om tilgjengelighet, vilkår og tildeling av plass må borettslagets driftskontor kontaktes.

FYRING/OPPVARMING

Radiator (reguleringsventil mangler/er defekt på en radiator)

Elektrisk gulvvarme bad.

FELLESUTGIFTER

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.374,28,- pr. mnd.

FELLES FORMUE

Formue på denne andelen utgjør per 31.12.2025 kr 17 361,-.

FELLESgjELD

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 118 000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 31.12.2025.

LÅNEVILKÅR FELLESgjELD

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld.

UTLEIE

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker.

Det følger av borettslagslova §§ 5-5 og 5-6, samt borettslagets vedtekter punkt 4.2 om «Overlating av bruk» at:

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseiere, se punkt. 6-1 (3).

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å holde hund i Ammerudlia borettslag. Dispensasjon kan gis dersom det er dokumenterte gode grunner for hundeholdet og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Søknad til styret om hundehold må begrunnes med dokumentasjon.

For borettslaget reglement knyttet til dyrehold, vises til vedlagte Husordensregler for Ammerudlia Borettslag, kapittel 14.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

BORETTSLAGET

Fra borettslagets hjemmeside fremgår følgende: [AMMERUDLIA BORETTSLAG | En tjeneste fra OBOS](#)

Navn: Ammerudlia borettslag

Selskapsform: Borettslag

Org. nummer: 948 808 811

Byggeår: 1966

Heis: ja

Dyrehold: Nei

REGULERING

V270464N2

Saken gjelder

Gnr. 95 bnr. 1 Ammerud. Høyhus for OBOS, blokk 1 - 5.

Sakstype

Oppfølgingsplan

Vedtaksdato

27.04.1964

Vedtatt/behandlet av

Byplansjefen

Lovverk

BL 1924

V171264

Saken gjelder

Gnr. 95 bnr. 1 med flere Blokk 1-4, Ammerudlia. Plassering av nettstasjon, tørkeplasser og sandkasser samt regulering av gangveier og kjørebare adkomstveier.

Sakstype

Oppfølgingsplan

Vedtaksdato

17.12.1964

Vedtatt/behandlet av

Byplansjefen

Lovverk

BL 1924

S-1118

Saken gjelder

Regulerings og bebyggelsesplan med vedt. for Ammerud, gnr. 95, bnr. 1 m.fl.

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

12.03.1964

Vedtatt/behandlet av

Kommunal og arbeidsdepartementet

Lovverk

BL 1924

S-4658

Saken gjelder

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser som i alternativ 1 for Ammerudgrenda

327, som reguleres til: Bebyggelse og anlegg: -

boligbebyggelse - bolig/forretning/industri - uteoppholdsareal Samferdselsanlegg og

teknisk infrastruktur: - kjørevei - gang-/ sykkelvei - gangareal - parkeringsanlegg

Sakstype

Detaljregulering

Vedtaksdato

26.09.2012

Vedtatt/behandlet av

Bystyret, egengodkjenning

Lovverk

PBL 2008

V170965

Saken gjelder

Gnr.95, Bnr.1 M.fl. Ammerud tomt for Alundsjø daghjem og endret trase av gangvei

Sakstype

Oppfølgingsplan

Vedtaksdato

17.09.1965

Vedtatt/behandlet av

Byplansjefen

Lovverk

BL 1924

V300964

Saken gjelder

Ekspropriasjonssak, Nordre Ammerud, gnr.95, bnr.3 Endret grense rundt

gårdsbebyggelsen

Sakstype

Oppfølgingsplan

Vedtaksdato

30.09.1964

Vedtatt/behandlet av

Byplansjefen
Lovverk
BL 1924

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, tinglysningsgebyr kr 545, samt registrering av pantedokumenter à kr 545.

Til illustrasjon på total kjøpesum, legges også andel fellesgjeld til den totale kostnaden.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 2 800 000,-.

Prisantydning	Kr.	2 800 000	,-
Fellesgjeld	Kr.	118 000	,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	2 919 090	,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Opprinnelig boddør er fjernet og rommet er i denne rapporten benevnt som kott.

Opprinnelig kjøkkenløsning er endret ved at vegg mot stue er åpnet. Deler av tidligere kjøkkenareal er tatt i bruk som alkove.

FORMUESVERDI

Som primærbolig: kr 639 116,-.

Som sekundærbolig: kr 2 556 465,-.

EIENDOMSSKATT

For andelsnummer 190 i Ammerudlia BRL med adresse Ammerudhellinga 78, er eiendomsskatten kr 0. Det har ikke vært beregnet eiendomsskatt på denne andelen for noe år.

I 2025 måtte den estimerte verdien på en eiendom være på over 6,8 mill. kroner for at det skal utløse eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring ASA og IF Skadeforsikring NUF med polisenummer 749385.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringssaker meldes forsikringsselskapet via styret eller vaktmestersentralen. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier bli belastet hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier plikter selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HEFTELSE

Det foreligger ingen kjente heftelser på andelsleiligheten som følger med tvangssalget. Se vedlagt grunnbok.

Forhold rundt servitutter og heftelser på borettslaget er ikke vurdert eller innhentet.

Området og eiendommen er kommunalt listeført – gul liste – enkeltminne utomhus og bygninge.

FORKJØPSRETT

Borettslaget praktiserer forkjøpsrett. Vedtektene lyder:

3.-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

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

ERVERVERS BEGRENSNING

Når annet ikke følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. For øvrig vises til vedlegg til salgsoppgaven.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

ODEL

Nei.

ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter grønn - Energikarakter E. Energiattest ligger vedlagt.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglernes vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom De etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst
Plantegning
Grunnboksutskrift
Energiattest

Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 13098

Til adv. Torolv Sundfør v/advokat Lina-Maria Linge, tlf. 993 64 349, e-post: lml@sgb.no

Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Ammerudhellinga 78, 0959 Oslo. Andelsnr. 190, Ammerudlia BRL i Oslo kommune.

Pris kr: skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo tingrett, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....
.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:.....

Fnr.:

Fnr.:.....

Adresse:

Adresse:.....

Postnr/sted:

Postnr/sted:.....

Mobil:

Mobil:.....

E-post:

E-post:

Signatur:

Signatur:

