PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

# AMMERUDHELLINGA 23

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest

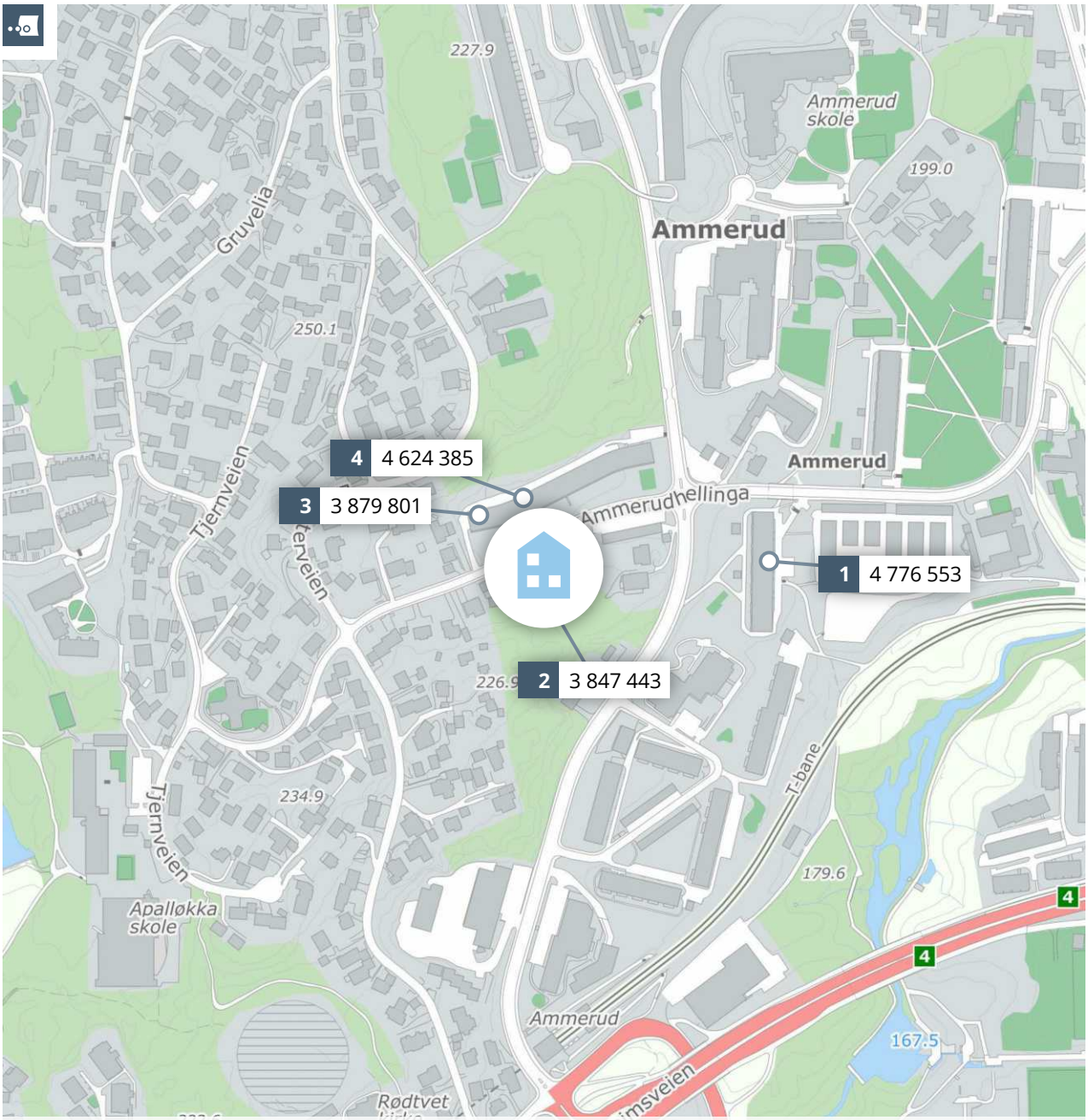
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# AMMERUDHELLINGA 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 13.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Amit Sharma.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Ammerudhellinga 23, 0959 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 95 BNR 87 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS AMMERUD

Verdivurdert til

# 3 950 000

| 248 508 | 4 198 508 | 55 244 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 76 m² | 5 m² | - m² | 12 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1964 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 7 119 |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 3 |
| Balkong | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ammerudhellinga 39<br>86 m² 1967 13. etg 3 sov | | | | 05.01.2026 | 4 190 000 | **4 510 000** | 266 553 | 4 776 553 | **55 541** |
| 2 | Ammerudhellinga 21<br>76 m² 1968 1. etg 2 sov | | | | 06.10.2025 | 3 700 000 | **3 600 000** | 247 443 | 3 847 443 | **50 624** |
| 3 | Ammerudhellinga 26<br>76 m² 1964 2. etg 2 sov | | | | 15.01.2026 | 3 650 000 | **3 630 000** | 249 801 | 3 879 801 | **51 050** |
| 4 | Ammerudhellinga 32<br>76 m² 1968 2. etg 2 sov | | | | 29.01.2026 | 4 350 000 | **4 375 000** | 249 385 | 4 624 385 | **60 847** |

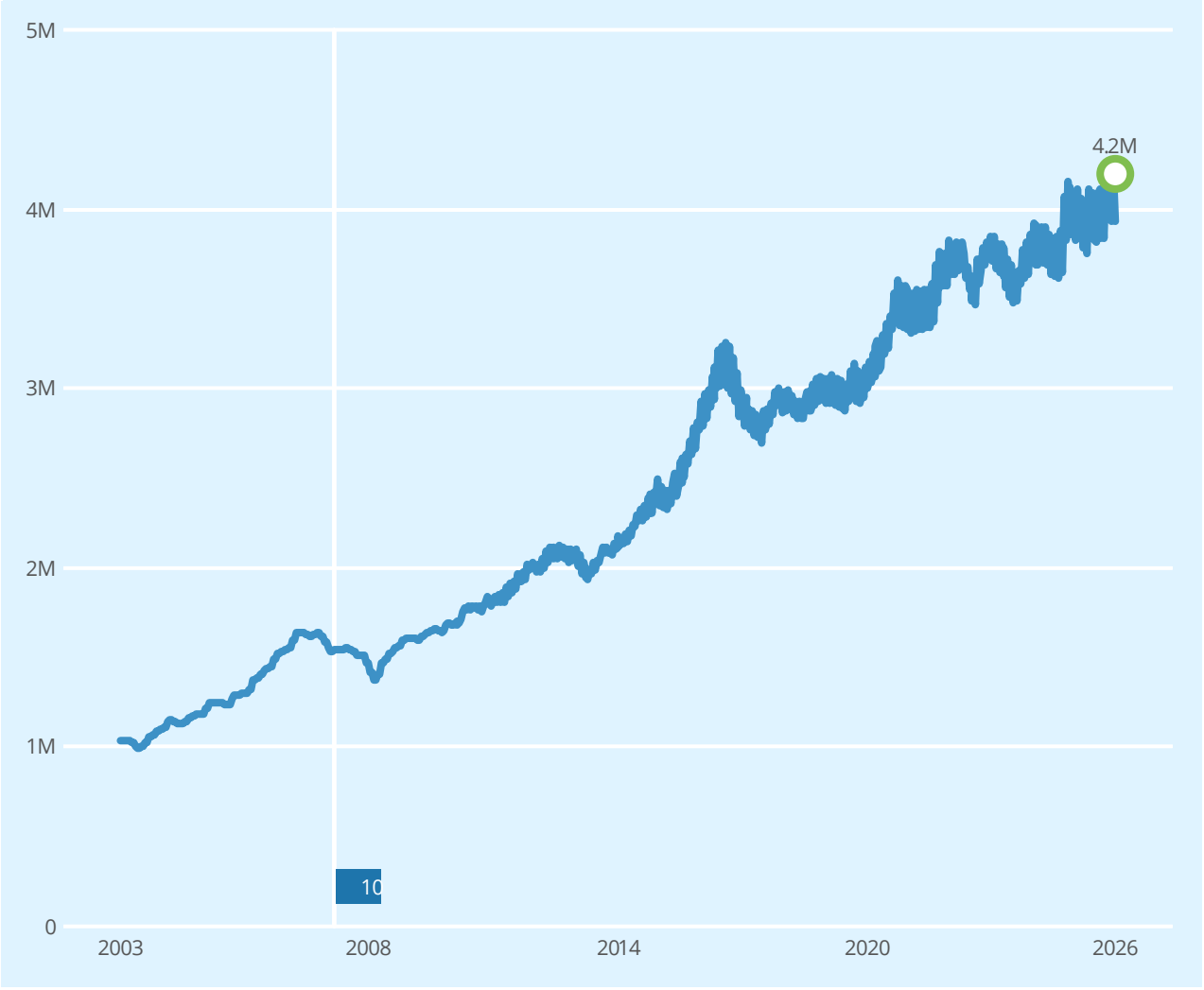
Dette er en velholdt og gjennomgående 3-roms leilighet som ligger i byggets 3.etg. Leiligheten har en god planløsning og byr på bla. nyere bad fra 2022, innglasset balkong på ca. 12m² med grønn og frodig utsyn, samt to soverom med fin størrelse.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5
6 Blokk
7 Garasje, anneks
+3 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

## Leiligheter til salgs i AMMERUD grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

5.3M
5.1M
**5 006 000** Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
178
dager

## Leiligheter solgt i AMMERUD grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

4.5M
**4 293 000** Salgspris i snitt
**4 182 000** Prisantydning i snitt
4.1M
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 3% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**78 168** AMMERUD grunnkrets i snitt siste 6 mnd

**67 359** Grorud bydel i snitt siste 6 mnd

**55 244** Ammerudhellinga 23
Totalpris 4 198 508

# Tilstandsrapport

HARALDSEN TAKSERING

Ammerudhellinga 23, 0959 OSLO

OSLO kommune

gnr. 95, bnr. 87

Andelsnummer 102

**Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²**



**Befaringsdato:** 04.03.2026 **Rapportdato:** 11.03.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2190 **Eiendomsverdi ref nr:** IF6927

**Foretak:** Haraldsen Taksering AS

HARALDSEN TAKSERING

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

**Rapportansvarlig**

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

HARALDSEN TAKSERING

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

# 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.

TG 0

### 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.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### 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

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964**

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk fra 1964 fundamentert med betong til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong. Yttervegger utvendig forblendet med betongplater med fri -shingel samt utfyllende vegger med panel. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med parkett og laminat, malte vegg og himlinger.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Kontroll viser at soverommet har 15 mm skjevhet og stuen har 15 mm skjevhet.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet er fra 2022 ifølge FDV-dokumentasjon ( vedlagt i rapporten). Oppusset i regi av borettslaget.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Øvrig fall er 1:50, 80 cm fra sluk.
Det er plastsluk med klemring og vannlås.
Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), servantskap med ettgreps blandebatteri, speil på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Med bakgrunn i at badet er nyere enn 5 år og det foreligger papirer på arbeide anses det ikke nødvendig med hulltaking. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i tre med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

WC:

Toalettrom fra 2022 med flislagte vegger og gulv. Gulvvarme. Utstyrt med vegghengt wc, servant med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Disse ble fornyet i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Prinsippet med rør-i-rør-systemet er at vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Rør-i-rør legges fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.
Det er avløpsrør av plast. Disse ble fornyet i forbindelse med oppgradering av våtrom. Lufte- og stakemulighetene på anlegget fremstår som funksjonelle, men dette er vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Funksjonen på rør og koblinger vurderes å være i god stand, men slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da de ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette nærmere.
Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrommene, noe som er vanlig for eldre bygninger. Dagens krav til ventilasjon er strengere enn det som var gjeldende da boligen ble oppført.
Oppvarming fra felles varmesentral. Ingen opplysninger om sentralen gitt. Bygningsdelen tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

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

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å

# Beskrivelse av eiendommen

skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. I eldre bygninger vil naturlig nok sikkerheten for rømning fravike fra dagens krav.

Boenheten innehar kun rømning via et trapperom. Er trapperommet sprinklet vil dagens krav være ivaretatt. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. Vurderingen gjelder dagens krav.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

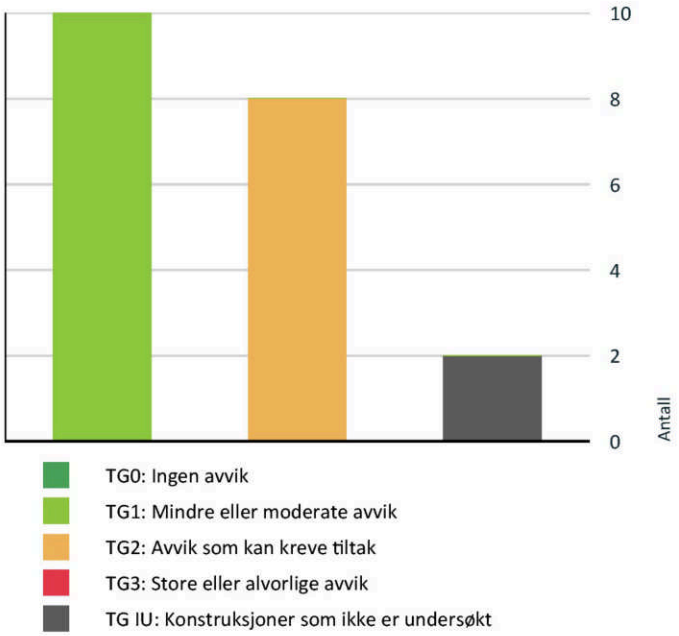
Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |
| **Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** | Gå til side |
| **Kjøkken > Leilighet 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1964

**Kommentar**
Infoland.no

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt stålramme i stuedelen. Datomerking 1995 er synlig her.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm.
Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av vinduer på sikt for å oppnå bedre isolasjonsevne og redusere varmetap.

Eldre vinduer kan medføre økt risiko for trekk, skjevheter og subbing mot karm, noe som kan påvirke bokomfort og energiforbruk.

### TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
Balkongdør med glass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og eventuelle utbedringer av dørene over tid, da alder og slitasje kan føre til ytterligere forringelse.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Innglasset balkong på cirka kvm med adkomst fra stuen. Utførelse med fliser på dekke. Lys på vegg og manuell markise. Glassvinduene kan skyves til siden for god lufting av rommet. Rekkverk ca 927mm.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Overflater har normal slitasje i henhold til alder. Bom i fliser.
Det er påregnelig med vedlikehold og enkelte utskiftninger med tiden.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av flisene for å avdekke om det er behov for utbedring eller utskiftning, spesielt der det er bom i fliser. Vedlikehold og eventuelle utskiftninger bør planlegges med tiden for å unngå økt risiko for vanninntrenging og følgeskader i konstruksjonen, da tettesjikt/membran har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Overflater består av gulv med parkett og laminat, malte vegg og himlinger.

**Vurdering av avvik:**

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

Overflater fremstår i all hovedsak hele med noe slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Fraglidning av skjøter til parkett, buling i overflaten trolig etter at gulv er lagt trangt mot vegger. Videre enkelte bruksmerker.

**Konsekvens/tiltak**

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes der det er behov, spesielt der det er fraglidning av skjøter og buling i parketten. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere både funksjon og estetikk på overflatene.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Kontroll viser at soverommet har 15 mm skjevhet og stuen har 15 mm skjevhet.

**Vurdering av avvik:**

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

**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 fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmer, alder tatt i betrakning. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. TG2 grunnet alder.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere lokal utbedring av merker og hakk på dørblader og karmer ved behov, for å opprettholde estetisk standard og funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje og redusert brukervennlighet over tid.

# VÅTROM

## LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet er fra 2022 ifølge FDV-dokumentasjon ( vedlagt i rapporten). Oppusset i regi av borettslaget.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Faktura e.l

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt.

## LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Øvrig fall er 1:50, 80 cm fra sluk.

## LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk med klemring og vannlås.

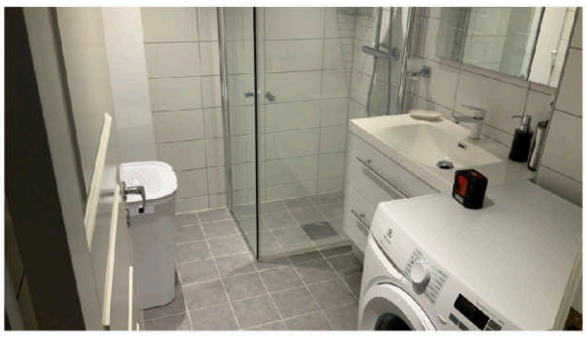


## LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), servantskap med ettgreps blandebatteri, speil på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.



## LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk.

## LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Med bakgrunn i at badet er nyere enn 5 år og det foreligger papirer på arbeide anses det ikke nødvendig med hulltaking. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen.




Vegg i dusjsonen



Terskel

## KJØKKEN

## LEILIGHET 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i tre med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.



## LEILIGHET 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**

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

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Ventilatoren fungerer til sitt bruk. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Manglende mekanisk avtrekk kan medføre redusert luftkvalitet.

## SPESIALROM

### LEILIGHET 3. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

WC:

Toalettrom fra 2022 med flislagte vegger og gulv. Gulvvarme. Utstyrt med vegghengt wc, servant med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Disse ble fornyet i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Prinsippet med rør-i-rør-systemet er at vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Rør-i-rør legges fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.





#### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast. Disse ble fornyet i forbindelse med oppgradering av våtrom. Lufte- og stakemulighetene på anlegget fremstår som funksjonelle, men dette er vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Funksjonen på rør og koblinger vurderes å være i god stand, men slike rørdeler er ikke

alltid lett å besiktige da de ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette nærmere.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrommene, noe som er vanlig for eldre bygninger. Dagens krav til ventilasjon er strengere enn det som var gjeldende da boligen ble oppført.

## TG IU Varmesentral

**Beskrivelse**

Oppvarming fra felles varmesentral. Ingen opplysninger om sentralen gitt. Bygningsdelen tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

## TG 2 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.

**Vurdering av avvik:**

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

TG er satt på grunn av alder på radiatorer og termostat.

**Konsekvens/tiltak**

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

• 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.

Overvåk tilstanden jevnlig, da anlegget har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Konsekvensen av alder på radiatorer og termostater er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller ujevn varmefordeling.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

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

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

**Ingen papirer på arbeidet. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.**

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei Eldre anlegg stedvis i boligen.**

**Generelt om anlegget**

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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

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

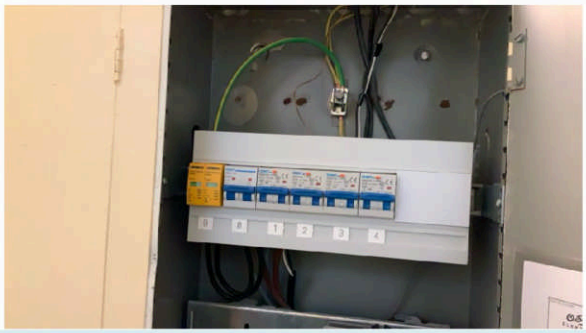
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

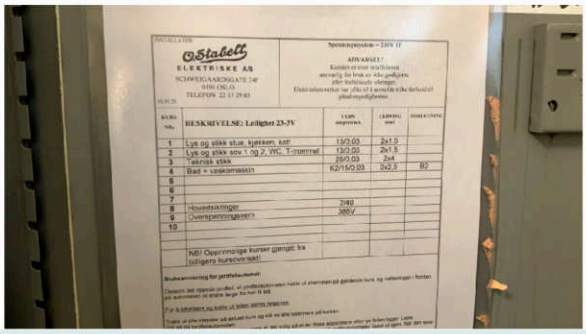
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en TG2 samt anbefaling om kontroll. Spesielt hvis anlegget som her er av eldre dato. Kontroll av stikkontakter på balkong anbefales også, da de bør være beregnet for utendørs bruk selv om balkongen er innglasset. Konferer elektriker.**

**Generell kommentar**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.






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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. I eldre bygninger vil naturlig nok sikkerheten for rømning fravike fra dagens krav.

Boenheten innehar kun rømning via et trapperom. Er trapperommet sprinklet vil dagens krav være ivaretatt. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. Vurderingen gjelder dagens krav.

**Vurdering av avvik:**

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

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

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

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende tilpasning til gjeldende standarder kan medføre økt fare for personskade.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

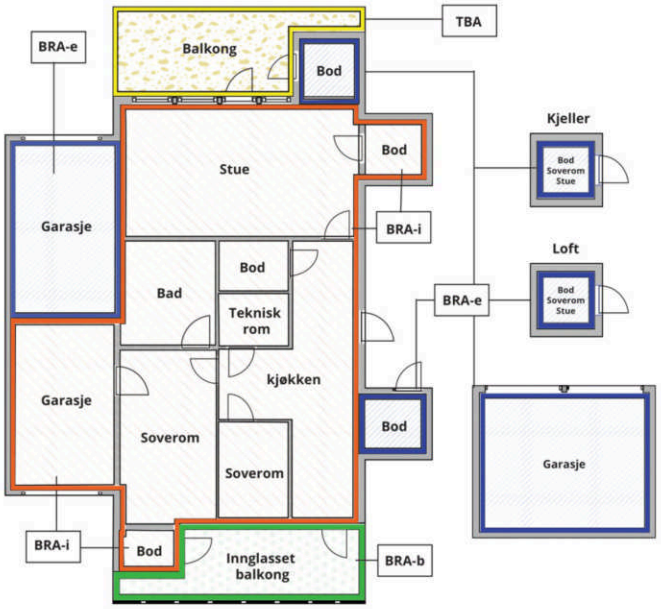
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Leilighet 3. Etasje | 76 | | | 76 | 12 |
| Felles kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **76** | **5** | | | **12** |
| **SUM BRA** | **81** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Leilighet 3. Etasje | Entré, bad, kjøkken, toalettrom, stue, soverom 1, soverom 2, bod innv | | Innglasset balkong |
| Felles kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Bod i kjeller ca 5m2.
Takhøyde cirka 2,4M i stuen.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Våtrom og VVS i regi av laget. 2022.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 04.3.2026 | Marius Haraldsen | Takstingeniør |
| | Ronny Bakke | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 95 | 87 | | 0 | 11594.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Ammerudhellinga 23

**Hjemmelshaver**

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 331/Ammerudfaret Borettslag | 948808366 | 331 | OBOS | Karin Bakke (bo) |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
102

**Kommentar**
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 119,00,-

## Eiendomsopplysninger

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

**Om tomten**

Opparbeidet felles tomt.

**Tinglyste/andre forhold**

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Fremtind forsikring AS | 20716192. | | | |

**Kommentar**
Eier må tegne egen forsikring på innbo.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Brukstillat./ferdigatt. | | Daværende ferdigattest. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Selgers erklæring. Fylles ikke ut. | Finnes ikke | | Nei |
| FDV papirer på baderom | | Brukerhåndbok mv. | Gjennomgått | | Ja |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

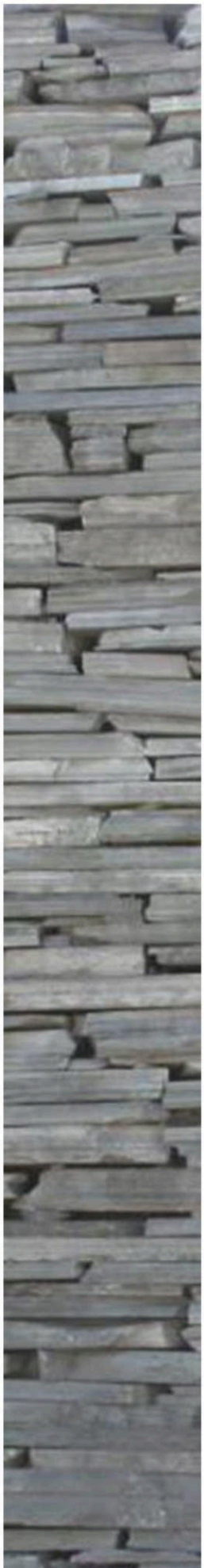
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.



VBM
Byggfornyelse

# Beboer-FDV

**07.02.2022**

# Modernisering av baderom, VVS- og elektroanlegg.

*- fundamentet til et vellykket byggeprosjekt*

# Innhold

Innledning ..... 3
Kontaktinformasjon ..... 4
Drift og vedlikehold ..... 4
Generelle råd og tips ..... 4
Stoppekraner i leilighet ..... 5
Stoppekraner i kjeller ..... 5
Automatisk vannavstengingsventil ..... 6
Drensåpning under toalett ..... 7
Vannlåser (sluk, servanter og vaskemaskin) ..... 7
Vegger, gulv og tak ..... 9
Ventilasjon ..... 9
Baderomsmøbler ..... 9
Rensing av vannlås ..... 10
Porselenservant ..... 10
Blandebatterier ..... 11
Dusjgarnityr ..... 11
Dusjdører ..... 11
Vaskemaskin ..... 11
Varmekabler ..... 12
Ettermontering av utstyr ..... 12
Garantier ..... 13

# Innledning

VBM Byggfornyelse skiftet i 2021 ut alle vann- og avløpsrør tilhørende bad/wc og kjøkken i leilighetene i Ammerudhellinga 21-50. I den forbindelse ble alle bad/wc og vann- og avløpsrør til kjøkken rehabilitert. Kontrakten med borettslaget innbefattet de- og remontering av utstyr. Alle andelseiere har hatt mulighet til å bestille oppgradering av møbler og utstyr via direktebestilling av VBM Byggfornyelse, eller egeninnkjøpt utstyr. Dette har blitt utført gjennom egne bestillingsmøter der ordrebekreftelse for valgt møbler, utstyr og fliser er tilsendt hver enkelt beboer. Vann og avløp til kjøkken er også levert nytt i prosjektet.

Du har nå mottatt en forvaltning, drifts- og vedlikeholds instruks (FDV) for arbeider og installasjoner VBM Byggfornyelse har utført. Hensikten med FDV-instruksen er å forebygge skader, sikre at anlegget fungerer, samt gi opplysninger om forebyggende kontroll og vedlikehold. Behov for større vedlikehold eller reparasjon kan forekomme. Slike oppgaver må prioriteres og vil ofte kreve bistand fra fagpersoner.

Ved å følge råd, tips og veiledningene i FDV-instruksen får du som bruker større glede av anlegget, samt at det forebygger skader og totaløkonomien blir bedre.

Bærum, 07.02.2022

VBM Byggfornyelse AS

# Kontaktinformasjon

| Kategori | Firma | Navn | Mobil nr. | E-post |
|---|---|---|---|---|
| **Byggherre/Kunde** | Ammerudfaret Brl. | Styreleder: Jan Magne Ingebrigtsen | | styreleder@ammerudfaret.no |
| **Prosjektleder BH** | OBOS Prosjekt AS | Raymond Nielsen | | raymond.nielsen@obobs.no |
| **Prosjektleder TE** | VBM Byggfornyelse AS | Karim Boudden | | Karim.boudden@vbmbyggfornyelse.no |
| **Anleggsleder TE** | VBM Byggfornyelse AS | Vegar Kanck | | vegar.kanck@vbmbyggfornyelse.no |
| **Prosjektingeniør TE** | VBM Byggfornyelse AS | Joakim Berge | | joakim.berge@vbmbyggfornyelse.no |
| **Rørleggerarbeid** | FixRør AS | Zijad Sakiri | 91 73 08 85 | zijad@fixror.no |
| **Elektroarbeid** | O. Stabell Elektriske AS | Tore Vabog | 91 59 15 84 | tore@ostabell.no |
| **Mur og flis** | BBM i Norge AS | Per Erik Jansson | 91607654 | per-erik.jansson@bbm.nu |
| **Membran** | Ekrogn Tak og Membran AS | Mats Ekrogn | 41349494 | mats@ekrogn.no |
| **Branntetting** | Thermax | Arne Johannessen | | arne@thermax.no |
| **Riving** | Entreprenørbygg | Soss Phung | | soss@entreprenorbygg.no |

# Drift og vedlikehold

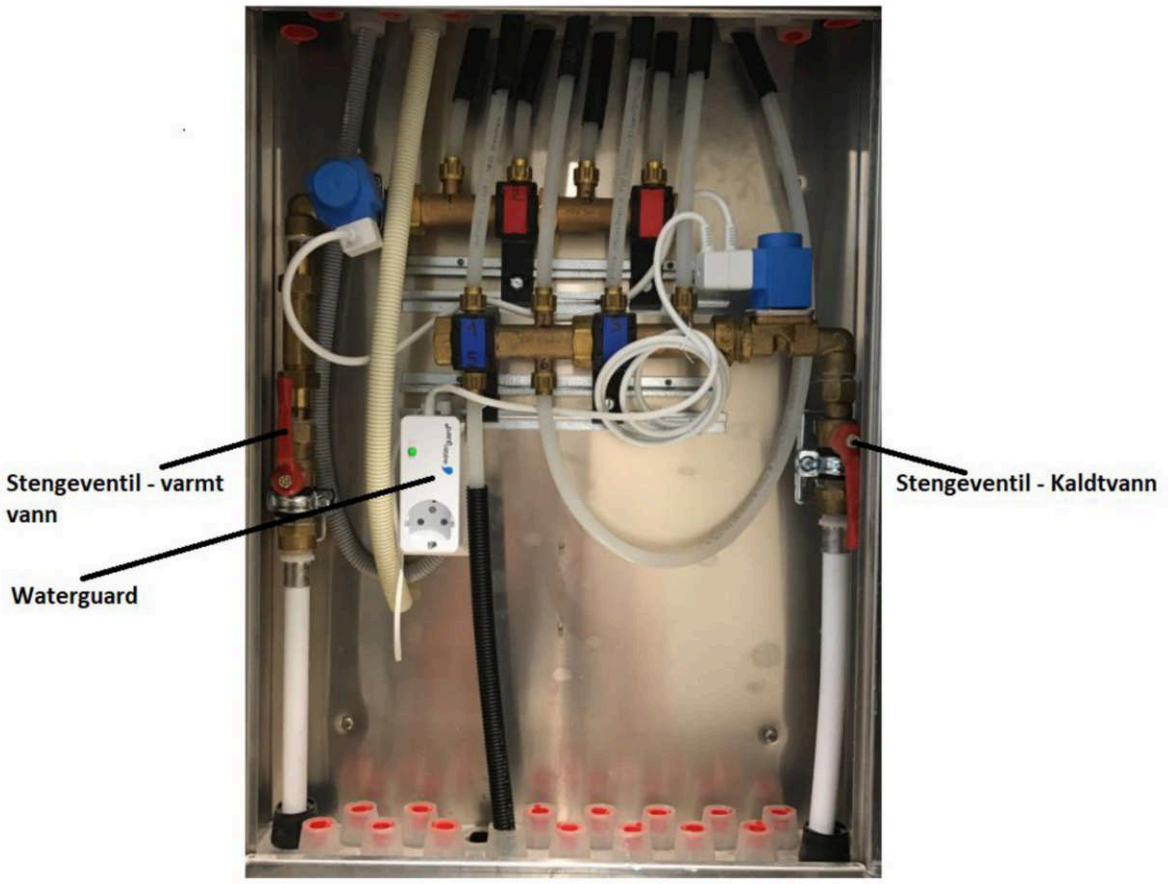
## Generelle råd og tips

Bruk kun godkjent utstyr og godkjent rørlegger ved installasjoner. Før du utfører arbeid i våtrom bør du søke råd hos en fagmann.

- Vær nøye med renhold og bruk anbefalte rengjøringsmidler.
- Unngå å bore hull i våtsoner (spesielt dusj) på baderommet.
- Husk å lufte ut fuktigheten i våtrom etter dusjing og lignende.
- Rens sluk og vannlåser jevnlig for å unngå dårlig avrenning.
- Bruk aldri vaskemaskin eller oppvaskmaskin når det ikke er noen hjemme.
- Steng stoppekranen når du reiser bort, og i nødssituasjoner.
- Steng vanntilførselen til oppvaskmaskin og vaskemaskin når disse ikke brukes – husk å åpne kranene igjen ved bruk.
- Ikke dekk til gulv med matter, skittentøykurver uten bein eller andre ting som gjør at varmen fra gulvet ikke får fritt omløp.

## Stoppekraner i leilighet

Stoppekraner til leiligheten er plassert i fordelerskap på badet over WC, en kran for varmtvann og en kran for kaldtvann. Vannet stenges ved å vri hendelen ¼ omdreining slik at hendelen står 90 grader på røret. Dette bør testes en til to ganger per år for å unngå at kranen setter seg. Åpning av kranen bør gjøres sakte for å unngå plutselig trykkforskjell, og mulig slitasje/skade på rør og koblinger. Dersom det oppstår en lekkasje eller utstyr skal skiftes, må kranene stenges.




**Figur 1. Fordelerskap**

## Stoppekraner i kjeller

Stoppekraner for stigeledning/stamme til leilighetene er plassert i kjeller ved avgreiningen på kjellerstrekket. Disse stoppekranene er merket med varmt-/kaldtvann. Vannet stenges ved å vri hendelen ¼ omdreining slik at hendelen står 90 grader på røret. Dette bør testes en til to ganger per år for å unngå at kranen setter seg. OBS! Test bør kun utføres i regi av styret/vaktmester.

Åpning av kranen bør gjøres sakte for å unngå plutselig trykkforskjell, og mulig slitasje/skade på rør og koblinger.



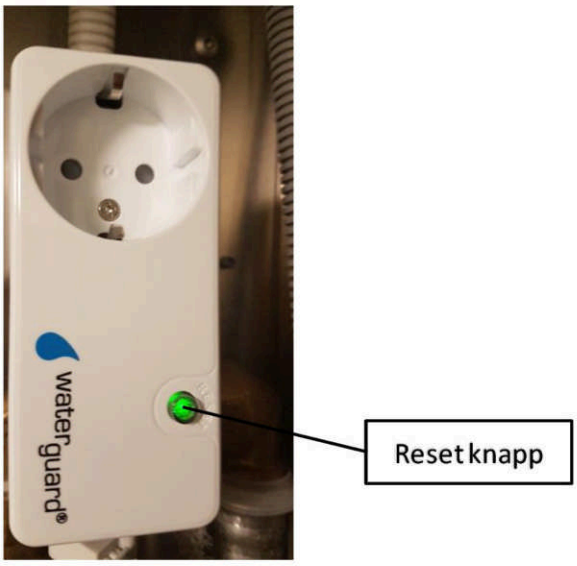
Figur 2. Stoppekran i kjeller

## Automatisk vannavstengingsventil

På kjøkkenet under servantskap og oppvaskmaskin ligger det en sensorledning som er tilkoblet en automatisk vannavstengingsventil / lekkasjestopper i fordelerskapet (se figur 1). Dersom sensorledningen får fuktighet på seg eller kommer i kontakt med vann vil det komme en pipelyd fra adapteren i fordelerskap, Reset knappen vil da lyse rødt og vannet vil bli stengt av magnetventilene. Dette er for hindre ødeleggende lekkasjer og skyldes enten vannlekkasje eller andre forhold som vask el. Lokaliser vannlekkasjen/vannsøl og tørk opp hvis mulig. Lydsignalet stoppes ved å holde inn «Reset»-knappen og da hører man ventilene åpne seg, den vil fortsatt lyse rødt hvis sensoren fortsatt er våt. Steng stoppekranene og kontakt rørlegger hvis det dreier seg om en vannlekkasje som ikke kan stoppes av beboer.

Når skaden, evnt. vannsølet er utbedret må den våte delen av sensoren tørkes grundig med en tørr klut, trykk på «Reset»-knappen og lyset vil skifte fra rødt til grønt og magnetventilene vil åpne.

Systemet må testes minst 2 ganger per år. Testing gjøres ved å legge en fuktig klut over sensorledning. Når dette er utført følges overliggende veiledning for å aktivere vannstopperventilen.




**Figur 3 Automatisk vannavstengingsventil**

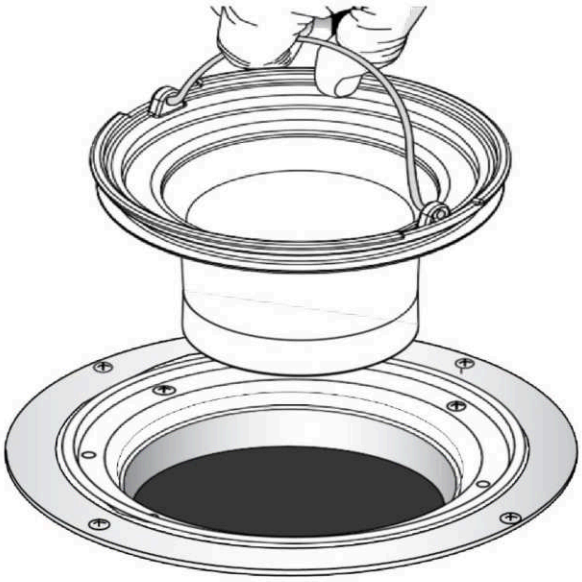
## Drensåpning under toalett

Under toalettskålen er det laget en spalte/åpning i veggen. Ved eventuelle lekkasjer fra sisternen eller vannrør utenfor fordelerskapet vil lekkasjevann renne ut gjennom drensåpningen under WC. Ved slikt tilfelle må vannet stenges umiddelbart ved å følge anvisning over. Etter vannet er stanset må rørlegger eller VBM kontaktes umiddelbart for å finne årsaken til lekkasjen. Dersom vannet ikke stopper å renne, må stoppekraner i kjeller stenges.

## Vannlåser (sluk, servanter og vaskemaskin)

Alle sluk bør rengjøres en gang pr. halvår. Gjerne oftere dersom badet brukes regelmessig av mange familiemedlemmer.

Hovedsluk i dusjsonen bør renses som vist i figur under. Sluket må renses for hår, smuss etc. etter at risten er fjernet (vippes opp med f.eks. en skrutrekker). Utløpet kan renses etter at vannlåsen er tatt ut. Spyl vannlåsen med vann ved behov. Etter rengjøring trykkes vannlåsen på plass og risten settes tilbake.



Figur 4 – Bilde av vannlås i hovedsluk

Dersom sluket /avløpet oppleves tett etter at trinnene over er fulgt, kan avløpsåpner benyttes. Avløpsåpner anbefales i flytende form. Avløpsåpner som ikke er flytende kan bli sittende fast i rørene, og dette kan føre til forsteining og etsing.

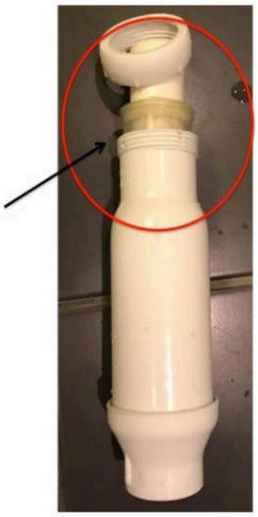
Avløpet frå vaskemaskin (og eventuelt tørketrommel) bør renses som vist i figurene under.



Figur 5 – Vannlås/trakt til vaskemaskin

Skru ut skruen som holder avløpet på plass, fjern hele avløpet ved å skru/dra forsiktig delene fra hverandre. Hold gjerne igjen i rørdelen som er festet til veggen (den med bøyen), skru de to delene av avløpet fra hverandre, pass på pakningen som sitter i delen øverst på dette bildet. Løs nederste del.