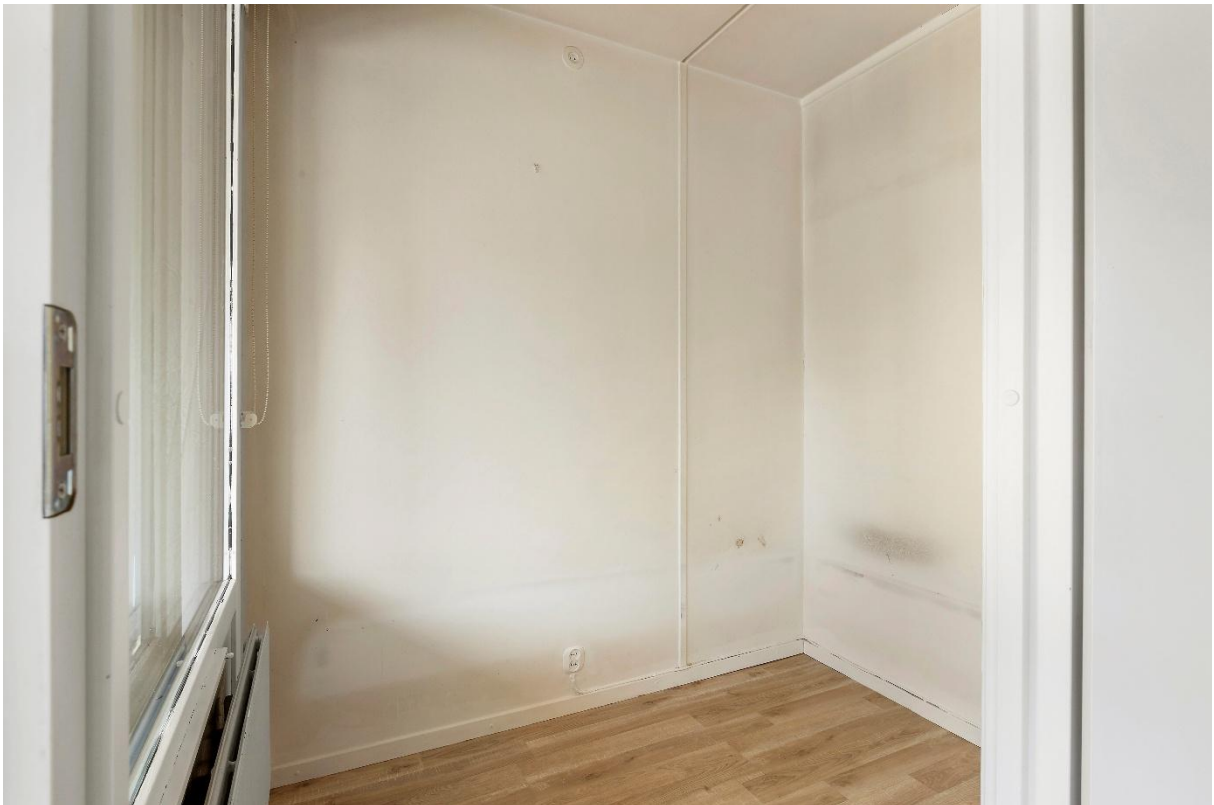








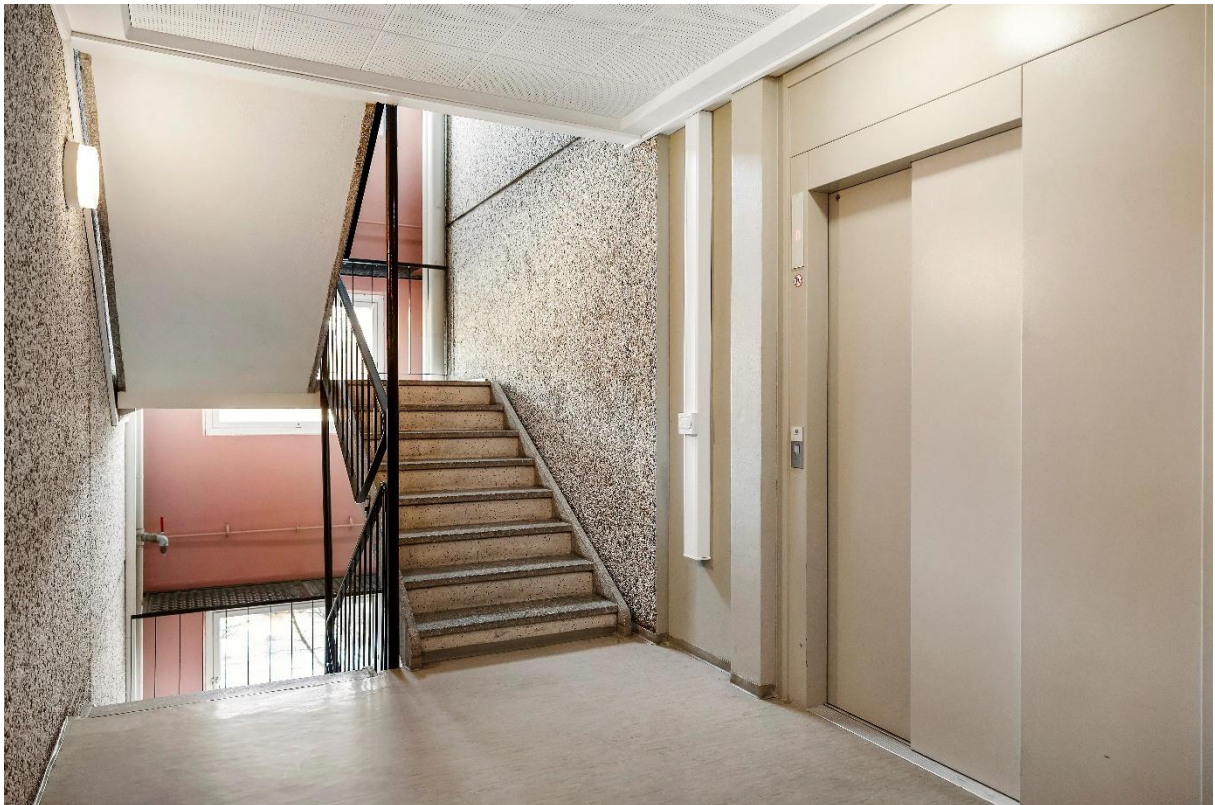














Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ammerudhellinga 78, 0959 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 95, bnr. 81

 Andelsnummer 190

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 15064-1205

Eiendomsverdi ref nr: FB1786

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gunnar Olsen

Vår ref: Tom Gunnar Olsen



BNA

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

Norsk takst

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



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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Tom Gunnar Olsen
Uavhengig Takstingeniør
tom@bnanalyse.no
920 34 476



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærende konstruksjon i betong.
Yttervegger i frilagte betongelementer.
Flatt tak.
Yttertaket er tekket med papp eller folie.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1989.
Bygningen har fint hovedytterdør db30 og B30 og skyvebalkongdør i malt tre. Begge dørene er av eldre dato.
Innglasset balkong fra 2000 i følge opplysninger gitt i årsberetningen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: laminatparkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater
Etasjeskiller er av betongdekke. .
Innvendig har boligen malte glatte og malte fyllings dører av eldre dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Det ble utført våtromsrehabilitering i borettslaget i perioden 2008-2012 hvor det også ble skiftet soil- og vannrør på kott og kjøkken i følge opplysninger gitt i årsberetningen.
Aktuell teknisk forskrift for våtromsrehabiliteringen er perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er stålsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med eikefiner fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det var ikke strøm i leiligheten på befaringstidspunktet og kjøkkenventilator ble derfor ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og forniklede kobberrør.
Det er avløpsrør av plast/støpejern internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Sentralfyr anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Radiatorer og røropplegg fra byggeåret.
Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom. Det er i årsberetningen opplyst at utskifting av sikringsskap startet i 2009. Sikringsskapet var avlåst og var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	41 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	41 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

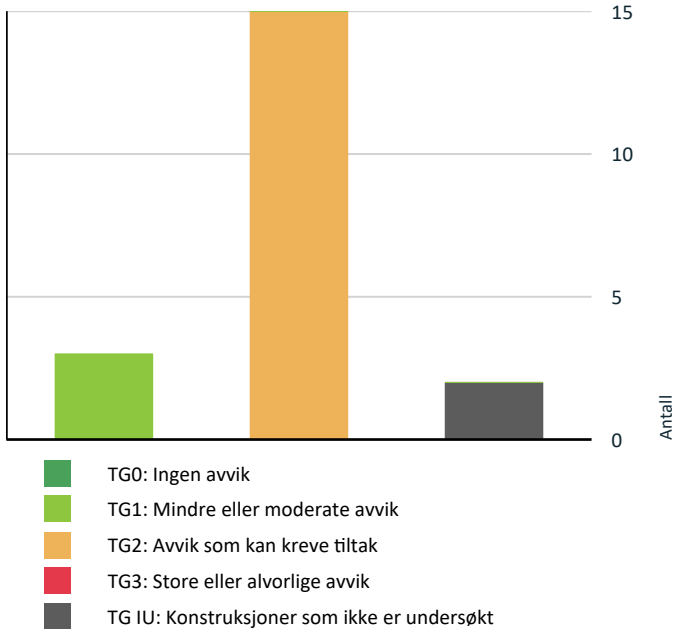
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig boddør er fjernet, og rommet er i denne rapporten benevnt som kott.

Opprinnelig kjøkkenløsning er endret ved at vegg mot stue er åpnet. Deler av tidligere kjøkkenareal er tatt i bruk som alkove.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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 > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er avvik:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassene på balkongdørene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglass har skjulte konstruksjoner, og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert skader på gulvoverflater i form av riss, sprekker, fuktskade og/eller svelling - det var tørt på befaringstidspunktet. Det er opplyst at det har ligget en død person på stuegulvet i leiligheten. Det er opplyst at det ikke er utført tiltak som følge av dette toer vask.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Generell elde/slitasje med slitte/feilmonterte mekanismer og slitte overflater.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekranen for varmtvann lot seg ikke betjene med vanlig håndkraft og har en ugunstig plassering. rør.

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

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

Reguleringsventil mangler/er defekt på 1 radiator.