Figur 6.



Skru av ringen nederst, og "dra ut proppen". Skyll med mye varmt vann til du har fått ut eventuelle lo-rester som sitter fast i vannlåsen. Bruk eventuelt vaskemiddel beregnet til dette formålet.

Skru delene tilbake i motsatt rekkefølge av hvordan du monterte de fra hverandre. Skru så vannlåsen tilbake på veggen. Test gjerne at det er helt tett og riktig skrudd sammen ved å helle vann igjennom vannlåsen.

Vannlåser under servanter bør etterstrammes ved behov. Vedlikeholds instruks varierer avhengig av produkt levert til hvert enkelt bad og følger med FDV for servant og servantskap.

## Vegger, gulv og tak

Når badet er nytt kan det ligge igjen litt fugestøv som kan vaskes bort med vann. Overflatene bør vaskes minst hver 14. dag for å hindre at skit setter seg i fuger mm. Bruk nøytrale eller litt alkaliske produkter (PH 6,5 – 7,5). Vær forsiktig med hyppig bruk av rengjøringsmidler som inneholder syrer (pH under 5). Ikke bruk grønnsåpe da den har fettstoffer som kan gi gode vekstforhold for sopp. Flisleverandører leverer diverse rengjøringsmidler for fliser og fuger hvis dette er nødvendig.

Pass også på de myke elastiske fugene i hjørnene og i overgang gulv/vegg. Rengjøres ikke disse kan det resultere i ansamling av sopp/muggvekst som er vanskelig å fjerne. Vask gjerne disse fugene med desinfiseringsmiddel som f.eks. klorid.

Taket er malt med våtromsmaling (fargekode S 0502-Y) og vaskes med fettløsende vaskemiddel.

## Ventilasjon

Det er montert ny reguleringsventil for avtrekk på bad. Det er viktig at denne holdes helt åpen for å kunne oppnå maksimal ventilering av rommene og leiligheten generelt. Ventilasjonssystemet i bygget er basert på mekaniske vifter, og det er viktig at tilluftsventiler i fasade og vindu holdes åpne hele tiden for å ikke skape undertrykk, samt få en riktig luftutskifting i leilighet og bad. Dersom dørene i leiligheten ikke har luftespalte under bør også dørene holdes åpne for å ivareta tilstrekkelig luftsirkulasjon.

## Baderomsmøbler

Nye baderomsmøbler fra Vikingbad og Korsbakken er produsert i lakkert eller foliert MDF og/eller melaminbelagt sponplate, noe som gjør møblene enkle å holde rene. For at møblene skal beholde glansen og vare lenge er det viktig at du tar vare på møbelet ditt. Tørk alltid bort vann fra møbelet for å hindre at det trenger inn i skjøtene. Det holder å tørke med en tørr klut.

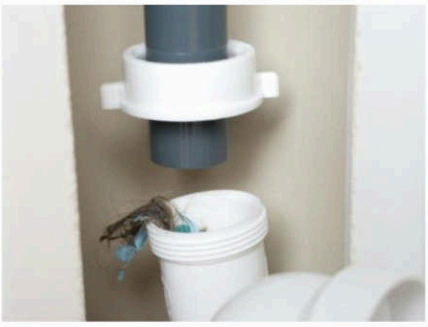
Rengjøring av baderomsmøblene gjøres enklest med en fuktig klut, eventuelt med litt vanlig miljøvennlig rengjøringsmiddel. Du bør unngå rengjøringsmidler og produkter som inneholder slipemidler, syrer, ammoniakk, aceton eller andre kjemikalier (som for eksempel skurepulver, hårspray, hårfarging, bleke-, hårfjernings- og neglelakkfjerningsmiddel m.m.) Skulle noen av disse midlene havne på møbelet bør dette fjernes umiddelbart for å unngå skader. Vær forsiktig ved bruk av skarpe gjenstander i nærheten av møbelet slik at disse ikke skader møbelets overflate.

For rens av bunnventil må proppen skrus av mot klokka slik at proppen løsner og avløp blir tilgjengelig. Rengjør undersiden av proppen samtidig.

## Rensing av vannlås

Før vannlås under servant skrus opp så husk å plasser en bøtte under servanten slik at vann ikke lekker/renner på møbel eller på gulvet. Når bøtte er plassert kan vannlåsen skrus opp. Når vannlåsen er fri, rengjøres innsiden av rørene med vann, alternativt en børste (tannbørste fungerer fint til dette formålet). Alle hår- og skittrester fjernes før vannlåsen skrus på igjen. Det kan lønne seg å skifte pakninger ved rens av vannlås for å unngå drypplekkasjer. Drypplekkasje fra vannlås er indikasjon på at pakninger må skiftes. Hvor ofte vannlås må renses avhenger av bruk, men det anbefales å gjøre dette minimum 1 gang pr. år.





## Porselenservant

Servanten bør ikke benyttes til hårfarging, oppskylling av klær som kan inneholde overflødige fargestoffer eller lignende. Dette kan farge av og lage flekker i servantens overflate. Det er viktig at det ikke benyttes sterke kjemikalier som klor, ammoniakk, syre, aceton, kraftige rengjøringsmidler og rengjøringsmidler med slipemidler, på servanten.

Daglig rengjøring foregår ved å tørke av servanten med en myk klut, fuktet i vann og mildt rengjøringsmiddel ved behov. Det må ikke benyttes vaskemidler som inneholder slipe - eller skuremidler. Skrubb, stålull, harde eller skarpe gjenstander kan gi riper i servantens overflate.

## Blandebatterier

Fjern såpe- og kalkrester hver dag med en fuktig klut, så holder blandebatteriet seg som nytt. Ikke bruk rengjøringsmidler som er etsende, syreholdige eller slipende, ettersom de kan forårsake varige skader på forkromming, lakkering, forgylling osv.

Dersom det oppleves at det er dårlig vanntrykk eller ujevn vannstråle på servantbatteri eller kjøkkenbatteri, så må perlator sjekkes for smuss. Perlator sitter helt fremst på blandebatteriene og kan enkelt skrus av selv (se bilde under). Dersom det er smuss i silen så rengjøres denne.

Dersom det oppleves at det er dårlig vanntrykk i dusjen så kan dette også skyldes tette siler. For rens av disse må rørlegger kontaktes.



Figur 7 – sil på blandebatteri

## Dusjgarnityr

For å holde kalken unna dusjens strålehull er de fleste dusjsett utstyrt med antikalkfunksjon. Gni hånden over de gummikledde vannhullene etter hver dusj, så holder du kalken borte.

## Dusjdører

For å forenkle rengjøringen har dusjene store slette glassflater og profiler uten dype sprekker. Misfarging tas bort med sitron eller vinsyre o.l, skyll nøye etterpå. Kalkflekker tas bort med 50 grader varm eddik: gni inn, la det virke, skyll bort. Gjenta om flekkene er vanskelige å få bort. Bruk aldri slipende rengjøringsmidler på dusjdører eller dusjvegger.

## Vaskemaskin

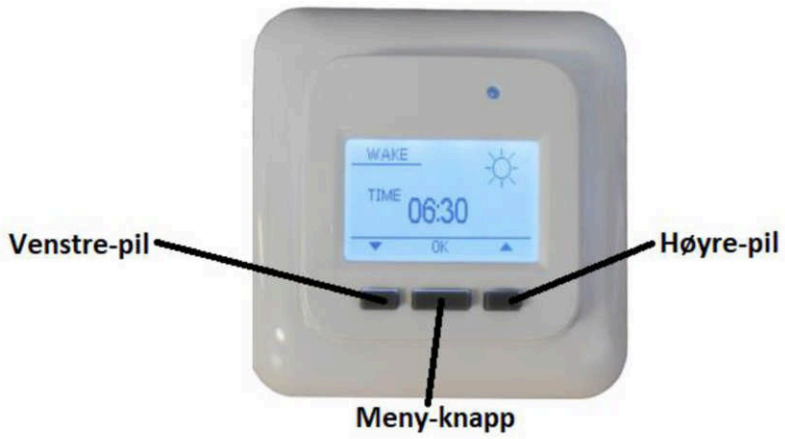
Kran til vaskemaskin bør kun være åpen når maskinen er i bruk. Kranen bør testes en til to ganger i året slik at den ikke setter seg.

## Varmekabler

Varmekablene er elektriske med høy effekt. Gulvet må ikke tildekkes med tykke matter på gulvet, skittentøykurver med flat bunn, klær eller håndklestabler. Dette kan føre til overoppheting av varmekablene og varig skade.

Varmekabelen betjenes med effekturegulator med gulvføler. For å regulere temperaturen opp/ned så benyttes høyre-pilen for høyere prosent og venstre-pilen for lavere temperatur.
Om effektregulatoren skulle gå i «error»-modus, så må regulatoren tilbakestilles til fabrikkstandard. «Error» kan forekomme ved strømbrudd og liknende.

1. Trykk på meny-knappen
2. Bruk pilene til å gå bortover til «factory reset»
3. Trykk «Yes»
   Nå vil regulatoren settes opp på nytt
4. Benytt igjen pilene for å komme bort til menyen «power regulator»
5. Trykk «Yes»
6. Benytt pilene for å sette regulatoren til ønsket prosent-verdi




Figur 8 – Regulator til varmekabel

## Ettermontering av utstyr

Vi anbefaler at håndklekroker, toalettrullholder e.l. er av type med limfeste eller sugekopp for å unngå hull i nye flisvegger med membran. Før montering er det viktig å rengjøre overflaten hvor produktet skal festes med fettfjerner.

Dersom du likevel benytter produkter med skruefeste så er det i første omgang viktig å bruke flisbor og boremaskin uten slag-funksjon. Dersom det er mulig – tilstreb å bore hull i fugene, ikke selve flisen. Hullene må uansett fylles med silikon for å hindre vann og damp fra å trenge inn. Benytt i tillegg syrefaste skruer, og plugg for å få god nok forankring.

OBS! Unngå å bore i rørinnkassing og loddrett linje fra stikkontakt til himling.

## Garantier

Dersom du mener det foreligger grunn til klage på materiell eller utført arbeid, retter du i første omgang klagen direkte til OBOS Prosjekt AS. Klagen skal være skriftlig, og dette må skje innen rimelig tid etter at mangelen er oppdaget, og senest innen utløpet av reklamasjonsfristen på 5 år.

Vær også oppmerksom på at hvis uhell likevel skulle være ute, så er det lettere å diskutere erstatning med forsikringsselskap dersom forebyggende vedlikehold er gjort.

Vi takker for oppdraget.

Med vennlig hilsen

VBM
Byggfornyelse

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Grünerløkka |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 302260032 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Lasse Bakke |

| Gateadresse |
| --- |
| Ammerudhellinga 23 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0959 |

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Karin Bakke

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302260032

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302260032

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

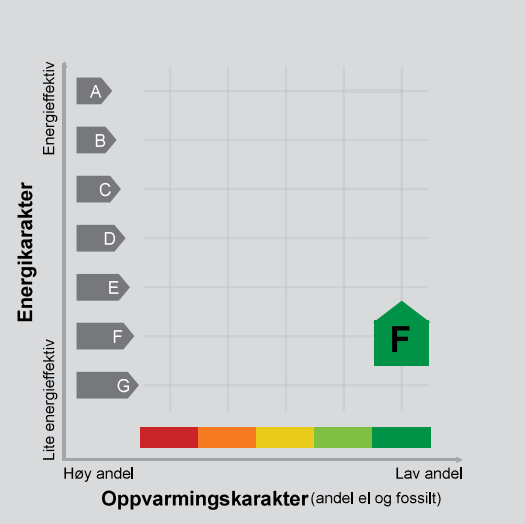
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Lasse Bakke | 40d41c2eb3002b51e7f78 20112d52f314c04d58d | 06.03.2026 07:09:02 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 302260032

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

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester AMMERUDFARET BORETTSLAG |
| Antall registrerte enheter | 5 |
| Postnummer | 0959 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 95 |
| Bruksnummer | 87 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81102708 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-239201 |
| Dato | 20.12.2025 |
| 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 innetemperaturen**
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.

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/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1968 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 75 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### 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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-...).*

*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.**

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Jonas Sunde
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: jonas.sunde@privatmegleren.no

Deres ref.: 302260032 . Vår ref.: 0338-1-331 Dato: 24.02.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Ammerudfaret Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 948808366 |
| Andelseier: | Bakke (bo), Karin |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 331 |
| Adresse: | Ammerudhellinga 23, 0959 OSLO |
| Andelsnummer: | 102 |
| Gnr. | 95 |
| Bnr. | 87 |

Borettsinnskudd: Kr. 18 900,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos Fremtind forsikring AS- polisenummer 20716192.
- 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.

Garasje/parkering til leie v/styret. Parkering: 43 plasser. Garasje- og parkeringsleie er en egen avtale mellom leietaker og borettslaget og blir ikke sagt opp automatisk ved salg av leiligheten. Det er en måneds oppsigelse på plassene. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Innglassing: På ekstraordinær generalforsamling 29.01.96 ble det besluttet å gi styret fullmakt til å godkjenne enkeltvis innglassing av balkong etter ensartet system som vist i prøvebalkongen i Ammerudhellinga 21. Alle kostnader er borettslaget uvedkommende, dette gjelder også vedlikeholdet av glassmontasjen. Godkjenning av ny andelseier sendes til: styreleder@ammerudfaret.no

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207921424 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,19% |
| Restsaldo | 23 728 493,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.04.2057 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208201093 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,19% |
| Restsaldo | 2 358 273,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.09.2033 |

| | |
|---|---|
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 119,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 7 119,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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: | 202,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 14 121,- |
| Annen formue: | 27 950,- |
| Gjeld: | 248 927,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98207921424 |
| Restsaldo: | 226 048,15 |
| Kapitalkostnader: | 1 219,71 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98208201093 |
| Restsaldo: | 22 460,25 |
| Kapitalkostnader: | 296,88 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 248 508,39,-, 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 Anne Solheim pr. e-post: anne.solheim@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**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 styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Kjell Gunnar Sønvisen, e-post: ammerudfaret@styrerommet.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 avklarer 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 avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

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

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

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

**Styregodkjenning**

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

**Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

- 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

| Type gebyr | Beløp | Betales av: |
|---|---|---|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 338
AMMERUDFARET BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i AMMERUDFARET BORETTSLAG

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

**Digital avstemning:**

Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/338

**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.

**Annen informasjon**

Det ble 6. februar 2025 sendt ut info om at Generalforsamling skulle avholdes i Sarons lokaler i Ammerudveien 29 kl. 18:00 7. mai 2025. Denne infoen ble lagt ut på Vibbo, det ble også sendt elektronisk varsel beboerne. De som er "ikke digitale" fikk informasjonen i sin postkasse.

Forslag til saker på årets generalforsamling skulle være styret i hende innen 01.03.25

**Styret har i ettertid bestemt at årets Generalforsamlig skal holdes digitalt. Dette ble det informert om på Vibbo samt oppslag i oppgangene tirsdag 8. april, med frist til 11. April for andelseierene til å komme med krav om at GF allikevel skulle holdes fysisk.**

**Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap 2024
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag fra beboer - Innstallering av varmtvann- og radiatormålere
6. Forslag fra beboer - Endring av kabel-TV og Internettleverandør

7. Forslag fra beboer - Etablering av nedgravde avfallscontainere

8. Forslag fra Styret - Reviderte husordensregler

9. Valg av tillitsvalgte

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

11. Valg av medlemmer valgkomité

Med vennlig hilsen,
**Styret i AMMERUDFARET BORETTSLAG**

Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Som protokollvitner foreslås Frode Gravseth Ah 48 og Yasir Islam Ah21

**Forslag til vedtak**

Som protokollvitner velges Frode Gravseth Ah 48 og Yasir Islam Ah21

---

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap 2024

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets overskudd til reduksjon av udekket tap.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets overskudd overføres til reduksjon av udekket tap.

**Vedlegg**

1. 1. 0338 Årsrapport 2024.pdf
2. 2. 0338 Revisors beretning.pdf
3. 3. 0338 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styres godtgjørelse til fordeling kr 200.000,-

Andre godtgjørelser til fordeling kr 23.000.-

- 20.000 kr til varamedlemmer
- 3.000 kr til valgkommite

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til 200.000 kr, Andre godtgjørelser settes til 23.000 kr.

Sak 5

## Forslag fra beboer - Innstallering av varmtvann- og radiatormålere

**Forslag fremmet av:**
Espen Ross

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Installere vannmålere i hver leilighet, slik at hver beboer betaler for sitt eget forbruk i henhold til a-konto. Når det er installert vannmålere, vil du ofte bli fakturert basert på et antatt forbruk (a-konto) gjennom året. Dette betyr at du forskuddsbetaler et beløp som er estimert ut fra tidligere forbruk.

Ved slutten av året blir vannmåleren avlest, og det faktiske forbruket sammenlignes med det antatte forbruket. Differansen mellom det du har betalt a-konto og det faktiske forbruket vil bli avregnet på en oppgjørsfaktura.

Hvis du har brukt mer vann enn antatt, må du betale det resterende beløpet. Hvis du har brukt mindre, vil du få tilbakebetalt det overskytende

**Nøyaktig måling av vannforbruk:** Hver leilighet betaler kun for sitt faktiske vannforbruk, noe som kan være mer rettferdig enn å dele kostnadene likt mellom alle beboerne.

**Økt bevissthet om vannforbruk:** Når man er bevisst på at det blir belastet basert på faktisk vannforbruk, har det en økonomisk motivasjon for å redusere forbruket. Dette kan føre til en mer bevisst holdning til vannbruk og bidra til økt miljøbevissthet.

**Kostnadsbesparelser:** Redusert vannforbruk kan føre til lavere vannregninger for borettslaget som helhet.

**Tidlig oppdagelse av lekkasjer:** Vannmålere kan hjelpe med å oppdage lekkasjer tidlig, noe som kan forhindre store skader og kostnader.

**Bedre ressursforvaltning:** Borettslaget kan få bedre oversikt over vannforbruket og planlegge vedlikehold og oppgraderinger mer effektivt.

**Styrets innstilling**

Styret ønsker å gå videre med saken for å se hvilke løsninger som finnes, samt se på kostnader både i forbindelse med installering og drift, men også på hvilke besparelser borettslaget kan forvente etter en installasjon.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag fra beboer - Innstallering av varmtvann- og radiatormålere
- Mot Forslag fra beboer - Innstallering av varmtvann- og radiatormålere

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Utrede installasjon forbruksmålere for bruk av varmtvann og varme i hver leilighet, slik at hver beboer betaler for sitt eget forbruk, i stedet for at naboene betaler for hverandre

2. La saken ligge i bero inntil videre.

---

Sak 6

## Forslag fra beboer - Endring av kabel-TV og Internettleverandør

**Forslag fremmet av:**
Espen Ross

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Vi har per i dag en felles TV-avtale som en del av fellesutgiftene. Dermed er leverandør og kanalpakke bestemt for oss, og ikke tilpasset hvert enkelt sine behov. Vi har alle ulike behov og ønsker, noen vil se tv, andre ønsker å strømme/kun ha internett.

At hele borettslaget har samme TV-avtale, kan ha store økonomiske konsekvenser for beboerne.

**Styrets innstilling**

Telenor har nå økt prisen på vår avtale med 75kr/mnd. pr leilighet noe som tilsvarer ca. 100.000 i økte årlige utgifter for borettslaget.  Laget betaler nå ca kr. 540/mnd. for eksisterende TV og internett pakke per leilighet.

Det er mottatt tilbud fra OBOS nett på kr 169/mnd. pr. leilighet inkl. alle etableringskostnader for et fremtidsrettet 1000/1000Mbit/s fiber internettlinje. (Vi har i dag 50 Mbit kobber internettlinje som standard). Beboer/andelseier kan fritt abonnere på ønsket TV-pakke eller strømmetjenster i tillegg.

**Eksempel:** Som kunde hos OBOS Nett får du nå Stream Standard til kun 269 kr/mnd*, samme pris som Stream Basic. Med denne pakken får du stort kanalutvalg med de mest populære TV-kanalene og strømmetjenestene TV 2 Play Basis, Viaplay, SkyShowtime og Nordisk Film+ inkludert. Prisen gjelder de første 12 månedene du er kunde hos Allente. Pris etter 12 måneder: 379 kr/mnd.

https://www.obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv/allente

Styret har et ønske om å installere fiber med kun bredbånd inn i leilighetene som som da vil ligge i felleskostnadene, og at hver beboer bestiller og betaler for ønskede tjenester, så som TV-pakker, strømmetjenester og lignende.

Ved å gå inn på denne avtalen, vil borettslaget kunne spare inn ca. kr 370/mnd/leilighet - altså i underkant av kr. 475.000 per år.

Ved inngåelse av avtale vil alt av dagens utstyr og infrastruktur i leiligheter måtte byttes ut.

**a)**
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag fra beboer - Endring av kabel-TV og Internettleverandør
- Mot Forslag fra beboer - Endring av kabel-TV og Internettleverandør

**b)**
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Bytte ut dagens leverandør av TV- og internettavtale til OBOS fibernett.
2. Beholde dagens TV- og internettavtale med Telenor.

**Vedlegg**

4. Ammerudfaret Borettslag.pdf

---

Sak 7

## Forslag fra beboer - Etablering av nedgravde avfallscontainere

**Forslag fremmet av:**
Espen Ross

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Innhente tilbud og tilrettelegge for nedgravde avfallscontainere ved i-blokka og s-blokka, samt stenge søppelsjaktene i oppgangene. Dette vil forbedre luktproblemer og redusere driftskostnadene på sikt.

**Plassbesparende:** De tar opp mindre plass over bakken, noe som gir et ryddigere og mer estetisk utseende.

**Redusert lukt:** Den stabile, lave temperaturen under bakken reduserer luktproblemer, noe som gjør det mer hygienisk.

**Økt kapasitet:** Nedgravde containere har ofte større kapasitet enn tradisjonelle avfallsbeholdere, noe som betyr færre tømminger.

**Brannsikkerhet:** De er mer brannsikre enn tradisjonelle beholdere, noe som øker sikkerheten i området.

**Enkel vedlikehold**: De er enkle å vedlikeholde og tømme, noe som reduserer driftskostnadene.

**Estetisk tiltalende**: Med mindre synlig avfall og mer integrerte løsninger, ser området renere og mer tiltalende ut.

**Styrets innstilling**

Styret ønsker ikke å gå videre med denne saken nå, da dette er et relativt stort og kostbart prosjekt å sette i gang nå.

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag fra beboer - Etablering av nedgravde avfallscontainere
- Mot Forslag fra beboer - Etablering av nedgravde avfallscontainere

**b)**

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Innhente tilbud og tilrettelegge for nedgravde avfallscontainere ved i-blokka og s-blokka, samt etter hvert stenge søppelsjaktene i oppgangene.
2. Saken legges på vent inntil det kommer krav fra kommunen.

---

Sak 8

## Forslag fra Styret - Reviderte husordensregler

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret har revidert husordensreglene slik at de er mer tilpasset dagens drift. Endringer er i rødt i vedlegget.

**Styrets innstilling**

Styret ønsker blant annet å presisere beboeres ansvar og plikter i forhold til det å bo i vårt borettslag.

Eksempler:

- Hva som forventes av vedlikeholdsplikter
- Parkeringsregler
- Hva må beboer bekoste selv ved bruk av tjenester
- Rehold og orden

- Bruk av leiligheten

**Forslag til vedtak**

Reviderte husordensregler godkjennes av Generalforsamlingen.

**Vedlegg**

5. 0338 Ammerudfaret Borettslag2025.pdf

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**

Styret stiller seg bak valgomiteens forsalg

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Sandvik
  Valgkomitéens innstilling
- Berit Skaalbones
  Valgkomitéens innstilling

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Cecilie Hauge
  Valgkomitéens innstilling
- Pål  Martinsen
  Valgkomitéens innstilling

**Vedlegg**

1. 0338 Valgkomitéens innstilling 2025.pdf

---

Sak 10

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Innstilling**

Styrets innstilling er at sittende delegater fortsetter også kommende år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Kjell Gunnar Sønvisen
  Styrets sittende leder

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lena Martinsen
  Sittende styremedlem

---

Sak 11

## Valg av medlemmer valgkomité

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Asmund Jensen, Elenitsa Ntiso og Yasir Islam velges som medlemmer valgkomité for 1 år

---

# Styrets årsrapport

Denne ligger som vedlegg til sak 5

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Kjell Gunnar Sønvisen | Ammerudhellinga 42 |
| Nestleder | Espen Ross | Ammerudhellinga 36 |
| Styremedlem | Lena Jeanette Martinsen | Ammerudhellinga 42 |
| Styremedlem | Berit Skaabones | Ammerudhellinga 28 |
| Styremedlem | Alexander Sandvik | Ammerudhellinga 50 |
| Varamedlem | Liv Cecilie Hauge | Ammerudhellinga 28 |
| Varamedlem | Pål Martinsen | Ammerudhellinga 27 |

**Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

| | |
|---|---|
| Delegert Kjell Gunnar Sønvisen | Ammerudhellinga 42 |
| Varadelegert Lena Jeanette Martinsen | Ammerudhellinga 42 |

**Valgkomiteen**

| | |
|---|---|
| Liv Cecilie Hauge | Ammerudhellinga 28 |
| Asmund Jensen | Ammerudhellinga 26 |
| Frode Gravseth | Ammerudhellinga 48 |

## Annen informasjon om borettslaget

### Møter og befaringer

Det ble i januar 2024 avholdt møte med VBM i forbindelse med rør – og våtromsrehabiliteringen. Referat fra møtet finnes på Vibbo.

I mai 2024 ble borettslagets generalforsamling gjennomført i lokalene til Saron. Det var bra frammøte med rundt 40 % av stemmeberettigede.
Til behandling forelå de obligatoriske årsmøtesakene og noen forslag til drift av borettslaget.
Det ble i 2024 avholdt 7 ordinære styremøter, samt budsjett- og regnskapsmøter. Det ble behandlet nærmere 100 saker. Mange saker ble avklart ved uformelle kontakter mellom styremedlemmene. Første og andre varamedlem innkalles til samtlige styremøter.
Borettslagets e-postadresse er: styreleder@ammerudfaret.no
Styremedlemmer har deltatt på møter med følgende samarbeidende virksomheter: Skovli AS, Telenor AS, P-service AS, Anticimex AS, Aker Lås AS, Grorud Bydel, VBM AS, Foss vaskeriservice AS, Renhold Senter AS, Euroskilt AS, Ammerud Varmesentral AS og OPAS.
I tillegg kommer deltagelse på seminarer og møter med forretningsfører.

Styrets leder har i 2024 vært styremedlem i Ammerud Varmesentral AS.
Lagets rådgiver/forvaltningskonsulent har vært Anne Solheim. Samarbeidet har vært utmerket.

### Vaskeriene

Beboere kan bestille vasketid og fylle på vaskekortet via webportalen til Smart Laundry, https://www.smartlaundry.no/login
Satsene ble økt i 2024 på grunn av økte kostnader til kr 20 pr vaskemaskin, tørketrommel og tørkerom. Tapte vaskekort koster 50 kr å erstatte.
Det er ikke anledning til å la tøy henge til tørk ut over egen vasketid.
**Husk å følge reglene for rengjøring etter bruk.**
Generalforsamlingen vedtok i mai 2024 å legge ned to av vaskeriene; I Ah 44 og Ah 25 fra og med 01.01.25. Dette betyr at borettslaget nå kun har et vaskeri i Ah 30

### Tilrettelegging for funksjonshemmede

Borettslaget har i samarbeid med Oslo kommune tilrettelagt for funksjonshemmede i et par oppganger. Dette dreier seg om trappeheis, automatisk døråpner, bedret tilgang for funksjonshemmede når bommene er nede (utvidet arealet for el-scooter), montering av stikkontakt for ladning av el-stol og lignende.
I nr. 28 er det innmontert trappeheis og automatisk døråpner. I 2023 ble det montert rampe og døråpner på nedre plan i Ah 48 i regi av hjelpemiddelsentralen.

### Avlesing av strøm

Strømforbruket avleses elektronisk.

**Elektronisk fakturabehandling**
Borettslaget har avtale med OBOS om elektronisk fakturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og www.styrerommet.no  Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer.

**Erklæring om dyrehold**
Det er tillatt å holde hund/katt i borettslaget under forutsetning at styret varsles og at eier underskriver «Erklæring om dyrehold».
Styret minner om at det skal søkes om godkjennelse av dyrehold og at retningslinjer overholdes av andelseier.

**Kabelnettet - digital TV-dekoder og internett til alle**
Styret har avtale, Komplett 50, med Telenor om levering av TV-signaler og internett. I avtalen er hastigheten på internett fra 50 Mbit. Dette dekker behovet for de fleste av oss, men de som ønsker høyere kapasitet kan selvsagt få det ved å tegne egen tilleggsavtale med Telenor og bli fakturert for dette.

**T-We kabelboks**
Vi har nyeste type kabelboks, T-We 2. Det er en kabel-TV tuner med opptaksmulighet. Her kan man også gå inntil en uke tilbake i tid og se tidligere sendte programmer på de aller fleste kanaler. Her er strømmetjenester, stemmestyring og støtte for 4K og HDR.
Opptakskapasiteten er ca. 100 timer.
WiFi ruter som sikrer trådløst internett i hele leiligheten er også med i pakken.

T-We underholdningspakke inneholder full grunnpakke, dvs. noen faste og flere valgfrie kanaler og strømmetjenester. I avtalen ligger det 120 poeng som kan bruke på dette. Gå inn på «Min side» hos Telenor og velg hvilke valgfrie kanaler og strømmetjenestene du ønsker.
Om noen ønsker andre tjenester, høyere hastighet eller flere kanaler kan dette fås til rabatterte priser. Kontakt Telenor kundeservice på tlf. 91509000 eller gå inn på Telenor – Mine sider. Dette vil bli belastet den enkelte individuelt.

**Alltid på nett garanti**
Avtalen inneholder en «Alltid på nett garanti». Dette gjelder kun hvis du har et Telenor-mobilabonnement.
Dersom du ikke kommer på nett med bredbåndet ditt, vil Telenor gi deg en datapakke (15 GB/5 dager) på ditt Telenor-mobilabonnement. Telenor kan refundere en halv månedsavgift på neste bredbåndsfaktura avhengig av hvor lengde du har vært uten nettilgang.

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

Det presiseres at digital kabel-tv dekoder/wifiruter/modem med kabler og fjernkontroll skal følge leiligheten og må ikke tas med ved flytting. Andelseier vil bli belastet hvis dette fjernes.

**Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)**
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av bruker/eier utover 30 dager/kalenderår.
Søknadsskjema for utleie / bruks-overlating fås ved henvendelse til OBOS.
Ved årsskiftet er det registrert 4 godkjente bruksoverlatinger. Digital behandling, registrering og oppfølging av søknad om bruksoverlating var i 2024, kr 1200. Ved forlengelse innen godkjent periode, var gebyret kr 600. Dette betales av andelseier.

**Trafikk - parkering – motorvarmere - lading av elbil**
Det er i fellesskapets interesse at vi størst mulig grad har bilfrie veier.
For nødvendig transport er det likevel lov å gjøre kortest mulig opphold, max. 15 min. for av- og pålessing med bevegelse rundt bilen. Bilen skal da stå med motoren avslått og i henhold til gjeldende parkeringsregler.

Ved innkjøring eller av- og pålessing må det utvises aktsomhet mot borettslagets eiendom slik at skader på inngangspartier og stolper unngås. Enhver parkert bil som står i strid med reglene, kan ilegges gebyr eller taues bort uten varsel.
Håndhevelse av parkeringsbestemmelsene ivaretas av P-service.
Det presiseres at parkering under inngangshimlingene ikke er tillatt, da det er i strid med gjeldende brannforskrifter.

Laget hadde i 2023 i alt 46 P-plasser og 28 garasjer. Leieprisen pr. år i 2024 var kr 4 100 for p-plass. Beløpet inkluderer vedlikehold og brøyting.
Leieprisen for garasje er kr 11 472 pr år.

Det er etablert system for elbillading på p-plasser og i garasjer. Ved siste årsskifte var 12 ladepunkter på den store p-plassen og i 11 garasjer.
Ladepunktene er borettslagets eiendom. Brukerne betalte i 2024 kr. 273 i leie pr. måned for lademulighet, pluss forbrukt strøm.

Det var ingen ledige p-plasser og garasjer pr 31.12.24. Det står 3 stk. på venteliste for tildeling av garasje, og 4 stk. på venteliste for parkeringsplass.

Parkeringsansvarlig har tilgang til fjernkontroll slik at alle garasjer kan åpnes ved behov. Det vil bli bedt om tillatelse til dette hvis behovet for åpning ikke er akutt.

Håndverkere på oppdrag i borettslaget skal ha tydelige merkede biler. Dette gjelder også biler fra hjemmetjenesten.

Det er satt opp skilt ved innkjøringen til begge blokkene med informasjon om reglene, bl.a. innkjøring forbudt etter kl. 22.00 og at en må ha tillatelse fra styret til parkering.

Det er også satt opp skilt som viser kjøreretning bak s-blokka og parkering forbudt skilt på søylene ved inngangspartier.
På grunn av begrenset strømkapasitet, skal en ikke bruke både motorvarmer og kupevarmer, men velge en av disse.

På parkeringsplassene skal motorvarmeruttak være låst etter bruk, og kabler skal ikke henge igjen. Disse vil bli fjernet!

**Bommer ved innkjøringene**
Stenges kl. 22.00 og åpnes igjen kl. 06.00. De som ikke overholder åpningstider for bommene, kan bli låst ut mot et gebyr på kr 800.

**Dette er parkeringsvedtektene som gjaldt i 2023:**
Ingen borettshaver kan disponere mer enn en - 1 - parkeringsplass så lenge dette ikke er godkjent av styret. Parkeringsplassen skal brukes til bil eller henger. Leien fastsettes av borettslagets styre og belastes/trekkes hver måned sammen med felleskostnadene. Dersom leien ikke blir betalt innen fristen blir leieforholdet avviklet uten forvarsel.
Det er forbudt å sette opp faste innretninger, påler, skilt, elektriske installasjoner eller lignende uten styrets godkjennelse.
Bilen / tilhenger skal parkeres slik at den ikke er til hinder for andre brukere av parkeringsplassen.
Bilen skal flyttes på korteste varsel dersom snøbrøyting, vedlikehold eller lignende krever det (24 timers varsel).
Reparasjoner eller lignende skal ikke finne sted på parkeringsplassen. Unntatt herfra er skifte av dekk.
Strømuttaket, der det finnes, skal til enhver tid være forsvarlig lukket eller låst. Den som forlater plassen, plikter å forvisse seg om dette. Det er strengt forbudt å etterlate strømførende kabler.
Det skal kun være registrerte biler på parkeringsplassen. Biler som ikke har registreringsskilt vil kunne bli tauet bort etter at leietaker har fått varsel om dette.
Borettslagets medlemmer har fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser. Overtakelse, eventuelt utleie skal godkjennes av styret.
Alle skal rette seg etter de vedtak borettslagets styre til enhver tid finner det nødvendig å fatte.
‘
Den som ikke overholder ovenstående vedtekter, eller på annen måte er med på å forringe eller skade plassens bruksverdi, vil miste retten til å benytte seg av borettslagets parkeringsplasser.

Styrets leder, Kjell Gunnar Sønvisen, er lagets parkeringsansvarlig.
Registrer din interesse på: styreleder@ammerudfaret.no

**Klagesaker**
Styret har mottatt og behandlet enkelte klagesaker. Klagene refererer seg til husbråk, manglende renhold etter bruk av vaskeriet, søppel, kasting av sneiper/hasjrøyking trappevask og vannskader.
Papp, papir og større gjenstander skal ikke kastes i søppelsjakten. Dette tetter ofte nedløpet slik at vaktmester må stake opp. Papp og papir skal kastes i containeren. Større isoporgjenstander leveres på gjenbruksstasjon. Glass skal IKKE kastes i søppelsjakter! Feilsortering fører til straffegebyr for borettslaget.
Styret understreker beboernes ansvar for et godt bomiljø og minner om husordens-reglenes bestemmelser.

**Bevilgninger - økonomisk støtte**
Styret har i 2024 bevilget kr 5.000 til drift av Ammerud skoles musikkorps.

**Tiltak mot skadedyr - fuglemating**
Borettslaget har fullserviceavtale med Anticimex om skadedyrbekjempelse. Avtalen omfatter også skadedyr i leiligheter.
Det minnes igjen om at det er forbudt å mate fugler og andre dyr da dette kan medføre økning uønskede skadedyr.

**Innglassing av balkonger**
RBM Bygg (63 90 60 29) skal kontaktes ved reparasjon eller bestilling av innglassing av balkongene.
Merk: Ny innglassing skal ha samme utførelse og profil som den øvrige innglassinger.

**Styrerom**
Styrerommet ligger i nr. 38. Det er midt i borettslaget og lett tilgjengelig for beboerne. Her har styret sine styremøter og møter med beboere og leverandører.

**Vaktmestertjenesten**
Borettslaget har vaktmesteravtale med Skovli AS. Arbeid utenom kontrakten betales pr. time. Avtalen dekker tjenester i ordinær arbeidstid fra kl. 07.30 til kl.15.30 helgevakter og avløser ved ferier og sykdom. Unngå å ringe privat til vaktmester utenom ordinær arbeidstid kl. 07.30-15.30. Ved kritiske tilfeller, som for eksempel vannlekkasje, brann og strømbrudd, er vaktmester beredt til å rykke ut innen 20 minutter, og det gjelder 52 uker i året.
Styret er meget tilfreds med vaktmesterordningen og får også positive tilbakemeldinger fra beboerne.

Borettslagene Ammerudenga, Ammerudfaret og Ammerudkollen har alle avtale med Skovli AS om vaktmestertjenester. Dette gir store besparelser ved felles innkjøp av kostbart utstyr.
Dersom vaktmester tilkalles for å utføre oppdrag som ligger under "indre vedlikehold" dvs. beboers vedlikeholdsplikter, blir arbeidet utført på beboers regning med faktura fra vaktmesterfirmaet.
HMS bestemmelsene medfører en del merarbeid for vaktmesterne i forbindelse med internkontrollene. Se eget avsnitt om HMS.
Vaktmesterkontoret ligger i Ammerudveien 58, 1. etasje.
Kontortid er man - tors kl 09.00-14.30, fredag stengt. Telefon 22 16 04 10. Utenom arbeidstid vil henvendelser bli besvart av Securitas. Det har ikke vært ulykker i 2024.

**Skrot og søppel i kjellerne**
Våren 2024 ble det utplassert 3 kontainere i borettslaget. Beboerne ble varslet å forhånd ved oppslag på inngangsdørene og Vibbo. Sportsbodene og plassen utenfor bodene skal ikke være oppsamlingsplass for bildekk, sofaer, andre møbler etc.

**Arbeider i våtrom**
Før arbeider i våtrom igangsettes skal styret orienteres. Dersom arbeidet krever offentlig godkjenning, er det andelseiers ansvarlig for å innhente dette.