! Kjøkken > Etasje 3 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

D. et er foretatt inngrep i benkeskapet ved at deler av skapstammen er fjernet.



Våtrom > Etasje 3 > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kjøkken > Etasje 3 > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

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

Det var ikke strøm i leiligheten på befaringstidspunktet og kjøkkenventilator ble derfor ikke funksjonstestet.



Våtrom > Etasje 3 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.



Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør, utføring og karmlist er fuktutsatt da badet er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet i henhold til byggebransjens våtromsnorm.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er målt ca. 10 mm fall mot sluk i dusjsone og ca. 10 mm fall mot sluk i lekkasjesone. Fallet vurderes å gi avrenning til sluk, men det kan være fare for at det stedvis vil være vann på gulvet som ikke vil finne veien til sluket.

Det er ikke påvist eller dokumentert at membran er ført opp bak terskellist ved døråpning.

Varmekablene var ikke i drift ved befaring og er derfor ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert.



Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1966

Kommentar

Kilde Norges Eiendom

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1989.

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må forventes, og det må påregnes utskiftning i tiden som kommer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har finert hovedytterdør db30 og B30 og skyvebalkongdør i malt tre. Begge dørene er av eldre dato.

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassene på balkongdørene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglass har skjulte konstruksjoner, og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og det må påregnes utskiftning i tiden som kommer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong fra 2000 i følge opplysninger gitt i årsberetningen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: laminatparkett

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert skader på gulvoverflater i form av riss, sprekker, fuktskade og/eller svelling - det var tørt på befaringstidspunktet. Det er opplyst at det har ligget en død person på stuegulvet i leiligheten. Det er opplyst at det ikke er utført tiltak som følge av dette utoer vask.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Skader på gulvoverflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling kan indikere fukt- eller bevegelsesrelaterte forhold og gi videre skadeutvikling; anbefales å utbedre skadene ved utskifting av gulvoverflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 13 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av alkove registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/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. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte og malte fyllings dører av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Generell elde/slitasje med slitte/feilmonterte mekanismer og slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det må påregnes utskiftning i tiden som kommer.

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Beskrivelse

Det ble utført våtromsrehabilitering i borettslaget i perioden 2008-2012 hvor det også ble skiftet soil- og vannrør på kott og kjøkken i følge opplysninger gitt i årsberetningen.

Aktuell teknisk forskrift for våtromsrehabiliteringen er perioden 1997-2010.

Merknad: Våtrommet var underlagt krav om uavhengig kontroll. På bakgrunn av utstedt ferdigattest legges det til grunn at uavhengig kontroll er utført og at dokumentasjon finnes, men den er ikke innhentet.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da badet er under 4 m² og regnes som våtzone i sin helhet i henhold til byggebransjens våtromsnorm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Uegnete materialer i våtsone må fuktbeskyttes/erstattes.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm. Det er ikke registrert/fremlagt dokumentasjon på at membranen er trukket opp bak terskellisten. ters

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er målt ca. 10 mm fall mot sluk i dusjsone og ca. 10 mm fall mot sluk i lekkasjesone. Fallet vurderes å gi avrenning til sluk, men det kan være fare for at det stedvis vil være vann på gulvet som ikke vil finne veien til sluket.

Det er ikke påvist eller dokumentert at membran er ført opp bak terskellist ved døråpning.

Varmekablene var ikke i drift ved befaring og er derfor ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk. På grunn av påviste forhold bør våtrommet brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Det kan ikke utelukkes feil eller mangler ved anlegget. Det anbefales at varmekablene funksjonstestes av kvalifisert fagperson før bruk, og at eventuell dokumentasjon på utførelse og samsvar fremskaffes.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er benyttet stålsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking, skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan ikke utelukkes ved manglende hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med eikefiner fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

D. et er foretatt inngrep i benkeskapet ved at deler av skapstammen er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må påregnes utbedringer/utskiftninger.

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter (resirkulasjonsløsning). Det var ikke strøm i leiligheten på befaringstidspunktet, og ventilatoren ble derfor ikke funksjonstestet. Manglende funksjonstest medfører usikkerhet knyttet til viftens drift, kapasitet og støyforhold. Ved kullfilterløsning skjer det ikke avtrekk til det fri, og løsningen er avhengig av jevnlig filterskift for å opprettholde tilfredsstillende effekt. Det anbefales at ventilatoren funksjonstestes når strøm er tilkoblet, og at kullfilter kontrolleres og eventuelt skiftes

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke strøm i leiligheten på befaringstidspunktet og kjøkkenventilator ble derfor ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast og forniklede kobberør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekranen for varmtvann lot seg ikke betjene med vanlig håndkraft og har en ugunstig plassering. rør.

Konsekvens/tiltak

Hovedstoppekran for varmtvann bør kontrolleres/byttes.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast/støpejern internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Sentralfyr anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer og røropplegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Reguleringsventil mangler/er defekt på 1 radiator.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport

Defekt/manglende reguleringsventil bør kompletteres/skiftes.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom. Det er i årsberetningen opplyst at utskifting av sikringsskap startet i 2009. Sikringsskapet var avlåst og var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja Jeg har ikke fått fremvist dokumentasjon på anlegget. Hele/deler av det elektriske anlegget er over 30 år gammelt og har overskredet mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Tegn på termiske skader/varmgang og/eller mangelfull kabelføring indikerer forhøyet brann- og feilrisiko. Det anbefales snarlig kontroll av berørte installasjoner utført av autorisert elektroinstallatør, med utbedring eller utskifting av defekte komponenter og dokumentasjon av utførte tiltak.

Generell kommentar

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart. Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Trolig er det nok å fjerne tremmergulv på balkongen for å tilfredstille forskriftskrav til rekkverkshøyde, ytterligere undersøkelser er nødvendig for å avklare dette. Det anbefales å fjerne tremmergulvet av sikkerhetsgrunner.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

41 m²/31 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, Kott, Alkove, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		2 900 000
Tillegg for andel fellesformue	+	17 361
Frdrag for andel felles gjeld	-	117 307
Konklusjon markedsverdi		2 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ammerudgrenda 166 ,0960 OSLO 27 m ² 1966 1 sov	23-11-2025	2 900 000	2 800 000	126 328	2 926 328	100 908
2 Ammerudgrenda 168 ,0960 OSLO 32 m ² 1964 0 sov	16-06-2025	3 100 000	3 100 000	123 000	3 223 000	100 719
3 Ammerudhellinga 80 ,0959 OSLO 31 m ² 1966 0 sov	29-06-2025	2 980 000	2 980 000	128 000	3 108 000	100 258
4 Ammerudhellinga 70 ,0959 OSLO 31 m ² 1967 0 sov	02-12-2025	2 980 000	2 980 000	121 408	3 101 408	100 045
5 Ammerudgrenda 170 ,0960 OSLO 31 m ² 1967 1 sov	10-09-2025	3 000 000	2 950 000	126 579	3 076 579	99 244
6 Ammerudhellinga 70 ,0959 OSLO 33 m ² 1966 1 sov	17-11-2025	3 150 000	3 100 000	126 066	3 226 066	97 760
7 Ammerudgrenda 172 ,0960 OSLO 29 m ² 1967 0 sov	14-09-2025	2 990 000	2 990 000	121 908	3 111 908	97 247
8 Ammerudhellinga 64 ,0959 OSLO 33 m ² 1966 0 sov	08-01-2026	2 900 000	2 950 000	127 000	3 077 000	93 242

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	40 488
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 600 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

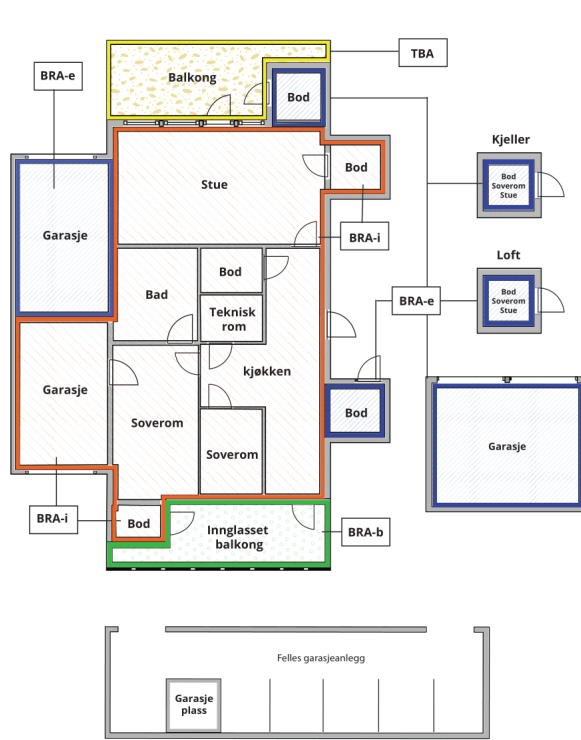
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 3	31		10	41	
SUM	31		10		
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Entré, stue/kjøkken, kott, alkove, bad		

Kommentar

Eventuell bod i fellesareal var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet og ble således ikke målt. Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Opprinnelig boddør er fjernet, og rommet er i denne rapporten benevnt som kott.