**Avtrekkssystem**
Borettslaget har et avtrekkssystem som er basert på takvifter. Private avtrekksvifter må derfor ikke tilkobles avtrekket. Det vil forstyrre avtrekket i andre leiligheter og føre

til at naboer får din matlukt inn i leiligheten. Fett i avtrekket er brannfarlig. Benytt i stedet vifte med kullfilter og rengjør dette ofte. Ved brann vil det kunne trekke ild ut i røret og muliggjøre spredning til andre leiligheter.

**Brannsikringsutstyret – utskifting – ansvar**
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.
Brannforskriftene krever utskifting/omfylling av brannslukningsapparater hvert 10 år og kontroll hvert 5. år.
I 2024 ble det foretatt kontroll av brannslukkere og brannvarslere i leiligheter og fellesområder (vaskerier).
Alle brannslukkere ble byttet ut i 2024.
Styret understreker at andelseierne selv har ansvaret for at brannsikringsutstyret holdes i driftssikker stand til enhver tid. Egenkontroll bør foretas jevnlig.

Borettslaget har serviceavtale med Norsk Brannvern. Det innebærer at de årlig skal utføre kontroll og vedlikehold på våre håndslukkere, kontroll av røykvarslere. Eventuelt bytte av røykvarsler gjøres av borettslaget (laget holder 1 varsler/leilighet. Ønskes flere, må andelseier bekoste dette selv). Beboerne får (om ønskelig) årlig teoretisk rådgivning på bruk av slukkeutstyr rutiner ved brannalarm etc. Norsk Brannvern står også til disposisjon med rådgivning på områder som gjelder brannsikringstiltak.

**HMS - Helse, miljø og sikkerhet**
I Ammerudfaret borettslag er styremedlem Alexander Sandvik ansvarlig for oppfølging av HMS bestemmelsene. Styreleder er HMS ansvarlig i borettslaget.
Målet med HMS er:
I boligselskapet skal det skapes et trivelig og sikkert arbeidsmiljø for alle ansatte og beboere. Vi skal ta vare på boligselskapets bygninger og materiell, forhindre belastning på det ytre miljø, og våre valg av produkter og tjenester skal ikke skade beboerne. Målene skal nås gjennom stadige forbedringer.
Systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid skal bedre driftssikkerhet og lønnsomhet. Boligselskapets installasjoner og tjenester skal oppfylle beboernes krav til kvalitet og punktlighet, både i dag og i fremtiden.
Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr, brann- og eksplosjonsvernloven, forurensningsloven og arbeidsmiljøloven.
For å oppfylle kravet må alle boligselskap minst ha internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i leilighetene.

**Tiltak mot legionella**
For å forebygge legionellasmitte har styret avtalt med Skovli AS at ingen bereder skal ha lavere temperatur enn 70 grader.

**Vibbo**
Vibbo er lagets informasjonskanal. Her legges det ut info og nyheter til beboerne som mottar varsler når dette gjøres. Det oppfordres at alle tar dette i bruk og tillater varsler i app, mobiltelefon og epost. Dette gjelder også leietakere av leiligheter.
102 av 106 boliger har en eller flere beboere som har logget på Vibbo. Kun 1/3 av de som har logget på mottar varsler i appen.

**Lekeplass**
Vaktmesterne foretar årlig kontroll av lekeplasser. Dette blir utført i forbindelse med HMS-runden.

**Trappevask**
Styret har avtale med Renhold Senter AS. I tillegg til vanlig trappevask en gang pr uke og 2 ganger vinduspuss i måned, omfatter avtalen 1 hovedrengjøring av alle oppganger og vaskerier pr år.

**Juridiske andelseiere**
Ifølge Lov om Borettslag har stat og kommune adgang til å erverve inntil 10 % av andelene i borettslagene. I Ammerudfaret borettslag var det ved årsskiftet 2 juridiske andelseiere - (begge Oslo kommune).

**Nye andelseiere**
I løpet av 2024 fikk borettslaget 7 nye andelseiere, mot 5 i foregående år. Høyeste og laveste pris framgår av tabellen nedenfor. (Alle priser er eks. andel av fellesgjeld)

| År | Solgte leil. | Høyeste pris | Laveste pris | Gjennomsnittspris |
|---|---|---|---|---|
| 2019 | 12 | 3 050 000 | 2 650 000 | 2 805 417 |
| 2020 | 5 | 3 380 000 | 2 950 000 | 3 144 000 |
| 2021 | 8 | 3 730 000 | 3 430 000 | 3 592 500 |
| 2022 | 4 | 3 720 000 | 3 360 000 | 3 512 000 |
| 2023 | 5 | 3 800 000 | 3 425 000 | 3 585 000 |
| 2024 | 7 | 4 150 000 | 3 240 000 | 3 737 857 |

**Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)**
Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av bruker. Ulovlig framleie kan føre til salgspålegg av leiligheten. Pr 31.12.2024 var det registrert 4 lovlige bruksoverlatinger i borettslaget. Søk på Vibbo for eventuelt hjelp, ta kontakt med OBOS på telefon 22 86 55 00 som da orienterer om saksgangen. Søknaden skal være begrunnet. Styret skal godkjenne søknaden.
Andelseier må betale behandlingsgebyr til OBOS
Bruksovertaker må ikke flytte inn før søknaden er godkjent og registrert.
Bruksovertaker skal også medunderskrive på søknaden om bruksoverlating.

**Forsikring – vannskader**
Borettslagets eiendommer var i 2024 forsikret hos Fremtind med forsikringsnummer

20716192. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnredninger og forbedringer i den enkelte bolig, samt styreansvarsforsikring.
I 2024 var egenandelen ved vannskader kr 10.000 og ved bygningsskader kr 6.000. I 2024 hadde vi to vannskader, den ene av de som følge av mangelfull jobb av VBM
Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Ta kontakt med vaktmester/styret som melder skaden til Fremtind på telefon 915 02 300. Skaden skal meldes snarest mulig!
Borettslagets forsikring er utvidet til også å omfatte garasjene.
Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar eller det foreligger uaktsomhet av beboer.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Det har i tillegg vært noen reklamasjoner rettet mot VBM etter rehabiliteringen, blant annet lysdimmere, fliser/fug og baderomsinnredninger.

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

**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.

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

Styret skal ha 4-6 medlemmer og 2 varamedlem. Det er ikke personlig varamedlem.
Styreleder og styremedlemmer behøver ikke lenger komme fra lagene, men det anses som en fordel
Heating AS er selskapets driftsoperatør, og har vært til stede på de fleste styremøtene for å informere om driften.
I 2018 ble det lagt fiberkabel i rørgata i hele området.
Ammerud Varmesentral ble tilkoblet Hafslund Fjernvarme AS den 21. november 2010. Trond Werner er styreleder i Ammerud varmesentral AS.

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

Styret takker beboerne for godt samarbeid og hyggelige tilbakemeldinger.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2024 Utskifting av samtlige brannslukkere. Satt opp platting ved øvre del av s-blokka
2023 Bytte av sirkulasjonspumper for varme, Ny VVB i Ah 42 for å sikre god tilgang på varmt vann, Nye taklamper i inngangspartier
2022 Restarbeider våtrom
2021 Rehabilitering av våtrom.
Nye vaskemaskiner i nr. 30.
Sliping og maling av dører til kjeller og sportsrom, samt utskifting av låssystem til bodganger.
2020 Nytt betalingssystem i vaskeriene.
Nye tørketromler i vaskeriene i nr. 30 og 44. Bygging av platting ved enden av langblokka. Etablering av elbil-lading på p-plasser og i garasjer. Nytt låssystem for sports- kjellerdører.
Utvendig maling av I-blokka.
2019 Rehabilitering av borettslagets lekeplasser.
2018 Oppgradering og utvidelse av den store p-plassen.
Rehabilitering av bunnledninger.
Utskiftning av innmat i sikringsskapene og nye målere.
Utskiftning av 4 hovedpumper i undersentralene, samt t ilbakestrømmingsventiler.
Nye vanninnleggskraner med termiske ventiler.
2017 Rensing av ventilasjonsanlegget.
Nytt vannrenseanlegg.
2016 Nye porttelefoner med kamera.
Omlegging av takene på begge blokkene. Ny ventilasjonsvifte.
2015 Nytt låssystem.
Ny oppgangsbelysning. Etablering av styrerom.
2014 Rehabilitering av parkeringsarealer.
Oppføring av 28 garasjer. Nye motorvarmere.
Oppsetting av 3 bommer ved innkjøringene til borettslaget. Utskifting av samtlige brannslukkere og røykvarslere.
Varmekabler i bakken ved I-blokka. Utskifting av dekodere.
2013 Utskifting av 4 hovedtavler.
2009 Utskifting av takvifter i AH. 23 og 28. 2008 Utskifting av bereder i AH. 28.
Utskifting av ventilasjonsanlegg over tak. Kontroll av brannslukningsapparater.
2007 Utskifting av bereder i AH. 36.
Innføring av kortleser til vaskeriene. Innkjøp av digital dekoder til alle leiligheter.
2005 Utskifting av bereder i AH. 42.
Ny kabel og nye motorvarmere på den store parkeringsplassen. Nye motorvarmesøyler på den minste parkeringsplassen.
2000 Oppussing av oppganger, grunnmur og søyler.
Rehabilitering av gjenstående 1. etg. gulv. Nye postkasser.
Nytt kabel -TV anlegg.
Nye OL- dører, div. asfaltering. Varmekabler ved langblokk.
Ny utebelysning.

Shuntventil og sirkulasjonspumpe i berederrommene. Utskiftning av røykvarslere og brannslukkingsapparat. Utskifting av bereder i nr. 25.

Til generalforsamlingen i Ammerudfaret Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ammerudfaret 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 rettvisende 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 rettvisende 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 avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. mars 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

# AMMERUDFARET BORETTSLAG
# ORG.NR. 948 808 366, KUNDENR. 338

## 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.** | | **2 825 890** | **3 381 261** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 853 189 | 423 458 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 16 | 82 482 | 92 004 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | | 0 | -15 413 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 20 | -1 046 248 | -1 051 980 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -5 856 | -3 439 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-116 434** | **-555 370** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **2 709 457** | **2 825 890** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 3 201 639 | 3 236 843 |
| Kortsiktig gjeld | -492 182 | -410 953 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **2 709 457** | **2 825 890** |

## AMMERUDFARET BORETTSLAG
## ORG.NR. 948 808 366, KUNDENR. 338

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2 023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 9 527 558 | 9 075 574 | 9 628 000 | 9 552 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 11 531 | 7 278 | 0 | 12 000 |
| Andre inntekter | 3 | 256 741 | 272 971 | 180 000 | 180 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **9 795 830** | **9 355 823** | **9 808 000** | **9 744 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -39 268 | -37 323 | 0 | 0 |
| Styrehonorar | 5 | -200 000 | -223 000 | -200 000 | -200 000 |
| Avskrivninger | 16 | -82 482 | -92 004 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10 250 | -10 250 | -11 000 | -11 000 |
| Andre honorarer | | -23 000 | -41 700 | -23 000 | -23 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -162 470 | -154 295 | -164 000 | -172 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -417 175 | -45 842 | -60 000 | -60 000 |
| Kontingenter | | -21 200 | -21 200 | 0 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -447 475 | -1 633 034 | -972 000 | -788 000 |
| Forsikringer | | -249 447 | -192 423 | -212 000 | -254 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 176 337 | -1 009 971 | -1 175 000 | -1 327 000 |
| Parkeringsplasser | 10 | -120 591 | -117 912 | -105 000 | -105 000 |
| Energi/fyring | 11 | -2 438 047 | -2 223 886 | -2 600 000 | -2 500 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -553 630 | -485 632 | -530 000 | -550 998 |
| Andre driftskostnader | 12 | -1 424 812 | -1 246 039 | -1 150 000 | -1 345 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-7 366 185** | **-7 534 510** | **-7 202 000** | **-7 335 998** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **2 429 644** | **1 821 313** | **2 606 000** | **2 408 002** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 13 | 27 536 | 25 841 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 14 | -1 603 992 | -1 423 696 | -1 653 000 | -1 544 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-1 576 455** | **-1 397 855** | **-1 653 000** | **-1 544 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **853 189** | **423 458** | **953 000** | **864 002** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 853 189 | 423 458 | | |

**AMMERUDFARET BORETTSLAG**
**ORG.NR. 948 808 366, KUNDENR. 338**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 15 | 20 720 189 | 20 720 189 |
| Tomt | | 1 014 485 | 1 014 485 |
| Andre varige driftsmidler | 16 | 8 122 | 90 604 |
| Aksjer og andeler | 17 | 15 600 | 15 600 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 156 718 | 160 281 |
| Langsiktige fordringer | | 18 090 | 18 090 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **21 933 204** | **22 019 248** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 5 162 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 279 797 | 271 439 |
| Andre kortsiktige fordringer | 18 | 68 680 | 132 774 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 618 327 | 2 608 252 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | -5 | 6 717 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 0 | 1 120 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 229 677 | 194 761 |
| Innestående i andre banker | | 0 | 21 781 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **3 201 639** | **3 236 843** |
| **SUM EIENDELER** | | **25 134 842** | **25 256 091** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 106 * 100 | | 10 600 | 10 600 |
| Udekket tap | 19 | -4 659 474 | -5 512 662 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-4 648 874** | **-5 502 062** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 20 | 27 141 280 | 28 187 528 |
| Borettsinnskudd | 21 | 2 003 400 | 2 003 400 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 22 | 146 854 | 156 273 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **29 291 534** | **30 347 201** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 482 726 | 185 611 |
| Skyldige offentlige avgifter | 23 | 121 | 1 684 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Påløpte renter | | 8 587 | 141 246 |
| Påløpte avdrag | | -180 | 82 412 |
| Annen kortsiktig gjeld | 24 | 928 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **492 182** | **410 953** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **25 134 842** | **25 256 091** |
| | | | |
| Pantstillelse | 25 | 36 683 400 | 36 683 400 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 27.02.2025
Styret i Ammerudfaret Borettslag

Kjell Gunnar Sønvisen /s/ Lena Jeanette Martinsen /s/ Alexander Sandvik /s/

Berit Skaalbones /s/ Espen Ross /s/

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 8 967 384 |
| Garasjeleie | 321 216 |
| Parkeringsleie | 185 322 |
| Strøm motorvarmere | 70 941 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **9 544 863** |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

| | |
|---|---|
| Parkering | -9 661 |
| Leie ladestasjon | -7 644 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **9 527 558** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Leie lagerrom | 3 600 |
| Miljøfond | 32 007 |
| Vaskeripenger | 27 336 |
| Refusjon | 8 000 |
| Skadeutlegg | 13 517 |
| El-bil | 141 006 |
| Uidentifisert innbetaling | 31 275 |

| | |
|---|---|
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **256 741** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -6 000 |
| Påløpte feriepenger | -858 |
| Arbeidsgiveravgift | -32 410 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-39 268** |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 075, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| OBOS Prosjekt AS | -378 100 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -39 075 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-417 175** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Prosjektledelse, OBOS Prosjekt | -12 285 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-12 285** |
| Drift/vedlikehold bygninger | -121 261 |
| Drift/vedlikehold VVS | -44 768 |
| Drift/vedlikehold elektro | -29 163 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -133 160 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -54 813 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -34 196 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -17 830 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-447 475** |

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -750 197 |
| Renovasjonsavgift | -426 140 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 176 337** |

**NOTE: 10**
**PARKERINGSPLASSER**

| | |
|---|---|
| **KOSTNADER PARKERINGSPLASSER** | |
| Elektrisk energi | -91 645 |
| Driftskostnader | -28 946 |
| **SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER** | **-120 591** |
| **SUM PARKERINGSPLASSER** | **-120 591** |

**NOTE: 11**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -211 667 |
| Varmesentralen | -2 226 380 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-2 438 047** |

**NOTE: 12**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -5 000 |
| Container | -77 436 |
| Vaktmestertjenester | -968 290 |
| Renhold ved firmaer | -277 640 |
| Andre fremmede tjenester | -14 367 |
| Trykksaker | -3 820 |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur | -1 688 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 900 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -5 075 |
| Andre kontorkostnader | -1 981 |
| Telefon, annet | -113 |
| Porto | -150 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -19 011 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -44 685 |
| Bank- og kortgebyr | -2 957 |
| Velferdskostnader | -700 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-1 424 812** |

**NOTE: 13**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 14 087 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 13 436 |
| Renter bank | 13 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **27 536** |

**NOTE: 14**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lånOBOS-banken | -1 397 351 |
| Renter og gebyr på lånOBOS-banken | -47 562 |

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lånOBOS-banken | -158 990 |
| Renter på leverandørgjeld | -89 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 603 992** |

**NOTE: 15**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi 1970 | 8 623 600 |
| Rehabilitering | 12 096 589 |
| **SUM BYGNINGER** | **20 720 189** |

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.95/bnr.86 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 16**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidsmaskiner | | |
| Tilgang 2017 | 951 520 | |
| Avskrevet tidligere | -892 050 | |
| Avskrevet i år | -59 469 | |
| | | 1 |
| Feiemaskin nr. 2 | | |
| Tilgang 2006 | 32 563 | |
| Avskrevet tidligere | -32 562 | |
| | | 1 |
| Gressklipper nr. 2 | | |
| Tilgang 2014 | 51 083 | |
| Avskrevet tidligere | -51 082 | |
| | | 1 |
| Høytrykkvasker | | |
| Tilgang 2023 | 15 413 | |
| Avskrevet tidligere | -5 138 | |
| Avskrevet i år | -5 138 | |
| | | 5 138 |
| Plog til traktor | | |
| Tilgang 2014 | 35 938 | |
| Avskrevet tidligere | -35 937 | |
| | | 1 |
| Strøsingelcontainer | | |
| Tilgang 2021 | 28 563 | |
| Avskrevet tidligere | -28 562 | |
| | | 1 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2022 | 53 625 | |
| Avskrevet tidligere | -32 771 | |
| Avskrevet i år | -17 875 | |
| | | 2 979 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **8 122** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-82 482** |

**NOTE: 17**
**AKSJER OG ANDELER**
Selskapet eier aksjer i Ammerud Varmesentral AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 78 Pålydende: 200 Balanseført verdi: 15 600
Den samlede aksjekapital i Ammerud Varmesentral er på kr 100 000.

**NOTE: 18**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avregning Ammerud Varmesentral AS for 2024 | 68 680 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **68 680** |

**NOTE: 19**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

**NOTE: 20**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS-BANKEN AS | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 36 år. | | |
| Opprinnelig 2021 | -10 000 000 | |
| Delutbetalinger 2021 | -15 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 727 987 | |
| Nedbetalt i år | 250 796 | |
| | | -24 021 217 |
| OBOS BANKEN AS | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 15 år. | | |
| Opprinnelig 2010 | -7 235 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 6 160 910 | |
| Nedbetalt i år | 571 790 | |
| | | -502 300 |
| OBOS-BANKEN | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 20 år. | | |
| Opprinnelig 2013 | -5 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 2 158 575 | |
| Nedbetalt i år | 223 662 | |
| | | -2 617 763 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-27 141 280** |

**NOTE: 21**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 1970 | -1 984 500 |
| Økt 1999 | -18 900 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-2 003 400** |

**NOTE: 22**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -146 854 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-146 854** |

**NOTE: 23**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -121 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-121** |

**NOTE: 24**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Feriepenger | -858 |
| Purregebyr | -70 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-928** |

**NOTE: 25**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 2 003 400 |
| Pantelån | 27 141 280 |
| Påløpte avdrag | -180 |
| **TOTALT** | **29 144 500** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 20 720 189 |
| Tomt | 1 014 485 |
| **TOTALT** | **21 734 674** |

**AKSJEKAPITAL**

# Husordensregler for Ammerudfaret Borettslag

Vedtatt i Generalforsamling 22.05.2002

Sist vedtatt endringer i Generalforsamling 09.05.2025



## INNLEDNING

Ammerudfaret Borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap - ikke OBOS - eier blokkene.

Borettslaget består av 2 boligblokker med til sammen 106 leiligheter.

Det å bo i blokk betyr at man bor svært tett på hverandre. Det er derfor naturlig at man blir enige om visse husordensregler (spilleregler) for å fremme trivsel og godt naboskap. Disse reglene blir gjort kjent for beboerne gjennom rundskriv etter vedtak i generalforsamling.

Husordensreglene er tatt inn i dette heftet.

## STYRET

Styret består av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer, valgt av andelseierne på generalforsamlingen.

I valgperioden er styret borettslagets høyeste utøvende organ. Alle saker som vedrører borettslaget, og andelseiernes ansvarsområde i forhold til dette, behandles og avgjøres av styret. Styrets ansvarsområde er fastlagt i "Lov om burettslag" og borettslagets vedtekter.

## VALG/REPRESENTASJON

Begge blokkene bør være representert i styret og i komiteene.

## SAKSBEHANDLING

Alle henvendelser vedrørende borettslaget, skal rettes til styret ved lederen eller et av styrets medlemmer. Klager skal være skriftlige. De kan legges i styrets postkasse i Ammerudhellinga 38. Benytt e-post: styreleder@ammerudfaret.no
Alle saker behandles i styremøte som avholdes etter behov.

## EGENANDELDEKNING VED FORSIKRINGSSKADER

Andelshavere som påfører borettslaget skade må selv dekke egenandelen dersom borettslagets bygningsskadeforsikring benyttes. Dette gjelder ved skade på så vel egen leilighet, som i borettslaget ellers.

## HUSORDENSREGLER

Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstandens medlemmer og andre som gis adgang til leiligheten (besøkende - venner - fremleietakere etc.).
Meldinger fra styret til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

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

Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig. Det gjøres unntak dersom forholdet er av en slik art at styret omgående må gripe inn.

Det vises ellers til vedtektenes bestemmelser vedrørende andelseiers plikter og ansvar. Styret peker spesielt på pkt. 6-2 Betaling av felleskostnader og pkt. 4-2 "Overlating av bruk".

Følgende husordensregler gjelder for Ammerudfaret Borettslag:

## ALMINNELIGE ORDENSREGLER

### 1. Inngangsparti, gang, trapper samt repos.

Barnevogner, sykler, kjelker, ski, akebrett og andre sportsartikler oppbevares i sportsbod. I oppganger uten sportsbod kan dette settes/oppbevares i bodgang.

Det er ikke tillatt å oppbevare sko og lignende på repos.

Trappe/kjellergang og inngangsparti må ikke benyttes som lagerplass. Andelseierne er økonomisk ansvarlig for ødeleggelser som følge av skjødesløs behandling. Lek og unødvendig opphold i ganger og trapper er forbudt. Inngangsdører og andre dører skal holdes låst 24 timer i døgnet. Kjellerlys skal slukkes etter bruk.

### 2. Merking av postkasser og ringetablåer.

På postkasser og ringetablåer er det kun tillatt å benytte trykte navneskilt. Disse kan bestilles hos vaktmester Skovli AS. Den enkelte beboer må selv stå for denne kostnaden. Navneskiltene skal være i samsvar med godkjente andelseiere/beboere. Skilt til postkasser skal inneholde leilighetens nummer og navn.

Hos Posten Norge AS kan dette bestilles gratis

All annen merking vil bli fjernet. Unntak er merking om at en ikke ønsker uadressert reklame

### 3. Trappe-, repos- og oppgangsvask

Trappevask utføres av innleid vaskebyrå.

### 4. Lek og uteaktiviteter

Ballspill og spill med racket kan foretas på borettslagets plener og gangveier når dette ikke er til skade på eiendommen og når det utvises aktsomhet i forhold til øvrige beboere i borettslaget.
Slike aktiviteter er ikke tillatt foran inngangspartiene, under himlingene på endeveggene og på parkeringsplassene.

### 5. Bil - parkering - P-plasser

Biler, tilhengere, campingvogner og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område utenom de regulerte oppstillingsplasser. Parkering i forbindelse med av- og pålasting er tillatt i MAX 15 minutter. Det er ikke tillat å parkere inntil blokka. Dette er skiltet med parkering forbud skilt.

Kjøring skal begrenses til et minimum. Forbudet gjelder også taxi. Unntatt er nødsfall og der vedkommende ikke er i stand til å ta seg fram til fots, samt tydelige merkede håndtverksbiler og biler fra hjemmetjenesten.
Kjørehastighet begrenses til gangfart. Besøkende til beboerne i borettslaget som kommer i bil må henvises til offentlig parkering i gaten. Dette er et forhold hver enkelt beboer er pliktig til å påse at blir overholdt.

Borettslaget har et begrenset antall garasjeplasser og parkeringsplasser, de fleste med strømuttak for enten lading av elbil eller bruk av motorvarmer.

Kjøremønstret i forbindelse med S – blokka er enveis. Det vil si at en kjører inn på borettslagets område ved Ah 26 og ut ved bom ved Ah 50. Bommen her åpnes automatisk når det kjøres fram til denne. Dette er tydelig skiltet.

Bommer stenges for trafikk i tidsrommet 22:00 – 06:00 alle dager.

Biler som ikke overholder parkeringsbestemmesene kan bli gebyrlagt etter gjeldende satser.

Det er ikke tillatt å parkere elektriske sykler og lignende ved inngangspartiene. Disse kan settes på oppmerket MC-parkering

## 6. Balkonger

Det er strengt forbudt å benytte balkongkanter, vinduskarmer eller trapperom til lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær.

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

Bruk av grill med trekull eller kullbriketter er strengt forbudt.

Vis hensyn ved eventuell grilling.

Fargen på den synlige delen av balkongen skal være klassisk hvit.

Om vinteren må snø fjernes for å unngå at smeltevann renner ned på underliggende balkong.

Montering av godkjente og standardiserte markiser er tillatt. Farger på markisen er opp til den enkelte andelseier å bestemme. Dersom markisen går i stykker, må den repareres - skiftes eller fjernes.

Innglassing av balkong må bestilles fra Romerike balkongmontering, tlf. 63 90 60 29, og skal være lik i hele borettslaget.

Det er forbudt å montere synlig parabolantenne.

## 7. Kjeller- og sportsboder/utenfor bodene

Dersom beboerne benytter sportsboden til spesielle aktiviteter skal beboeren, uten opphold, besørge opprydding etter seg. Sportsbodene og plassen utenfor bodene skal ikke være oppsamlingsplass for bildekk, sofaer, andre møbler etc. Dette vil uten varsel bli fjernet av vaktmester for eiers regning.
Hver leilighet har egen kjellerbod.

Dører skal låses og lys slukkes når kjelleren forlates. Andelseieren plikter å sørge for at kjellerboden er forsvarlig låst, ren og vedlikeholdt. Det er forbudt å plassere søppel, møbler, esker, motorsykler etc. i kjellerganger. Sykler, kjelker etc. skal plasseres i sportsboder, slik at det ikke er til ulempe for andre. Lagring av brannfarlig væske, eller annet som sjenerer med sterk lukt, er ikke tillatt i kjelleren.

Det er ikke tillatt å lade el.sykkel/sparkesykkel i fellesområdene. For de som har behov for lading av elektrisk rullestol eller lignende, skal det opprettes egen kurs for dette som skal bekostes av bruker.

## BRUK AV LEILIGHETEN.

## 8. Regler om ro i leiligheten

Høy musikk og støy må ikke forekomme mellom kl. 22:00 og kl. 08:00. Dersom det skal holdes større selskaper oppfordres det til å snakke med naboene på forhånd.

Musikkundervisning er ikke tillatt.

Reparasjonsarbeider som medfører banking og boring kan skje i tidsrommet kl. 08:00 – 20:00 på hverdager. På lørdager og dager før helligdager i tidsrommet kl. 08:00 - 18:00.

Banking i rør og radiatorer er strengt forbudt.

Varsle naboene med melding på Vibbo, ved oppslag på tavla i oppgangen til berørte leiligheter/oppganger, eller ved direkte henvendelse til beboere, samt til styret når større og langvarige arbeider eller lignende skal utføres i leiligheten.

Virksomhet som krever tillatelse fra Mattilsynet, er forbudt i leilighetene.

## 9. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund/katt, mot undertegnelse av en erklæring som regulerer hundeeiers/katteeierens ansvar. Brudd på erklæringens bestemmelser vil føre til at godkjenningen inndras.

En må på forhånd søke spesielt om tillatelse til å holde mer enn en hund. Styret skal på forhånd underrettes før hund anskaffes. Når det gjelder katt er kun tillatt å holde innekatt i borettslaget.

Ved lufting av hunder på borettslagets område, skal disse holdes i bånd. Husk pose!

## 10. Mating av fugler

På grunn av rotte/- dueplager, er det forbudt å mate fugler. Dette gjelder også innpakket fuglemat som henges på balkongen.

## 11. Søppel/matavfall

Alt matavfall skal være godt innpakket og skal kildesorteres i henhold til informasjon fra Renovasjonsetaten. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, oljet avfall eller annet brennbart stoff i søppelsjaktene. Innkastlukene skal holdes låst, og sjakten skal ikke brukes mellom kl 22.00 og kl 07.00.

Aviser, pappkartonger etc. skal kastes i de 3 oppsatte papirkontainerne.

Sigarettsneiper, søppel og lignende skal ikke kastes ut fra leiligheten.

Kontainere blir utplassert ved behov og minimum 1 gang pr. år. Tidspunkt for kontainere vil bli kunngjort på Vibbo og ved oppslag. Avfall som skal kastes av den enkelte beboer må oppbevares i egen kjellerbod til søppelkontainer kommer, eller fraktes til avfallsmottak.

Husk kildesortering av el. avfall og farlig avfall. Feilsortering medfører store kostnader for borettslaget. Andelseiere som ikke etterlever dette, vil kunne bli belastet for merkostanden dette fører til.

Bildekk må leveres av den enkelte til godkjent mottak, som er dekkforhandler eller avfallsmottak.

Noen begrensninger er det: Avfall etter større oppussingsarbeider i leiligheten må den enkelte sørge for å få kjørt bort omgående. All lagring før bortkjøring må foregå i egen kjellerbod.

Avfallsekker, iSekk, Smartsekk og lignende, må ikke plasseres under overbygg, men settes på samme side som pappkontainere på grunn av brannfare.

Ulovlig hensatt avfall, møbler o.l. vil bli kjørt bort for eiers regning. Hvis ikke eier gjør seg til kjenne vil styret innkalle alle beboerne i oppgangen til et møte. Hvis møtet ikke fører til en løsning vil det kunne bli sendt krav til alle beboere i gjeldende oppgang.

## 12. Dette skal stå igjen ved fraflytting:

Følgende er borettslagets eiendom og skal stå igjen i leiligheten ved fraflytting:

Dekoder med kabler og fjernkontroll, modem med kabler, WiFi ruter med kabler, en brannvarsler av typen Cavius og ett brannslukningsapparat. Evt. vaskekort kan overdras til ny andelseier etter avtale med styret

Andelseier vil bli belastet for innkjøp av nytt utstyr hvis noe av ovennevnte er borttatt fra leiligheten.

## 13. Vaskerier - tørkeplasser og vaskemaskin i egen leilighet

I Ammerudfaret borettslag er det egenbetaling i vaskeriet. Booking av vaske- og/eller tørkeutstyr gjøres via egen tilgang på Smart Laundry (https://www.smartlaundry.no/login) Vaskekort og tilgang til vaskeriet utstedes av styret.



Vaskerier skal benyttes i henhold til forskriftene. Vaskemaskiner, sentrifuge, og rulle er

ikke tillatt benyttet utenom oppsatt vasketid.

**Det er ikke adgang til å bruke fellesvaskeriene i næringsøyemed eller for utenforstående personer.**

Brudd på disse bestemmelser i vaskeriet, vil føre til at tilgang til vaskeriet blir inndratt.

De gjeldende vasketider er: Hverdager kl 08.00 til kl 21.00. Lørdager og dager før helligdager kl 08.00 til kl 18.00.

**Vinduene i vaskeriet må stenges om kvelden.**

Feil i vaskeriet må omgående meldes til styret eller vaktmesterkontoret.

Vaskemaskin og tørketrommel i egen leilighet skal ikke brukes etter kl. 21.00 i ukedager, og heller ikke i tidsrommet etter kl. 18 på lørdager og dager før helligdager.

## 14. Takluker

Taklukene i oppgangene skal være lukket.

## 15. Bruksoverlating

Bruksoverlating skal godkjennes av styret. Ingen må flytte inn i leiligheten før godkjenning foreligger.

Andelseieren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som kan oppstå i utleieperioden.

## 16. Kunngjøring av intern forkjøpsrett

Melding om ledige leiligheter skjer ved kunngjøring i pressen og på obos hjemmeside.

## 17. Vedtektene

Det vises ellers til vedtektenes bestemmelser som gjelder andelseiers plikter og ansvar.

### BORÅD BAD – WC – KRANER – LEDNINGER

Det er i andelseiers egen interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig. Mangler som man selv ikke kan utbedre meldes til vaktmesteren. Skru kraner igjen når rommet forlates.
Det er mulig å unngå sjenerende sus i ledninger om man unnlater å åpne kranen for fullt. Fett, kaffegrut og lignende må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang iblant med oppløsningsmiddel (Mudin) for å hindre tilstopping av avløpsrør.
Rense sluk i bade- og toalettrom minst 2-3 ganger i året.

Egenandel for forsikringsskader forårsaket av uaktsomhet av beboer, og for eksempel manglede renhold og vedlikehold av sluk må dekkes av beboer, pr. 2023 er denne på kr 10.000.
Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet, og det må bare brukes toalettpapir.

Dersom et vannrør ryker, steng av stoppekranen i fordelingsskapet i toalettrom. Ta kontakt med vaktmester hvis lekkasjen ikke stopper.

De aller fleste henvendelser kan vente til ordinær åpningstid hos vaktmester som er 09:00 til 15:30

Husk at vakttelefon, mellom 15:30 og 09.00, skal **kun** brukes i akutte tilfeller som for eksempel brann, lekkasje som ikke kan stoppes med hovedkraner i fordelingsskap i WC rom og strømbrudd som krever utrykning.

Unødvendige henvendelser til vakttelefon utenfor ordinær arbeidstid blir belastet innringer.

Tilkalles vaktmester på saker som faller inn under andelseiers plikter, vil også dette bli belastet denne med faktiske kostnader!

Eksempler her er blant annet

- rensing av sluk
- bytte av pakninger på ulike armaturer
- bytte av låssylynder/låsekasse på inngangsdør
- utelåsing
- skifting av batteri i røykvarsler
- feil på elektrisk anlegg i tilhørende leilighet
- tap av nøkkel til postkasse/nøkkelbrikke/vaskekort
- tap av garasjeportåpnere og nøkler til nødåpner

**0338 Ammerudfaret Borettslag**
**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Styreleder ikke på valg:**

Navn:Kjell Gunnar Sønvisen Adresse: Ammerudhellinga 42

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Espen Ross Adresse: Ammerudhellinga 36

Navn: Lena Jeanette Martinsen Adresse: Ammerudhellinga 42

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Alexander Sandvik Adresse: Ammerudhellinga 50

Navn: Berit Skaalbones Adresse: Ammerudhellinga 28

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Pål Martinsen Adresse: Ammerudhellinga 27
2. Navn: Liv Cecilie Hauge Adresse: Ammerudhellinga 28

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Kjell Gunnar Sønvisen Adresse: Ammerudhellinga 42

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Lena Jeanette Martinsen Adresse: Ammerudhellinga 42

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Asmund Jensen Adresse: Ammerudhellinga 26

Navn: Elenitsa Ntiso Adresse: Ammerudhellinga 32

Navn: Yasir Islam Adresse: Ammerudhellinga 21

Dato: 2025-03-01 I valgkomitéen for Ammerudfaret Borettslag

Asmund Jensen Elenitsa Ntiso

Frode Gravseth

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.25
**Selskapsnummer:** 338 **Selskapsnavn:** AMMERUDFARET 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 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Som protokollvitner velges Frode Gravseth Ah 48 og Yasir Islam Ah21

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Årsrapport og årsregnskap 2024**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets overskudd overføres til reduksjon av udekket tap.

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 200.000 kr, Andre godtgjørelser settes til 23.000 kr.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Forslag fra beboer - Innstallering av varmtvann- og radiatormålere**

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For forslag fra beboer - innstallering av varmtvann- og radiatormålere

☐ Mot forslag fra beboer - innstallering av varmtvann- og radiatormålere

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Utrede installasjon forbruksmålere for bruk av varmtvann og varme i hver leilighet, slik at hver beboer betaler for sitt eget forbruk, i stedet for at naboene betaler for hverandre

☐ La saken ligge i bero inntil videre.

**Sak 6 Forslag fra beboer - Endring av kabel-TV og Internettleverandør**

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For forslag fra beboer - endring av kabel-tv og internettleverandør

☐ Mot forslag fra beboer - endring av kabel-tv og internettleverandør

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Bytte ut dagens leverandør av TV- og internettavtale til OBOS fibernett.

☐ Beholde dagens TV- og internettavtale med Telenor.

**Sak 7 Forslag fra beboer - Etablering av nedgravde avfallscontainere**

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For forslag fra beboer - etablering av nedgravde avfallscontainere

☐ Mot forslag fra beboer - etablering av nedgravde avfallscontainere

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Innhente tilbud og tilrettelegge for nedgravde avfallscontainere ved i-blokka og s-blokka, samt etter hvert stenge søppelsjaktene i oppgangene.

☐ Saken legges på vent inntil det kommer krav fra kommunen.

**Sak 8 Forslag fra Styret - Reviderte husordensregler**

Reviderte husordensregler godkjennes av Generalforsamlingen.

☐ For

☐ Mot

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Alexander Sandvik

☐ Berit Skaalbones

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Liv Cecilie Hauge

☐ Pål Martinsen

**Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

☐ Kjell Gunnar Sønvisen

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

☐ Lena Martinsen

**Sak 11 Valg av medlemmer valgkomité**

Asmund Jensen, Elenitsa Ntiso og Yasir Islam velges som medlemmer valgkomité for 1 år

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for AMMERUDFARET BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 948808366
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 09:00 til 9. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 61.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. 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: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**
Som protokollvitner foreslås Frode Gravseth Ah 48 og Yasir Islam Ah21

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollvitner velges Frode Gravseth Ah 48 og Yasir Islam Ah21
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets overskudd til reduksjon av udekket tap.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets overskudd overføres til reduksjon av udekket tap.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Fastsettelse av honorarer

Styres godtgjørelse til fordeling kr 200.000,-

Andre godtgjørelser til fordeling kr 23.000.-

- 20.000 kr til varamedlemmer
- 3.000 kr til valgkommite

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 200.000 kr, Andre godtgjørelser settes til 23.000 kr.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Forslag fra beboer - Innstallering av varmtvann- og radiatormålere

Fremmet av: Espen Ross

Installere vannmålere i hver leilighet, slik at hver beboer betaler for sitt eget forbruk i henhold til a-konto. Når det er installert vannmålere, vil du ofte bli fakturert basert på et antatt forbruk (a-konto) gjennom året. Dette betyr at du forskuddsbetaler et beløp som er estimert ut fra tidligere forbruk.

Ved slutten av året blir vannmåleren avlest, og det faktiske forbruket sammenlignes med det antatte forbruket. Differansen mellom det du har betalt a-konto og det faktiske forbruket vil bli avregnet på en oppgjørsfaktura.