Opprinnelig kjøkkenløsning er endret ved at vegg mot stue er åpnet. Deler av tidligere kjøkkenareal er tatt i bruk som alkove.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppdraget gjelder tvangssalg og tilgjengelig eierinformasjon er derfor begrenset.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med at det er utført håndverkstjenester eller bygningsmessige arbeider i boligen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Tom Gunnar Olsen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS	Rekvirent

Matrikkeldata

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

Adresse

Ammerudhellinga 78

Hjemmelshaver

Ammerudlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
0366/AMMERUDLIA BORETTSLAG	948808811	0366	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Olaussen Trond Bjørnar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
190	7 900	17 361 31.12.2025	117 307 31.12.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	98 200
Omløpsmidler:		13 231 122 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	3 555 728 Langsiktig gjeld (+):	+ 217 509 593
Disponible midler:		9 675 394 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	217 509 593

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Ammerud i bydel Grorud. Området er hovedsakelig bebygget med blokkbebyggelse og noe småhusbebyggelse, og fremstår som grønt og barnevennlig med interne gangveier og begrenset gjennomgangstrafikk.

Det er kort gangavstand til Ammerud T-banestasjon (Grorudbanen), med ca. 20 minutters reisetid til Oslo sentrum. Området har også gode bussforbindelser og enkel adkomst til hovedveinettet.

Dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud finnes i nærområdet, samt på Grorud senter. Det er gangavstand til barnehager og skoler, herunder Ammerud skole.

Boligen ligger i umiddelbar nærhet til store friområder. Kort vei til Lillomarka, som byr på turveier, lysløyper og gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter. I tillegg er det gangavstand til bade- og friluftsområdene ved Steinbruvann og Badedammen.

Parkering skjer primært i gate etter gjeldende offentlige bestemmelser. Det er innført beboerparkering i bydel Grorud, og dette forutsetter registrering og betaling av avgift til kommunen.

Borettslaget har garasjer og parkeringsplasser til leie. Disse følger ikke leiligheten ved salg eller overdragelse. For informasjon om tilgjengelighet, vilkår og tildeling av plass må borettslagets driftskontor kontaktes

Adkomstvei

Fra offentlig vei via fellesarealer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

V270464N2

Saken gjelder

Gnr. 95 bnr. 1 Ammerud. Høyhus for OBOS, blokk 1 - 5.

Sakstype

Oppfølgingsplan

Vedtaksdato

27.04.1964

Vedtatt/behandlet av

Byplansjefen

Lovverk

BL 1924

V171264

Saken gjelder

Gnr. 95 bnr. 1 med flere Blokk 1-4, Ammerudlia. Plassering av nettstasjon, tørkeplasser og sandkasser samt regulering av gangveier og kjørbare adkomstveier.

Sakstype

Oppfølgingsplan

Vedtaksdato

17.12.1964

Vedtatt/behandlet av

Byplansjefen

Lovverk

BL 1924

S-1118

Saken gjelder

Regulerings og bebyggelsesplan med vedt. for Ammerud, gnr. 95, bnr. 1 m.fl.

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

12.03.1964

Vedtatt/behandlet av

Kommunal og arbeidsdepartementet

Lovverk

BL 1924

S-4658

Saken gjelder

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser som i alternativ 1 for Ammerudgrenda 327, som reguleres til: Bebyggelse og anlegg: - boligbebyggelse - bolig/forretning/industri - uteoppholdsareal Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: - kjørevei - gang-/ sykkelvei -

gangareal - parkeringsanlegg

Sakstype

Detaljregulering

Vedtaksdato

26.09.2012

Vedtatt/behandlet av

Bystyret, egengodkjenning

Lovverk

PBL 2008

V170965

Saken gjelder

Gnr.95, Bnr.1 M.fl. Ammerud tomt for Alundsjø daghjem og endret trase av gangvei

Sakstype

Oppfølgingsplan

Vedtaksdato

17.09.1965

Vedtatt/behandlet av

Byplansjefen

Lovverk

BL 1924

V300964

Saken gjelder

Ekspropriasjonssak, Nordre Ammerud, gnr.95, bnr.3 Endret grense rundt gårdsbebyggelsen

Sakstype

Oppfølgingsplan

Vedtaksdato

30.09.1964

Vedtatt/behandlet av

Byplansjefen

Lovverk

BL 1924

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med gressplen, beplantning, lekeapparater, asfalterte veier og plasser m.m.

Tinglyste/andre forhold

Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke. I følge opplysninger gitt i brev fra forretningsfører så ble det ekstraordinær generalforsamling i april 2024, vedtatt salg av en av borettslagets tjenesteleiligheter.

Området og eiendommen er kommunalt listeført - gul liste - enkeltminne utomhus og bygning.

Større vedlikehold og rehabilitering: i borettslaget

2024-2025

Nytt brannvarslingsanlegg

2023-2024

Nye vaskemaskiner i fellesvaskeri

Internettleverandør

2022-2023

Nye postkasser

Gangarealer bak blokker

Brannsikring av bygg

Strømpetrukket innvending taknedløp

Ny belysning mellom blokk 1 og 2

2021-2022:

Oppgradering av uteområder.

Nye Inngangsdører

Nytt callinganlegg

Nye sittegrupper ute.

Utelys bak blokkene

2020-2021

Srømpetrukket soilrør under blokkene

Sykelhus bak blokkene.

Utelys bak blokkene

Nytt SD anlegg

Lekeplasser er oppgradert.

El-billading i alle garasjer og utvalgte parkeringsplasser.

2019-2020:

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

2019:

Borettslaget har fått installert utvendig avfallsbrønner

2016 - 2018

Utskifting av 24 heiser. Ferdigstilt i 2018.

2013

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

2012

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

2011

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

2010

Nye dører til sikringsskapene. Skiftet 2 varmpumper.

2009

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

Laget nye uteplasser ved syd-gavlene på blokkene med støtte fra Husbanken. Ny

ytterkledning på heishusene på 2 blokker.

2008-2012

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

2006

Rehabilitering av tørropplegg, og installert røykventilasjon i trapperom.

2000

Utvidet og innglasset 936 balkonger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	749385			
Kommentar				
Fellesforsikring. Den enkelte må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da dette er et tvangssalg er ikke egenerklæring besvart av eier	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		for 2024	Gjennomgått		Nei
Vedtakter	31.05.2023		Ikke gjennomgått		Nei
Ekstraordinært årsmøte 2025			Gjennomgått		Nei
Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025			Gjennomgått		Nei
Protokoll til årsmøte 2025			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

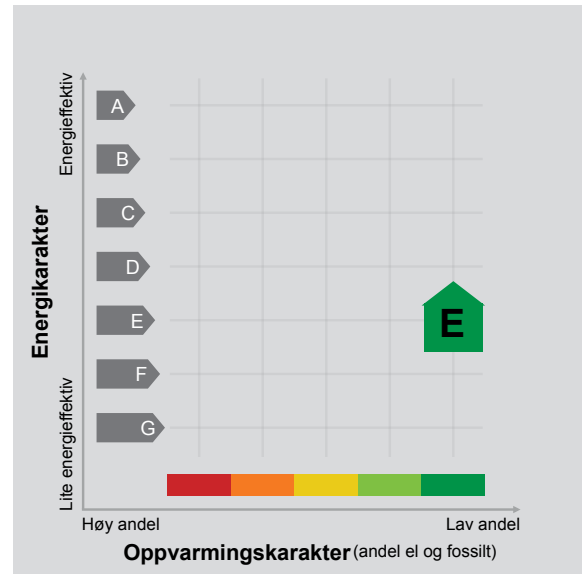
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FB1786>

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester AMMERUDLIA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	24
Postnummer	0959
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	76
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80957238
Merkenummer	Energiattest-2025-235495
Dato	14.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.