Hvis du har brukt mer vann enn antatt, må du betale det resterende beløpet. Hvis du har brukt mindre, vil du få tilbakebetalt det overskytende

**Nøyaktig måling av vannforbruk:** Hver leilighet betaler kun for sitt faktiske vannforbruk, noe som kan være mer rettferdig enn å dele kostnadene likt mellom alle beboerne.

**Økt bevissthet om vannforbruk:** Når man er bevisst på at det blir belastet basert på faktisk vannforbruk, har det en økonomisk motivasjon for å redusere forbruket. Dette kan føre til en mer bevisst holdning til vannbruk og bidra til økt miljøbevissthet.

**Kostnadsbesparelser:** Redusert vannforbruk kan føre til lavere vannregninger for borettslaget som helhet.

**Tidlig oppdagelse av lekkasjer:** Vannmålere kan hjelpe med å oppdage lekkasjer tidlig, noe som kan forhindre store skader og kostnader.

**Bedre ressursforvaltning:** Borettslaget kan få bedre oversikt over vannforbruket og planlegge vedlikehold og oppgraderinger mer effektivt.

**Styrets innstilling**
Styret ønsker å gå videre med saken for å se hvilke løsninger som finnes, samt se på kostnader både i forbindelse med installering og drift, men også på hvilke besparelser borettslaget kan forvente etter en installasjon.

**Avstemning i saken:**

✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **24**
Antall stemmer mot saken: **35**
Antall blanke stemmer: **2**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Utrede installasjon forbruksmålere for bruk av varmtvann og varme i hver leilighet, slik at hver beboer betaler for sitt eget forbruk, i stedet for at naboene betaler for hverandre
>
> Forslag til vedtak 2:
> La saken ligge i bero inntil videre.

Antall stemmer for vedtak 1: **23**
Antall stemmer for vedtak 2: **31**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

**Ingen forslag ble vedtatt.**

## 6. Forslag fra beboer - Endring av kabel-TV og Internettleverandør

Fremmet av: Espen Ross

Vi har per i dag en felles TV-avtale som en del av fellesutgiftene. Dermed er leverandør og kanalpakke bestemt for oss, og ikke tilpasset hvert enkelt sine behov. Vi har alle ulike behov og ønsker, noen vil se tv, andre ønsker å strømme/kun ha internett.

At hele borettslaget har samme TV-avtale, kan ha store økonomiske konsekvenser for beboerne.

**Styrets innstilling**
Telenor har nå økt prisen på vår avtale med 75kr/mnd. pr leilighet noe som tilsvarer ca. 100.000 i økte årlige utgifter for borettslaget.  Laget betaler nå ca kr. 540/mnd. for eksisterende TV og internett pakke per leilighet.

Det er mottatt tilbud fra OBOS nett på kr 169/mnd. pr. leilighet inkl. alle etableringskostnader for et fremtidsrettet 1000/1000Mbit/s fiber internettlinje. (Vi har i dag 50 Mbit kobber internettlinje som standard). Beboer/andelseier kan fritt abonnere på ønsket TV-pakke eller strømmetjenster i tillegg.

**Eksempel:** Som kunde hos OBOS Nett får du nå Stream Standard til kun 269 kr/mnd*, samme pris som Stream Basic. Med denne pakken får du stort kanalutvalg med de mest populære TV-kanalene og strømmetjenestene TV 2 Play Basis, Viaplay, SkyShowtime og Nordisk Film+ inkludert. Prisen gjelder de første 12 månedene du er kunde hos Allente. Pris etter 12 måneder: 379 kr/mnd.

https://www.obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv/allente

Styret har et ønske om å installere fiber med kun bredbånd inn i leilighetene som som da vil ligge i felleskostnadene, og at hver beboer bestiller og betaler for ønskede tjenester, så som TV-pakker, strømmetjenester og lignende.

Ved å gå inn på denne avtalen, vil borettslaget kunne spare inn ca. kr 370/mnd/leilighet - altså i underkant av kr. 475.000 per år.

Ved inngåelse av avtale vil alt av dagens utstyr og infrastruktur i leiligheter måtte byttes ut.

**Avstemning i saken:**

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **33**
Antall stemmer mot saken: **24**
Antall blanke stemmer: **4**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Bytte ut dagens leverandør av TV- og internettavtale til OBOS fibernett.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

**Forslag til vedtak 2:**
Beholde dagens TV- og internettavtale med Telenor.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **34**
Antall stemmer for vedtak 2: **22**
Antall blanke stemmer: **4**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Forslag fra beboer - Etablering av nedgravde avfallscontainere

Fremmet av: Espen Ross

Innhente tilbud og tilrettelegge for nedgravde avfallscontainere ved i-blokka og s-blokka, samt stenge søppelsjaktene i oppgangene. Dette vil forbedre luktproblemer og redusere driftskostnadene på sikt.

**Plassbesparende:** De tar opp mindre plass over bakken, noe som gir et ryddigere og mer estetisk utseende.

**Redusert lukt:** Den stabile, lave temperaturen under bakken reduserer luktproblemer, noe som gjør det mer hygienisk.

**Økt kapasitet:** Nedgravde containere har ofte større kapasitet enn tradisjonelle avfallsbeholdere, noe som betyr færre tømminger.

**Brannsikkerhet:** De er mer brannsikre enn tradisjonelle beholdere, noe som øker sikkerheten i området.

**Enkel vedlikehold**: De er enkle å vedlikeholde og tømme, noe som reduserer driftskostnadene.

**Estetisk tiltalende**: Med mindre synlig avfall og mer integrerte løsninger, ser området renere og mer tiltalende ut.

**Styrets innstilling**
Styret ønsker ikke å gå videre med denne saken nå, da dette er et relativt stort og kostbart prosjekt å sette i gang nå.

**Avstemning i saken:**

✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **14**
Antall stemmer mot saken: **43**
Antall blanke stemmer: **4**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Innhente tilbud og tilrettelegge for nedgravde avfallscontainere ved i-blokka og s-blokka, samt etter hvert stenge søppelsjaktene i oppgangene.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Saken legges på vent inntil det kommer krav fra kommunen.

Antall stemmer for vedtak 1: **13**
Antall stemmer for vedtak 2: **35**
Antall blanke stemmer: **4**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

**Ingen forslag ble vedtatt.**

## 8. Forslag fra Styret - Reviderte husordensregler

Styret har revidert husordensreglene slik at de er mer tilpasset dagens drift. Endringer er i rødt i vedlegget.

**Styrets innstilling**
Styret ønsker blant annet å presisere beboeres ansvar og plikter i forhold til det å bo i vårt borettslag.

Eksempler:

- Hva som forventes av vedlikeholdsplikter
- Parkeringsregler
- Hva må beboer bekoste selv ved bruk av tjenester
- Rehold og orden
- Bruk av leiligheten

**Forslag til vedtak:**
Reviderte husordensregler godkjennes av Generalforsamlingen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 9. Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**

Styret stiller seg bak valgomiteens forsalg

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Alexander Sandvik (53 stemmer)
Berit Skaalbones (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Alexander Sandvik
Berit Skaalbones

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Liv Cecilie Hauge (54 stemmer)
Pål  Martinsen (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Liv Cecilie Hauge
Pål  Martinsen

## 10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Innstilling**
Styrets innstilling er at sittende delegater fortsetter også kommende år.

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Kjell Gunnar Sønvisen (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjell Gunnar Sønvisen

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Lena Martinsen (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lena Martinsen

## 11. Valg av medlemmer valgkomité

**Forslag til vedtak:**
Asmund Jensen, Elenitsa Ntiso og Yasir Islam velges som medlemmer valgkomité for 1 år

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for AMMERUDFARET BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 948808366
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. oktober kl. 09:00 til 23. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53.

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:**
> Anne Solheim, OBOS velges som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Liv Cecilie Hauge og Pål Martinsen velges som protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Valg av ny revisor

Borettslag har revisjonsplikt etter borettslagslovens § 9-1.

Borettslagets nåværende revisor, PwC AS sitt oppdrag utløper snart. Av den grunn er det nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget.

Styret foreslår:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

PwC AS har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning AS, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamling.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912 som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 338

AMMERUDFARET BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i AMMERUDFARET 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 20. oktober kl. 09:00 og lukker 23. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/338

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
**Styret i AMMERUDFARET 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**

Anne Solheim, OBOS velges som møteleder.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Liv Cecilie Hauge og Pål Martinsen velges som protokollvitner.

---

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 ny revisor

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Borettslag har revisjonsplikt etter borettslagslovens § 9-1.

Borettslagets nåværende revisor, PwC AS sitt oppdrag utløper snart. Av den grunn er det nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget.

Styret foreslår:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

PwC AS har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning AS, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamling.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912 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 20.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.10.25
**Selskapsnummer:** 338 **Selskapsnavn:** AMMERUDFARET 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**

Anne Solheim, OBOS velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Liv Cecilie Hauge og Pål Martinsen velges som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Valg av ny revisor**

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912 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.

# Husordensregler for Ammerudfaret Borettslag

Vedtatt i Generalforsamling 22.05.2002
Sist vedtatt endringer i Generalforsamling 05.05.2025



## INNLEDNING

Ammerudfaret Borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap - ikke OBOS - eier blokkene.

Borettslaget består av 2 boligblokker med til sammen 106 leiligheter.

Det å bo i blokk betyr at man bor svært tett på hverandre. Det er derfor naturlig at man blir enige om visse husordensregler (spilleregler) for å fremme trivsel og godt naboskap. Disse reglene blir gjort kjent for beboerne gjennom rundskriv etter vedtak i generalforsamling.

Husordensreglene er tatt inn i dette heftet.

## STYRET

Styret består av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer, valgt av andelseierne på generalforsamlingen.

I valgperioden er styret borettslagets høyeste utøvende organ. Alle saker som vedrører borettslaget, og andelseiernes ansvarsområde i forhold til dette, behandles og avgjøres av styret. Styrets ansvarsområde er fastlagt i "Lov om burettslag" og borettslagets vedtekter.

## VALG/REPRESENTASJON

Begge blokkene bør være representert i styret og i komiteene.

## SAKSBEHANDLING

Alle henvendelser vedrørende borettslaget, skal rettes til styret ved lederen eller et av styrets medlemmer. Klager skal være skriftlige. De kan legges i styrets postkasse i Ammerudhellinga 38. Benytt e-post: styreleder@ammerudfaret.no
Alle saker behandles i styremøte som avholdes etter behov.

## EGENANDELDEKNING VED FORSIKRINGSSKADER

Andelshavere som påfører borettslaget skade må selv dekke egenandelen dersom borettslagets bygningsskadeforsikring benyttes. Dette gjelder ved skade på så vel egen leilighet, som i borettslaget ellers.

## HUSORDENSREGLER

Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstandens medlemmer og andre som gis adgang til leiligheten (besøkende - venner - fremleietakere etc.).
Meldinger fra styret til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

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

Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig. Det gjøres unntak dersom forholdet er av en slik art at styret omgående må gripe inn.

Det vises ellers til vedtektenes bestemmelser vedrørende andelseiers plikter og ansvar. Styret peker spesielt på pkt. 6-2 Betaling av felleskostnader og pkt. 4-2 "Overlating av bruk".

Følgende husordensregler gjelder for Ammerudfaret Borettslag:

## ALMINNELIGE ORDENSREGLER

### 1. Inngangsparti, gang, trapper samt repos.

Barnevogner, sykler, kjelker, ski, akebrett og andre sportsartikler oppbevares i sportsbod. I oppganger uten sportsbod kan dette settes/oppbevares i bodgang.

Det er ikke tillatt å oppbevare sko og lignende på repos.

Trappe/kjellergang og inngangsparti må ikke benyttes som lagerplass. Andelseierne er økonomisk ansvarlig for ødeleggelser som følge av skjødesløs behandling. Lek og unødvendig opphold i ganger og trapper er forbudt. Inngangsdører og andre dører skal holdes låst 24 timer i døgnet. Kjellerlys skal slukkes etter bruk.

### 2. Merking av postkasser og ringetablåer.

På postkasser og ringetablåer er det kun tillatt å benytte trykte navneskilt. Disse kan bestilles hos vaktmester Skovli AS. Den enkelte beboer må selv stå for denne kostnaden. Navneskiltene skal være i samsvar med godkjente andelseiere/beboere. Skilt til postkasser skal inneholde leilighetens nummer og navn.

Hos Posten Norge AS kan dette bestilles gratis

All annen merking vil bli fjernet. Unntak er merking om at en ikke ønsker uadressert reklame

### 3. Trappe-, repos- og oppgangsvask

Trappevask utføres av innleid vaskebyrå.

### 4. Lek og uteaktiviteter

Ballspill og spill med racket kan foretas på borettslagets plener og gangveier når dette ikke er til skade på eiendommen og når det utvises aktsomhet i forhold til øvrige beboere i borettslaget.
Slike aktiviteter er ikke tillatt foran inngangspartiene, under himlingene på endeveggene og på parkeringsplassene.

### 5. Bil - parkering - P-plasser

Biler, tilhengere, campingvogner og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område utenom de regulerte oppstillingsplasser. Parkering i forbindelse med av- og pålasting er tillatt i MAX 15 minutter. Det er ikke tillat å parkere inntil blokka. Dette er skiltet med parkering forbud skilt.

Kjøring skal begrenses til et minimum. Forbudet gjelder også taxi. Unntatt er nødsfall og der vedkommende ikke er i stand til å ta seg fram til fots, samt tydelige merkede håndtverksbiler og biler fra hjemmetjenesten.
Kjørehastighet begrenses til gangfart. Besøkende til beboerne i borettslaget som kommer i bil må henvises til offentlig parkering i gaten. Dette er et forhold hver enkelt beboer er pliktig til å påse at blir overholdt.

Borettslaget har et begrenset antall garasjeplasser og parkeringsplasser, de fleste med strømuttak for enten lading av elbil eller bruk av motorvarmer.

Kjøremønstret i forbindelse med S – blokka er enveis. Det vil si at en kjører inn på borettslagets område ved Ah 26 og ut ved bom ved Ah 50. Bommen her åpnes automatisk når det kjøres fram til denne. Dette er tydelig skiltet.

Bommer stenges for trafikk i tidsrommet 22:00 – 06:00 alle dager.

Biler som ikke overholder parkeringsbestemmesene kan bli gebyrlagt etter gjeldende satser.

Det er ikke tillatt å parkere elektriske sykler og lignende ved inngangspartiene. Disse kan settes på oppmerket MC-parkering

## 6. Balkonger

Det er strengt forbudt å benytte balkongkanter, vinduskarmer eller trapperom til lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær.

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

Bruk av grill med trekull eller kullbriketter er strengt forbudt.

Vis hensyn ved eventuell grilling.

Fargen på den synlige delen av balkongen skal være klassisk hvit.

Om vinteren må snø fjernes for å unngå at smeltevann renner ned på underliggende balkong.

Montering av godkjente og standardiserte markiser er tillatt. Farger på markisen er opp til den enkelte andelseier å bestemme. Dersom markisen går i stykker, må den repareres - skiftes eller fjernes.

Innglassing av balkong må bestilles fra Romerike balkongmontering, tlf. 63 90 60 29, og skal være lik i hele borettslaget.

Det er forbudt å montere synlig parabolantenne.

## 7. Kjeller- og sportsboder/utenfor bodene

Dersom beboerne benytter sportsboden til spesielle aktiviteter skal beboeren, uten opphold, besørge opprydding etter seg. Sportsbodene og plassen utenfor bodene skal ikke være oppsamlingsplass for bildekk, sofaer, andre møbler etc. Dette vil uten varsel bli fjernet av vaktmester for eiers regning.
Hver leilighet har egen kjellerbod.

Dører skal låses og lys slukkes når kjelleren forlates. Andelseieren plikter å sørge for at kjellerboden er forsvarlig låst, ren og vedlikeholdt. Det er forbudt å plassere søppel, møbler, esker, motorsykler etc. i kjellerganger. Sykler, kjelker etc. skal plasseres i sportsboder, slik at det ikke er til ulempe for andre. Lagring av brannfarlig væske, eller annet som sjenerer med sterk lukt, er ikke tillatt i kjelleren.

Det er ikke tillatt å lade el.sykkel/sparkesykkel i fellesområdene. For de som har behov for lading av elektrisk rullestol eller lignende, skal det opprettes egen kurs for dette som skal bekostes av bruker.

## BRUK AV LEILIGHETEN.

## 8. Regler om ro i leiligheten

Høy musikk og støy må ikke forekomme mellom kl. 22:00 og kl. 08:00. Dersom det skal holdes større selskaper oppfordres det til å snakke med naboene på forhånd.

Musikkundervisning er ikke tillatt.

Reparasjonsarbeider som medfører banking og boring kan skje i tidsrommet kl. 08:00 – 20:00 på hverdager. På lørdager og dager før helligdager i tidsrommet kl. 08:00 - 18:00.

Banking i rør og radiatorer er strengt forbudt.

Varsle naboene med melding på Vibbo, ved oppslag på tavla i oppgangen til berørte leiligheter/oppganger, eller ved direkte henvendelse til beboere, samt til styret når større og langvarige arbeider eller lignende skal utføres i leiligheten.

Virksomhet som krever tillatelse fra Mattilsynet, er forbudt i leilighetene.

## 9. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund/katt, mot undertegnelse av en erklæring som regulerer hundeeiers/katteeierens ansvar. Brudd på erklæringens bestemmelser vil føre til at godkjenningen inndras.

En må på forhånd søke spesielt om tillatelse til å holde mer enn en hund. Styret skal på forhånd underrettes før hund anskaffes. Når det gjelder katt er kun tillatt å holde innekatt i borettslaget.

Ved lufting av hunder på borettslagets område, skal disse holdes i bånd. Husk pose!

## 10. Mating av fugler

På grunn av rotte/- dueplager, er det forbudt å mate fugler. Dette gjelder også innpakket fuglemat som henges på balkongen.

## 11. Søppel/matavfall

Alt matavfall skal være godt innpakket og skal kildesorteres i henhold til informasjon fra Renovasjonsetaten. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, oljet avfall eller annet brennbart stoff i søppelsjaktene. Innkastlukene skal holdes låst, og sjakten skal ikke brukes mellom kl 22.00 og kl 07.00.

Aviser, pappkartonger etc. skal kastes i de 3 oppsatte papirkontainerne.

Sigarettsneiper, søppel og lignende skal ikke kastes ut fra leiligheten.

Kontainere blir utplassert ved behov og minimum 1 gang pr. år. Tidspunkt for kontainere vil bli kunngjort på Vibbo og ved oppslag. Avfall som skal kastes av den enkelte beboer må oppbevares i egen kjellerbod til søppelkontainer kommer, eller fraktes til avfallsmottak.

Husk kildesortering av el. avfall og farlig avfall. Feilsortering medfører store kostnader for borettslaget. Andelseiere som ikke etterlever dette, vil kunne bli belastet for merkostanden dette fører til.

Bildekk må leveres av den enkelte til godkjent mottak, som er dekkforhandler eller avfallsmottak.

Noen begrensninger er det: Avfall etter større oppussingsarbeider i leiligheten må den enkelte sørge for å få kjørt bort omgående. All lagring før bortkjøring må foregå i egen kjellerbod.

Avfallsekker, iSekk, Smartsekk og lignende, må ikke plasseres under overbygg, men settes på samme side som pappkontainere på grunn av brannfare.

Ulovlig hensatt avfall, møbler o.l. vil bli kjørt bort for eiers regning. Hvis ikke eier gjør seg til kjenne vil styret innkalle alle beboerne i oppgangen til et møte. Hvis møtet ikke fører til en løsning vil det kunne bli sendt krav til alle beboere i gjeldende oppgang.