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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





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: 31
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

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/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





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.

Plikten 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](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (24)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ammerudhellinga 33	80957238	H0302	0	0	142
Ammerudhellinga 80	81107335	H0302	0	0	193
Ammerudhellinga 74	81107335	H0302	0	0	184
Ammerudgrenda 168	81107327	H0302	0	0	208
Ammerudgrenda 174	81107327	H0302	0	0	199
Ammerudhellinga 78	81107335	H0302	0	0	190
Ammerudhellinga 43	80957238	H0302	0	0	157
Ammerudhellinga 76	81107335	H0302	0	0	187
Ammerudhellinga 66	80957246	H0302	0	0	175
Ammerudhellinga 72	81107335	H0302	0	0	181
Ammerudhellinga 35	80957238	H0302	0	0	145
Ammerudhellinga 58	80957246	H0302	0	0	163
Ammerudgrenda 176	81107327	H0302	0	0	196
Ammerudhellinga 60	80957246	H0302	0	0	166
Ammerudgrenda 172	81107327	H0302	0	0	202
Ammerudhellinga 41	80957238	H0302	0	0	154
Ammerudhellinga 39	80957238	H0302	0	0	151
Ammerudgrenda 170	81107327	H0302	0	0	205
Ammerudhellinga 56	80957246	H0302	0	0	160
Ammerudhellinga 62	80957246	H0302	0	0	169
Ammerudhellinga 64	80957246	H0302	0	0	172
Ammerudhellinga 37	80957238	H0302	0	0	148

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ammerudgrenda 166	81107327	H0302	0	0	211
Ammerudhellinga 70	81107335	H0302	0	0	178

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	5 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m ²
Oppvarmet BRA	31 m ²
Totalt BRA	31 m ²
Oppvarmet luftvolum	75 m ³
U-verdi for yttervegger	0,40 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	2,28 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	30,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	227,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig 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)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig 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
-------	------------------

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

Romoppvarming	130,5 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
TotaltNettoEnergibehov	202,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 605 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	211,04 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 019 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	211,04 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 605 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	588 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 017 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 605 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,6 %
--------------------------------------	--------

ADVOKATFIRMAET SGB AS
v/Lina-Maria Linge
Postboks 2004 Vika, 0125 OSLO
E-post: LML@sgb.no

Deres ref.: 13098 .

Vår ref.: 0340-1-0366

Dato: 17.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Ammerudlia Borettslag
Organisasjonsnr: 948808811
Andelseier: Olaussen (Bo), Trond Bjørnar
Medeier:
Leilighetsnummer: 0366
Adresse: Ammerudhellinga 78, 0959 OSLO
Andelsnummer: 190
Gnr. 95
Bnr. 81

Borettsinnskudd: Kr. 7 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

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

Styret har vedtatt en økning av felleskostnadene med 3% fra 01.01.2026. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke. Se siste årsberetning for utført/ planlagt vedlikehold i borettslaget. Felleskostnader inkluderer varmt vann og fyring. Generalforsamlingen i 2004 vedtok at borettslaget skulle bekoste parabolantennene på takene, som beboerne kunne koble seg til. Ta kontakt med Driftskontoret, som igjen tar kontakt med Sogn Service, som kommer og kobler inn. Dette må beboer bekoste selv. De som er tilkoblet betaler et tillegg på kr 75,- pr mnd på felleskostnadene. Balkongtillegg gjelder for balkonglån som ble tatt opp og fordelt på leilighetene med balkong. Lån fra 2000/2001. Vil være nedbetalt i 2025/2026. Innkreving av balkongtillegg gjelder ut 2025. Driftskontoret er bemannet av en driftsleder og en sekretær som treffes i kontortiden, mandag til onsdag mellom 09.00 og kl. 15.00. På torsdager holder kontoret åpent til kl 17.00. Fredager er kontoret stengt. Driftskontoret har adresse Ammerudhellinga 62. Borettslagets tidligere nettside er nå byttet ut med VIBBO, <https://vibbo/ammerudlia> Dersom en kommunal leilighet skal selges, ta kontakt med rådgiver for å få oppgitt korrekte opplysninger på leiligheten. På ekstraordinær generalforsamling i april 2024, ble det vedtatt salg av en av borettslagets tjenesteleiligheter. Grunnpakke Internett via OBOS OpenNet er inkludert i felleskostnadene. TV-pakke kan bestilles individuelt av den enkelte andelseier via OpenNet dersom ønskelig. Kostnader til TV-pakke må den enkelte eier beskoste selv.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927039731
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,80%
Restsaldo: 114 348 641,00
Innfrielsesdato: 30.03.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927039758
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,80%
Restsaldo: 37 020 479,00
Innfrielsesdato: 30.07.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927049117
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,80%
Restsaldo: 39 744 338,00
Innfrielsesdato: 28.02.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 374,28,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 374,28	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	240,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 352,-
Annen formue:	17 361,-
Gjeld:	117 307,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	94927039731
Restsaldo:	69 769,55
Kapitalkostnader:	499,53
IN-avtale:	Nei

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	94927039758
Restsaldo:	22 584,13

Kapitalkostnader: 137,31
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927049117
Restsaldo: 24 255,97
Kapitalkostnader: 174,25
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 116 609,65,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER FOR AMMERUDLIA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 30.03.1978 med sist endring 28.05.2024

Generelt

Brukeren/andelseieren plikter å følge bestemmelsene i dette husordensreglement og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandens medlemmer og andre som gis adgang til bustaden (leiligheten) eks. brukere og besøkende. Alle beboere skal verne om borettslagets eiendom og bruke bustaden slik at det ikke sjenerer andre. Husordens- reglementet skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og på borettslagets område.

Informasjon fra styret til beboerne ved rundskriv, oppslag eller info - kanal 50 gjelder på samme vis som husordensreglenes bestemmelser, og er å betrakte som en del av andelskontrakten.

Henvendelser til styret i anledningen husordensreglementet skal skje skriftlig. Det vises for øvrig til andelskontrakten, som inneholder bestemmelser om andelseierens/brukerens plikter og ansvar. Spesielt vises til kontraktens bestemmelser om innbetaling av felleskostnadene og overlating.

Organisering

Styret velges av generalforsamlingen og består av leder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Oppgavene står nevnt i vedtektenes § 102.

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Bli noe i fellesarealene ramponert eller ødelagt av en andelseier eller dennes familie eller gjester er andelseieren økonomisk ansvarlig for dette. Veggene på gangplatå, inkludert sjaktlokket og veggen rundt skal holdes rene av andelseier.

Utgangsdørene skal holdes stengt hele døgnet.

Unødig opphold eller lek i ganger og trapper er forbudt. Røykeloven gjelder i alle fellesrom, også i oppgang og heis, kjellerganger og i og utenfor inngangsparti.

Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker, sko, støvler eller annet i trapperom på plataet eller ganger.

2. SØPPELSJAKTER

Kommunens bestemmelser om søppelsortering skal følges. Alt avfall skal være godt innpakket før det kastes i søppelsjakten. Pakkene må ikke være for store. **Grøt, supper og andre flytende matrester må ikke helles i sjakten.** men kan helles i toalettet.

Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, malingsrester, oljet avfall, eller selvantennelig stoff i sjakten. Lukene skal holdes låst, og ikke brukes mellom kl. 22.00 og kl. 08.00.

Avfall det ikke er lov å kaste i søppelsjakten, eller som er for stort, lagres i boligen, kjellerboden, eller i garasjen, **ikke i oppgang/kiellergang eller ute.**

Første mandag i hver måned kommer to store containere foran hver blokk, der kan det meste kastes, unntatt: **elektrisk utstyr, bildekk, maling, kjemikalier eller matavfall.** Det er ved hver blokk også utplassert containere, en for **bare papir** og en for **bare glass og metallemballasje.** her er det ikke lov å kaste matavfall eller annet søppel.

3. HEISER

Lek eller unødig opphold i heisene er strengt forbudt. Feil eller mangler meldes til kontoret personlig eller skriftlig.

4. TRAFIKK

Biler, motorsykler, tilhengere o.l. Skal parkeres på borettslagets parkeringsområde (i garasje eller regulerte biloppstillingsplasser).

Parkering på borettslagets område utenom parkeringsområdet er forbudt og bøtelegges og fjernes på eiers bekostning i henhold til Vegtrafikklovens § 37, 1 ledd bokstav c: "fjerning av kjøretøy på privat eiendom". Alminnelig parkering og gjesteparkering henvises til henholdsvis offentlig vei og gjesteparkeringsplassen.

Det er innkjøring og parkering langs gjerdet foran blokkene i 1 time mot betaling. For lenge og feil parkering blir bøtelagt. Kun nødvendig kjøring tillates. Ved ut-

/innflytting eller annen varetransport kan parkeringsbevis for utvidet parkering hentes på driftskontoret, AH 62, i kontortiden. Tomgangskjøring og kjøring bak blokkene er forbudt.

5. GRØNTANLEGG

Plener og beplantning, samt lekeplasser er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av andelseierne. Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Enhver bør være med å verne om anleggene, ta initiativ til forbedringer og delta på dugnader som blir varslet. Ballspill og spill med køller kan tillates på bestemte steder. Sykling er ikke tillatt på parkeringsområdene.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

Banking og boring i forbindelse med vedlikehold er tillatt fra kl.08:00 til kl. 20:00 på vanlige virkedager, og fra kl. 08:00 til kl.17:00 på lørdager, samt dager før helligdager.

For øvrig skal det være ro i leilighetene og ute rundt blokkene etter kl.22:00.

Vær hensynsfull og varsle dine nærmeste naboer rundt deg, hvis du skal ha større selskapheter, slik at de er forberedt. Husk, vi bor i et fellesskap. (Det er naboer i oppgangene på hver side også)

Ved langvarig oppussing med pigging av betong, boring og banking bør det settes opp et nabovarsel som sier litt om hvor lenge og på hvilke tidspunkt blir det mest støy, på lik linje som man setter opp nabovarsel om du skal ha festligheter eller lignende'.

Ingen kan overlate (leie ut) hele bustaden (leiligheten) uten samtykke fra styret.

7. VARMEGJENVINNINGSANLEGGET

Luftavtrekkssystemet er nøye avbalansert og fordrer at beboerne:

- A** - Åpner luftspaltene som er montert øverst i vindusramme, og rett over radiator på stue/balkongvegg.
- B** - Åpner avtrekkslukene på kjøkken, bad og wc. Det er strengt forbudt å montere avtrekksvifter på avtrekkssystemet da dette skaper ubalanse og ubehag for naboene.

8. VARME OG SANITÆR

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, papirbleier, sanitetsbind, filler tøy og garnrester er forbudt. Vis måtehold ved bruk av varmt vann. (Fellesvedtak, gjelder alle borettslag tilknyttet Varmesentralen).

9. BALKONGER OG VINDUER

Skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Lufting på balkongen er tillatt når det ikke synes utenfra. Det er forbudt å henge blomsterkasser eller annet (antennes) på utsiden av balkongfronten. Det er forbudt å kaste matrester, sigarettstumper, eller noe som helst ut fra vinduer eller balkonger. Flaggstenger skal tas inn når de ikke er i bruk.

Det er forbudt å henge blomsterkasser eller annet (antennes/paraboler) på utsiden av balkongfronten, eller noen andre steder på utsiden av blokka.

Markiser og/eller gardiner er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å bore/spikre i den nye delen av balkongen. Skal du grille på balkongen er elektrisk grill det eneste lovlige. Det er strengt forbudt å plassere skap, møbler og lignende slik at dette hindrer passasje gjennom branndørene. Det er ikke tillatt å endre fargene på balkongene. Fargekoder finnes på driftskontoret, og på www.ammerudlia.no.

10. TV OG RADIO

Beboerne er ansvarlige for at tilknytning til fellesantenneanlegget skjer med godkjent kabel.

11. KJELLERBODER

Skal holdes ryddig. Lagring av brannfarlig væske eller varer som sjenerer med sterk lukt er ikke tillatt i kjelleren/ bodene. Det er forbudt å bruke kjellergangene som lagerplass. Barn skal ikke ha adgang til kjellernøkler. Dører og vinduer skal lukkes og lyset slukkes når kjelleren forlates.

12. BRUK AV VASKERI

Vasketid er fra kl 08.00 til kl. 20.00. Tørkeskap kan brukes en time utover vasketiden. På lørdager og dager før helligdager er vasketiden fra kl. 08.00 til kl. 20.00. Søndager og helligdager er vaskeriene stengt. Vaskeriene skal benyttes i

henhold til gjeldende instruks som

er hengt opp i hvert vaskeri. Vasketiden skal overholdes, og vasketur benyttes i henhold til bestilling på låsetavlen. **Låsen skal sitte på vasketidens plass til en er ferdig**, også med å gjøre rent etter seg. Låsen skal parkeres på nederste rad eller fjernes ved lengre fravær (ferie el.) Dette for at låsen ikke skal sperre vasketid for andre.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere.

Det er ikke tillatt å vaske mopper og gulvtepper i borettslagets vaskeri. Barn skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten at voksne er tilstede. Vaskeriet bør ikke forlates når maskinene er i bruk. Borettslaget er ikke ansvarlig for **overkoking i maskiner, misfarging av tøy, eller tyveri**.

Feil og skader i vaskeriene skal meldes til kontoret.

Ved 3 klager på ikke å overholde vaskeriregler skal den påklagde utestenges fra vaskeriet i 3 uker (ikke rengjort etter bruk, ikke overholdt vasketiden)

Benyttes vaskeriet til å vaske for andre utenfor borettslaget for egen vinning, skal den påklagde utestenges for 3 måneder.

13. TØRKEBÅSENE

Tørkebåsene skal ikke brukes på søn. og helligdager og etter kl. 16.00 på lørdager og dag før helligdag. Tørkebåsene skal bare brukes til tørking av tøy og lufting og banking etter gjeldende forskrifter.

BORETTSLAGET ER IKKE ANSVARLIG FOR TYVERI I VASKERIENE ELLER TØRKEBÅSENE.

14. DYREHOLD

Dette gjelder både dyr i eierforhold og i pensjon.

Det er ikke tillatt å holde hund i Ammerudlia borettslag.

Dispensasjon fra forbudet kan gis dersom dokumenterte gode grunner taler for hundehold og det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Søknad til styret om hundehold skal dokumentert begrunnes. Ved eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående

dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Den som innfrir kriteriene til å holde hund, forplikter seg til å påkoste et dressurkurs.

2. Eier, eller den som leder dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen, og på turveiene i området.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg mv.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager på at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Styret kan etter skriftlig søknad gi dispensasjon fra disse bestemmelsene når det gjelder førerhund og tjenestehund. Behovet for å ha førerhund må dokumenteres av blindforbundet og for tjenestehund av arbeidsgiver.



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 340

AMMERUDLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AMMERUDLIA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/340>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i AMMERUDLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Nina Synnøve Carlsson velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

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

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

Følgende kandidat er foreslått:

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

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

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.09.25

Selskapsnummer: 340 Selskapsnavn: AMMERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Nina Synnøve Carlsson velges.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for AMMERUDLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948808811

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 09:00 til 25. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 184.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 122

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 59

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Nina Synnøve Carlsson velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 118

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 62

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 115

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 64

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

Bakgrunn:

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

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

Følgende kandidat er foreslått:

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

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

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **114**

Antall stemmer mot vedtaket: **5**

Antall blanke stemmer: **65**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til årsmøte 2025 for AMMERUDLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948808811

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 74

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Tor Kjetil Dedekam Pederssen velges.

✓ Vedtatt.

2. Forretningsorden

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

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

Styrets innstilling

Styret anmodet om at forretningsorden vedtas.

Forslag til vedtak:

Forretningsorden vedtas i sin helhet.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

5. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.

✓ Vedtatt.

8. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2024/ 2025

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 70 000.

-

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 70 000.

✓ Vedtatt.

9. Utredning av solcelle panel på våre tak

Fremmet av: Rita Risnes

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

Lønnsomhet/kostnader osv.

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

10. Nedleggelse av bruk for VIBBO

Fremmet av: Ann-Kristin Susann Pettersen

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

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

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

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

Håper at styret velger å ha avstemning på dette.

Styrets innstilling


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

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

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

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. 2 stemmer for forslaget.

11. Forslag om endring av husordensregler - Vaskerier

Fremmet av: Hilde Pedersen

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

12. Forslag om endring av vedtekt

Fremmet av: Ann-Kristin Susann Pettersen

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

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

Styrets innstilling

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

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. En stemme for forslaget.

13. Brandsikkert bytteskap og bokhylle i vaskerommene

Fremmet av: Hanna Faleide Guldberg

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

1. Brandsikkert bytteskap ved inngangen

Hva er et bytteskap?

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

Hvorfor et brandsikkert skap?

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

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

Plassering

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

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

[https://www.witre.no/no/wno/verkstedsskap-hoyde-185-cm-manutan-](https://www.witre.no/no/wno/verkstedsskap-hoyde-185-cm-manutan-expert?fbclid=IwY2xjawlq0sxleHRuA2FlbQlxMAABHYDBhUUYAMrkDUDMo3)

[expert?fbclid=IwY2xjawlq0sxleHRuA2FlbQlxMAABHYDBhUUYAMrkDUDMo3](https://www.witre.no/no/wno/verkstedsskap-hoyde-185-cm-manutan-expert?fbclid=IwY2xjawlq0sxleHRuA2FlbQlxMAABHYDBhUUYAMrkDUDMo3)

[xQSALMnGLUQdaqaY4KSahryREZu8o3CR5XIfGAQ_aem_DgPWbFA3uadqJtSh6](https://www.witre.no/no/wno/verkstedsskap-hoyde-185-cm-manutan-expert?fbclid=IwY2xjawlq0sxleHRuA2FlbQlxMAABHYDBhUUYAMrkDUDMo3)

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

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

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

Bruksregler

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

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

Hvordan det vedlikeholdes

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

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

2. Bokhylle i vaskerommene

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

Hva er hensikten med bokhyllen?

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

Hvorfor i vaskerommene?

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

Bruksregler

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

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

Oppsummering

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

1. Brandsikkert bytteskap ved inngangen – for små ting som kan gis bort, med en enkel ordning der beboerne selv vedlikeholder det.
2. Bokhylle i vaskerommene – for bøker og magasiner som beboerne kan dele med hverandre.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 4 stemmer for forslaget.

14. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Anne Elton

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Anne Elton

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Syed Tanvir Abbas

Vidar Haugan

Anmerkning fra styret om at man må være andelseier for å sitte i styret, ref. vedtektene. Derfor trekker valgkomiteen kandidat Rezgār. Benkeforslag på Rezgār: Vidar Haugan og Shokrieh Hussain. Vidar fikk overveldende flertall og ble valgt som styremedlem for 2 år. Ved valg av styremedlem nr. 2 så stiller Shokrieh Hussain og Finn Olav Øvrebø som benkeforslag. Syed fikk 27 stemmer, Shokrieh fikk 13 stemmer, Finn Olav fikk 30 stemmer. Det ble deretter foretatt en votering mellom Syed og Finn Olav. Syed fikk da 39 stemmer og Finn Olav fikk 33 stemmer. Syed er valgt som styremedlem nr. 2.

Følgende stilte til valg:

Syed Tanvir Abbas
Rezgar Aliassi
Vidar Haugan
Shokrieh Hussaini
Finn Olav Øverbø

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mubarik Abdi Warsame
Finn Olav Øverbø

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Mubarik Abdi Warsame
Finn Olav Øverbø

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Elton
Hamza Mian

Benkeforslag: Anne Elton. Anne og Hamza valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Anne Elton
Ann-Kristin Haug
Hamza Mian

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Syed Abbas
Mubarik Abdi Warsame

Mubarik valgt ved ved akklamasjon. Benkeforslag på Shazil: Syed Abbas. Syed valgt med overveldende flertall.

Følgende stilte til valg:
Syed Abbas
Shazil Rana
Mubarik Abdi Warsame

16. Valg av valgkomite

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

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

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

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

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

Vedtekter

for Ammerudlia borettslag org nr 948 808 811
vedtatt på ordinær generalforsamling den 2. mai 2006. Sist endret på
generalforsamling 31.05.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske
personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen
fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor
eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen
eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i
laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og
kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en
fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat,
fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er
sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de
eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagens nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennene, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Kameraovervåking av fellesarealer

Generalforsamlingen har godkjent installering og kameraovervåking av borettslagets heiskupeer.

Videre kan styret beslutte fast kameraovervåking av andre fellesarealer dersom det er behov for det, forutsatt at Datatilsynets vilkår for kameraovervåking er oppfylt.

Alle kameraovervåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal sørge for å benytte den minst krenkende form for overvåking. Samt påse at krav til skilting, sletting og internkontroll ivaretas.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

5-4 Endringer i betongvegger

Det er ikke tillatt å gjøre endringer på betongvegger i leilighetene. Ved behov for å utvide eksisterende døråpninger skal det søkes styret.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Kun andelseiere og/eller samboer er valgbare til verv i Ammerudlia borettslag. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 340

AMMERUDLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AMMERUDLIA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i AMMERUDLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tor Kjetil Dedekam Pederssen velges.

Sak 2

Forretningsorden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret anmodet om at forretningsorden vedtas.

Forslag til vedtak

Forretningsorden vedtas i sin helhet.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 0340 Ammerudlia Borettslag - revisjonsberretning.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

3. Styrets beretning og info til GF 2024-2025.pdf

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.

Sak 8

Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2024/ 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 70 000.

Sak 9

Utredning av solcelle panel på våre tak

Forslag fremmet av:

Rita Risnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Lønnsomhet/kostnader osv.

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Nedleggelse av bruk for VIBBO

Forslag fremmet av:

Ann-Kristin Susann Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Håper at styret velger å ha avstemning på dette.

Styrets innstilling

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

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

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

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Ikke bruke VIBBO som plattform for digital informasjon.

Sak 11

Forslag om endring av husordensregler - Vaskerier

Forslag fremmet av:

Hilde Pedersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Forslag om endring av vedtekt

Forslag fremmet av:

Ann-Kristin Susann Pettersen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Ikke mottatt forslag til vedtak.

Brandsikkert bytteskap og bokhylle i vaskerommene

Forslag fremmet av:

Hanna Faleide Guldberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

1. Brandsikkert bytteskap ved inngangen

Hva er et bytteskap?

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

Hvorfor et brandsikkert skap?

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

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

Plassering

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

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

[https://www.witre.no/no/wno/verkstedsskap-hoyde-185-cm-manutan-](https://www.witre.no/no/wno/verkstedsskap-hoyde-185-cm-manutan-expert?fbclid=IwY2xjawlq0sxleHRuA2FlbQlxMAABHYDBhUUYAMrkDUDoMo3)

[expert?fbclid=IwY2xjawlq0sxleHRuA2FlbQlxMAABHYDBhUUYAMrkDUDoMo3](https://www.witre.no/no/wno/verkstedsskap-hoyde-185-cm-manutan-expert?fbclid=IwY2xjawlq0sxleHRuA2FlbQlxMAABHYDBhUUYAMrkDUDoMo3)

[xQSALMnGLUQdaqaY4KSahryREZu8o3CR5XIfGAQ_aem_DgPWbFA3uadqJtSh6](https://www.witre.no/no/wno/verkstedsskap-hoyde-185-cm-manutan-expert?fbclid=IwY2xjawlq0sxleHRuA2FlbQlxMAABHYDBhUUYAMrkDUDoMo3)

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

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

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

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

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

kunne ha lyst på.

Bruksregler

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

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

Hvordan det vedlikeholdes

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

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

2. Bokhylle i vaskerommene

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

Hva er hensikten med bokhyllen?

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

Hvorfor i vaskerommene?

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

Bruksregler

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

Oppsummering

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

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

enkel ordning der beboerne selv vedlikeholder det.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Brandsikkert bytteskap og bokhylle i vaskerommene

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Elton

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rezgar Aliassi
- Syed Tanvir Abbas

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Finn Olav Øverbø
- Mubarik Abdi Warsame

Vedlegg

1. Valgkomiteen oppsummering.pdf
 2. Valgkomiteens innstilling.pdf
-

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ann-Kristin Haug
- Hamza Mian

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mubarik Abdi Warsame
 - Shazil Rana
-

Sak 16

Valg av valgkomite

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

Roller og kandidater

Valg av 7 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

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



Til generalforsamlingen i Ammerudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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.



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18.mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Pantstillelse	27	300 736 900	300 722 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025
Styret i Ammerudlia Borettslag

Anne Elton

Finn Olav Øverbø

Ann-Kristin Haug

Hamza Mian

Vidar Haugan

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**GARASJER**

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

NOTE: 11**PARKERINGSPLASSER**

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

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 16**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1968

Gnr.95/bnr.76 M. flere

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

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Benk

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

Data/telefon/kommunikasjon

Tilgang 2024	42 011	
Avskrevet tidligere	-42 010	
		1

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2004	198 400	
Avskrevet tidligere	-198 399	
		1

Løvsuger

Tilgang 2004	55 426	
Avskrevet tidligere	-55 425	
		1

Sandsilo

Tilgang 1988	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	
		1

Tilhenger

Tilgang 2004	52 055	
Avskrevet tidligere	-52 054	
		1

Traktor m/vikeplog

Tilgang 1996	312 728	
Avskrevet tidligere	-312 727	
		1

WILLE TRAKTOR

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

Wille Snøskuffe

Tilgang 1999	10 833	
Avskrevet tidligere	-10 832	
		1

WILLE VANNTANK

Tilgang 1999	78 652	
Avskrevet tidligere	-78 651	

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

NOTE: 18**AKSJER OG ANDELER**

kostmetoden, dvs.

kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

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

Den samlede aksjekapital i Ammerud Varmesentral er på kr 100.000.

NOTE: 19**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Varmesentralen	55 246
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	55 246

NOTE: 20**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 21**UDEKKET TAP**

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

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 22**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-202 543 763****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

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

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

NOTE: 23**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 24**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 25**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

NOTE: 26**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 27**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Styrets beretning 2024 – 2025

Styrets sammensetning:

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

Retningslinjer for styrearbeid:

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

Styrets arbeid 2024/2025:

Det er avholdt;

- 17 styremøter
- 2 beboermøte
- 1 arbeidsseminar

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

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

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

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

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

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

Salg av tjenesteleilighet:

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

Igangsatte prosjekter:

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

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

Vedlikehold og oppgradering som er slutført i perioden:

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

Brann:

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

Vannskade:

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

Tette sluk

Feilkobling

Beboere leker rørlegger

Noen uhell.

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

Hærverk:

Vi har vært utsatt for en del hærverk siste periode.

Forsøpling av fellesarealer.

Innbrudd i kjellerboder.

Bomautomater og lyktestolper har blitt påkjørt.

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

Kultur og nærmiljø:

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

Sosialt:

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

Forsikringssaker:

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

HMS - Helse, miljø og sikkerhet:

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å 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 oppfylder kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakers helse og sikkerhet. Ved kjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Annen informasjon om borettslaget:

Juridiske andelseiere:

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

Ekstern utleie:

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

Renhold:

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

Renovasjon:

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

- Restavfall
- Papir
- Glass og metal

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

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

Borettslaget betaler årlig store gebyrer fordi det kastes slikt avfall.

Vaktmester/andre ansatte:

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

Driftskontoret:

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

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

Varmegjenvinning:

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

Parkering:

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

Elbil lading:

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

Nøkler:

Nøkler/brikker kjøpes/bestilles på driftskontoret.

Postkasser:

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

Vaskeri:

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

Kabel-TV/bredbånd:

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

Andelseierne kan òg leie signaler fra parabolantenner 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette til styret.

Garantert betaling av felleskostnader:

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating):

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

Forkjøpsrett:

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft:

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

Energimerking:

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

Større vedlikehold og rehabilitering:

2024-2025

Nytt brannvarslingsanlegg

2023-2024

Nye vaskemaskiner i fellesvaskeri

Internettleverandør

2022-2023

Nye postkasser

Gangarealer bak blokker

Brannsikring av bygg

Strømpetrukket innvending taknedløp

Ny belysning mellom blokk 1 og 2

2021-2022:

Oppgradering av uteområder.

Nye Inngangsdører

Nytt callinganlegg

Nye sittegrupper ute.

Utelys bak blokkene

2020-2021

Srømpetrukket soilrør under blokkene

Sykelhus bak blokkene.

Utelys bak blokkene

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

2019-2020:

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

2019:

Borettslaget har fått installert utvendig avfallsbrønner

2016 - 2018

Utskifting av 24 heiser. Ferdigstilt i 2018.

2013

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

2012

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

2011

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

2010

Nye dører til sikringsskapene. Skiftet 2 varmpumper.

2009

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

2008-2012

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

2006

Rehabilitering av tørropplegg, og installert røykventilasjon i trapperom.

2000

Utvidet og innglasset 936 balkonger.



Valgkomiteen for Ammerudlia Borettslag- Beretning 2025

Valgkomiteen beretning for perioden 2025.

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

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

Rekruttering:

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

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

Innstilling:

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

Honorar til Valgkomiteen:

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

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

For valgkomiteen,
signert 27. februar 2025.

Irena kogut

Nafisa Batool Hussain

Shazil Rana

Tariqa mahmood

SHOKRIEH HUSSAINI

ANETTE ALNES

Mohammed Mikbal Bensouda

0340 Ammerudlia Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

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

Navn: Anne Elton

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

Navn: Ann-Kristin Haug

Navn: Hamza Mian

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

Navn: Rezgar Aliassi

Navn: Syed Tanvir Abbas

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

1. Navn: Finn Olav Øverbø

2. Navn: Mubarik Abdi Warsame

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

Navn: Ann-Kristin Haug

Navn: Hamza Mian

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

Navn: Mubarik Abdi Warsame

Navn: Shazil Rana

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

Navn: Anette Alnes

Navn: Karoline Bekkevad

Navn: Nafisa Hussain

Navn: Shokrieh Hussaini

Navn: Irena Kogut

Navn: Tariqa Mahmood

Navn: Shazil Rana

Valgkomiteen har i perioden 2024-25 bestått av:

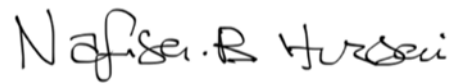
Anette Alnes, Nafisa Hussain, Mohamed Ikbal Bensouda,

Irena Kogut, Shazil Rana, Tariqa Mahmood og Shokrieh Hussaini

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



SHOKRIEH HUSSAINI



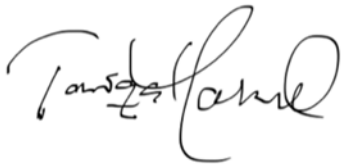
Nafisa Batool Hussain



Irena Kogut



ANETTE ALNES



Tariqa Mahmood



Shazil Rana



Mohammed Mikbal Bensouda

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 340 Selskapsnavn: AMMERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/112752-1/201 **HJEMMEL TIL ANDEL**
25.06.2015 VEDERLAG: NOK 1.930.000
 Olaussen Trond Bjørnar
 F.NR: 020557*****

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/1571446-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
29.12.2025 21:00 GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2015/112752-1/201
 GJELDER: Olaussen Trond Bjørnar
 F.NR: 020557*****
 TINGRETT: OSLO TINGRETT
 SAKSNUMMER: 25-161187TVA-TOSL/08
 SAKSØKT: TOVE VESTEEN F.DATO: 130762
 SAKSØKT: RITA VESTEEN F.DATO: 300667
 SAKSØKT: BENITE VESTEEN F.DATO: 060865
 SAKSØKT: TOR ARNE VESTEEN F.DATO: 030161

HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett

2015/112753-1/201 **PANTEDOKUMENT**
25.06.2015 BELØP: NOK 1.938.990
 PANTHAVER: OSLO KOMMUNE
 ORG.NR: 958935420

2017/54460-1/201 **UTLEGGSFORRETNING**
03.04.2017 AVHOLDT: 03.04.2017, Kl. 10:45
 BELØP: NOK 24.440
 SAKSØKER: OSLO KOMMUNE
 ORG.NR: 958935420
 PROSESSFULLMEKTIG: OSLO KOMMUNE INNKREVINGSETATEN
 ORG.NR: 974588900
 SAKSØKT: Olaussen Trond Bjørnar
 F.NR: 020557*****
 ELEKTRONISK INNSENDT

2022/318638-1/200 ** TINGLYSING PÅ NYTT
22.03.2022 21:00

RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/418197-1/201 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**
14.12.2006

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.