## 12. Dette skal stå igjen ved fraflytting:

Følgende er borettslagets eiendom og skal stå igjen i leiligheten ved fraflytting:

Dekoder med kabler og fjernkontroll, modem med kabler, WiFi ruter med kabler, en brannvarsler av typen Cavius og ett brannslukningsapparat. Evt. vaskekort kan overdras til ny andelseier etter avtale med styret

Andelseier vil bli belastet for innkjøp av nytt utstyr hvis noe av ovennevnte er borttatt fra leiligheten.

## 13. Vaskerier - tørkeplasser og vaskemaskin i egen leilighet

I Ammerudfaret borettslag er det egenbetaling i vaskeriet. Booking av vaske- og/eller tørkeutstyr gjøres via egen tilgang på Smart Laundry (https://www.smartlaundry.no/login) Vaskekort og tilgang til vaskeriet utstedes av styret.

Vaskerier skal benyttes i henhold til forskriftene. Vaskemaskiner, sentrifuge, og rulle er

ikke tillatt benyttet utenom oppsatt vasketid.

**Det er ikke adgang til å bruke fellesvaskeriene i næringsøyemed eller for utenforstående personer.**

Brudd på disse bestemmelser i vaskeriet, vil føre til at tilgang til vaskeriet blir inndratt.

De gjeldende vasketider er: Hverdager kl 08.00 til kl 21.00. Lørdager og dager før helligdager kl 08.00 til kl 18.00.

**Vinduene i vaskeriet må stenges om kvelden.**

Feil i vaskeriet må omgående meldes til styret eller vaktmesterkontoret.

Vaskemaskin og tørketrommel i egen leilighet skal ikke brukes etter kl. 21.00 i ukedager, og heller ikke i tidsrommet etter kl. 18 på lørdager og dager før helligdager.

## 14. Takluker

Taklukene i oppgangene skal være lukket.

## 15. Bruksoverlating

Bruksoverlating skal godkjennes av styret. Ingen må flytte inn i leiligheten før godkjenning foreligger.

Andelseieren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som kan oppstå i utleieperioden.

## 16. Kunngjøring av intern forkjøpsrett

Melding om ledige leiligheter skjer ved kunngjøring i pressen og på obos hjemmeside.

## 17. Vedtektene

Det vises ellers til vedtektenes bestemmelser som gjelder andelseiers plikter og ansvar.

### BORÅD BAD – WC – KRANER – LEDNINGER

Det er i andelseiers egen interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig. Mangler som man selv ikke kan utbedre meldes til vaktmesteren. Skru kraner igjen når rommet forlates.
Det er mulig å unngå sjenerende sus i ledninger om man unnlater å åpne kranen for fullt. Fett, kaffegrut og lignende må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang iblant med oppløsningsmiddel (Mudin) for å hindre tilstopping av avløpsrør.
Rense sluk i bade- og toalettrom minst 2-3 ganger i året.

Egenandel for forsikringsskader forårsaket av uaktsomhet av beboer, og for eksempel manglede renhold og vedlikehold av sluk må dekkes av beboer, pr. 2023 er denne på kr 10.000.
Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet, og det må bare brukes toalettpapir.

Dersom et vannrør ryker, steng av stoppekranen i fordelingsskapet i toalettrom. Ta kontakt med vaktmester hvis lekkasjen ikke stopper.

De aller fleste henvendelser kan vente til ordinær åpningstid hos vaktmester som er 09:00 til 15:30

Husk at vakttelefon, mellom 15:30 og 09.00, skal **kun** brukes i akutte tilfeller som for eksempel brann, lekkasje som ikke kan stoppes med hovedkraner i fordelingsskap i WC rom og strømbrudd som krever utrykning.
86
Unødvendige henvendelser til vakttelefon utenfor ordinær arbeidstid blir belastet innringer.

Tilkalles vaktmester på saker som faller inn under andelseiers plikter, vil også dette bli belastet denne med faktiske kostnader!

Eksempler her er blant annet

- rensing av sluk
- bytte av pakninger på ulike armaturer
- bytte av låssylynder/låsekasse på inngangsdør
- uteläsing
- skifting av batteri i røykvarsler
- feil på elektrisk anlegg i tilhørende leilighet
- tap av nøkkel til postkasse/nøkkelbrikke/vaskekort
- tap av garasjeportåpnere og nøkler til nødåpner

**Vedtekter**

for Ammerudfaret borettslag org nr 948808366
vedtatt på ordinær generalforsamling den 03.05.06.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.05.13.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling den 03.05.21
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling den 04.05.22

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Ammerudfaret borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til 10 % av boligene i laget:

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

(4) En kreditor kan eie èn 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/kjøperen 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 èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

**3-4 Rettsovergang til nærstående**
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## 4. Borett og overlating av bruk (tidligere framleie)

**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 (tidligere fremleie)**

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

**4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner er ikke tillatt. Dispensasjon kan gis av borettslagets styre dersom det foreligger søknad på amatørradio med attestasjon fra Støykontrollen/teleinstans eller lignende

## 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 (fra stoppekran), 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 karmer.

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

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

**5-3 Utbedringsansvar og erstatning**
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

**6-1 Felleskostnader (tidligere husleie)**
(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 èn måneds skriftlig varsel.

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

**6-3 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 7-2 Pålegg om salg (tidligere oppsigelse)
(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 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. 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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

**9-5 Møterett**
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-7 Stemmerett og fullmakt**
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 framtredende 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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
KA/AGH

**KOPI**

Oslo, den 18.1.71

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 95, bnr. 1 m/fl., Ammerudfaret II

Journ.nr.
64/3227

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
12.3.70

Bruksområde
BoligBlokk

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, OSLO 1

Byggemelder
Arkitekt H. Mjelva, Hjalmar Brantings vei 9, OSLO 5

Ansvarshavende
Sivilingeniør Johan Kristian Böe, c/o P.P.-kontoret, Boks 42, Ö. GRORUD

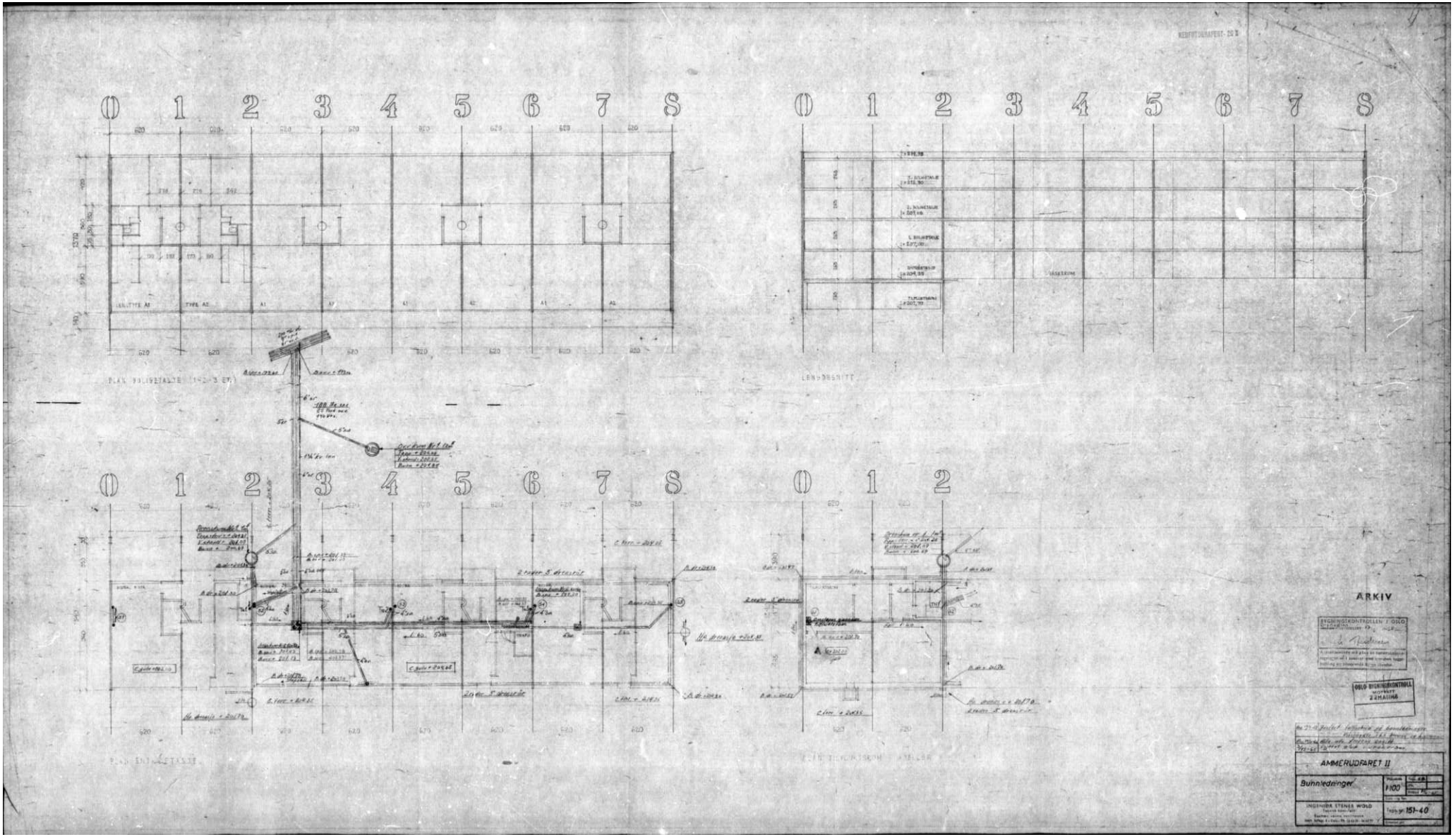
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

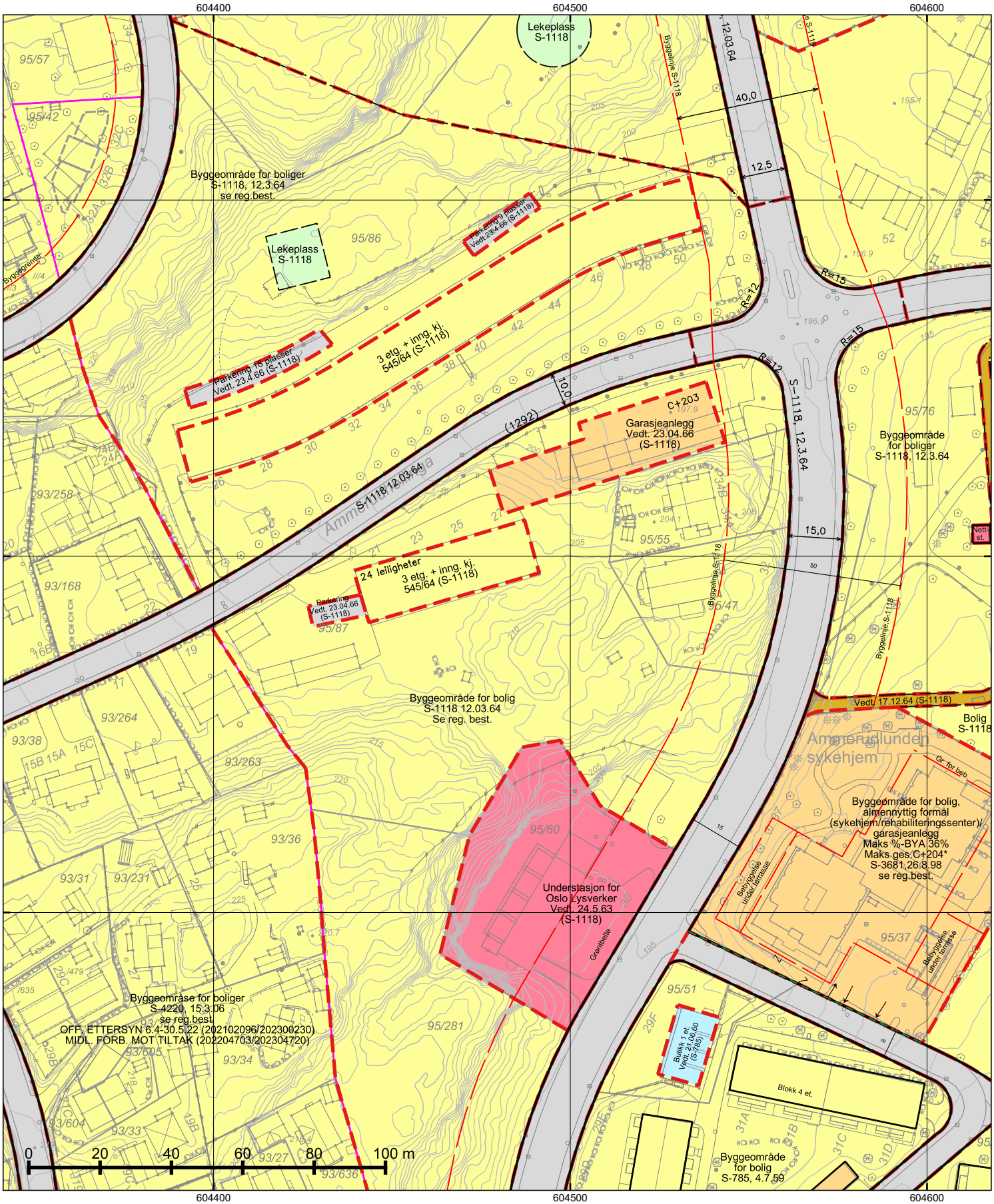
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Distriktsingeniør
Kr. Andersen

*Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.*

Skj. C 18. 4000. ANDVORD - 2094649 -


0 1 2 3 4 5 6 7 8
LENGDESNITT
ARKIV
AMMERUDFARET 11
Bunnledninger
1:100
151-40
INGENIØR STENEN WOLD




*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

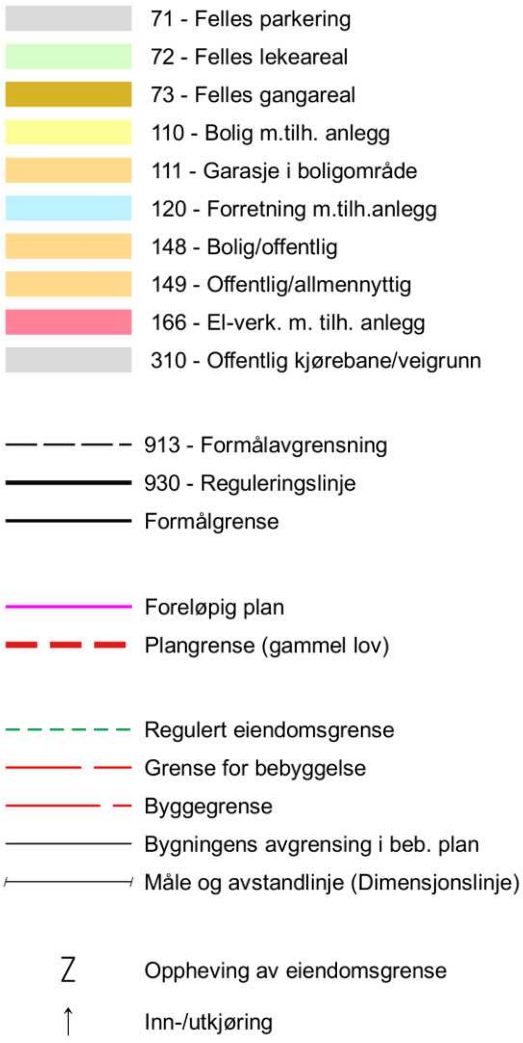
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

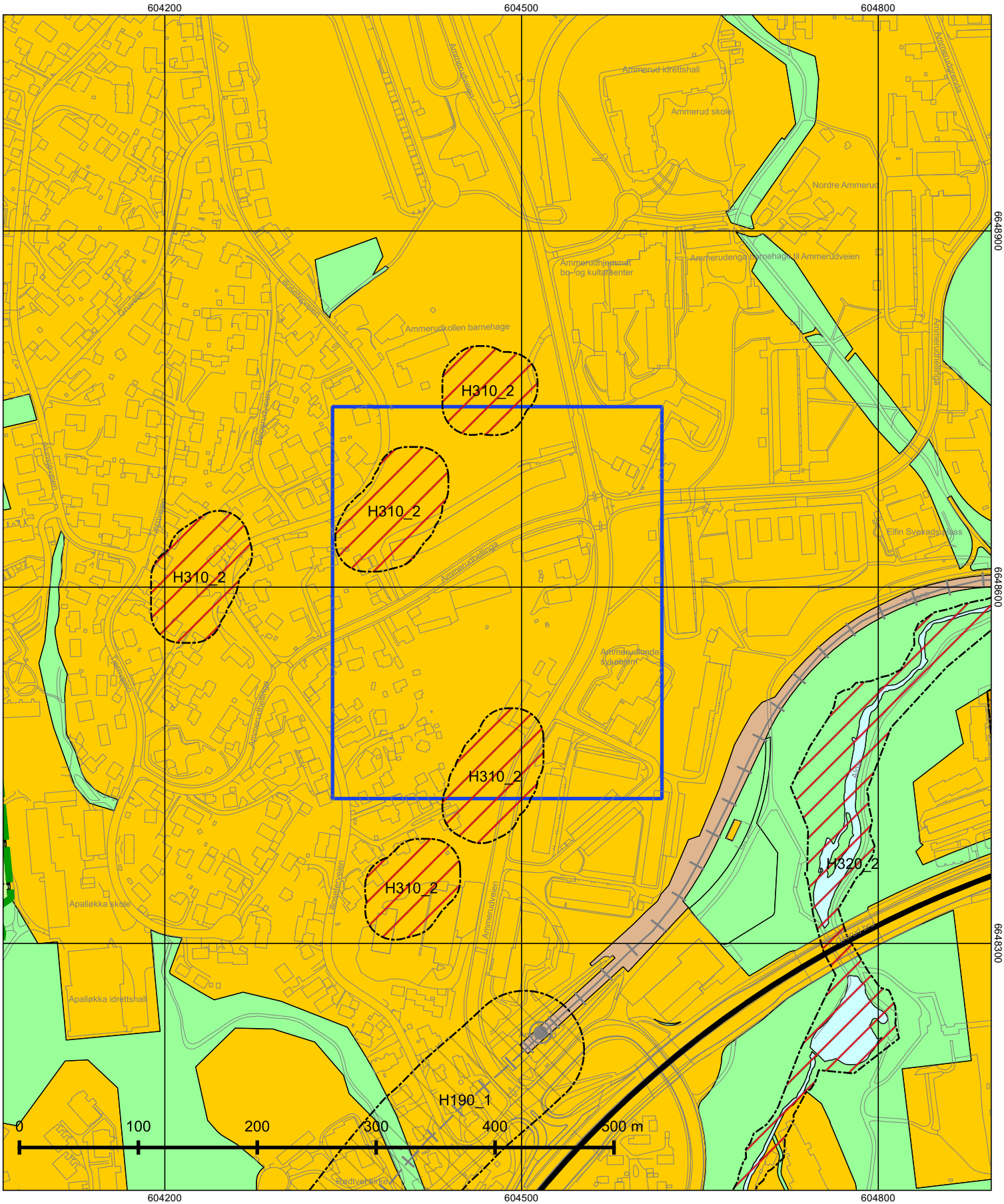
PlottID/Best.nr: 153602/ 86527382
Adresse: Ammerudhellinga 23
Gnr/Bnr: 95/87
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153602/86527382
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jonas Sunde
AMMERUDHELLINGA 23

Dato: 24.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527382
9013765

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.95 BNR. 87

Vi viser til bestilling av 20260224 for AMMERUDHELLINGA 23.

### GNR. 95 BNR. 87

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.09.1966.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

### 11600 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

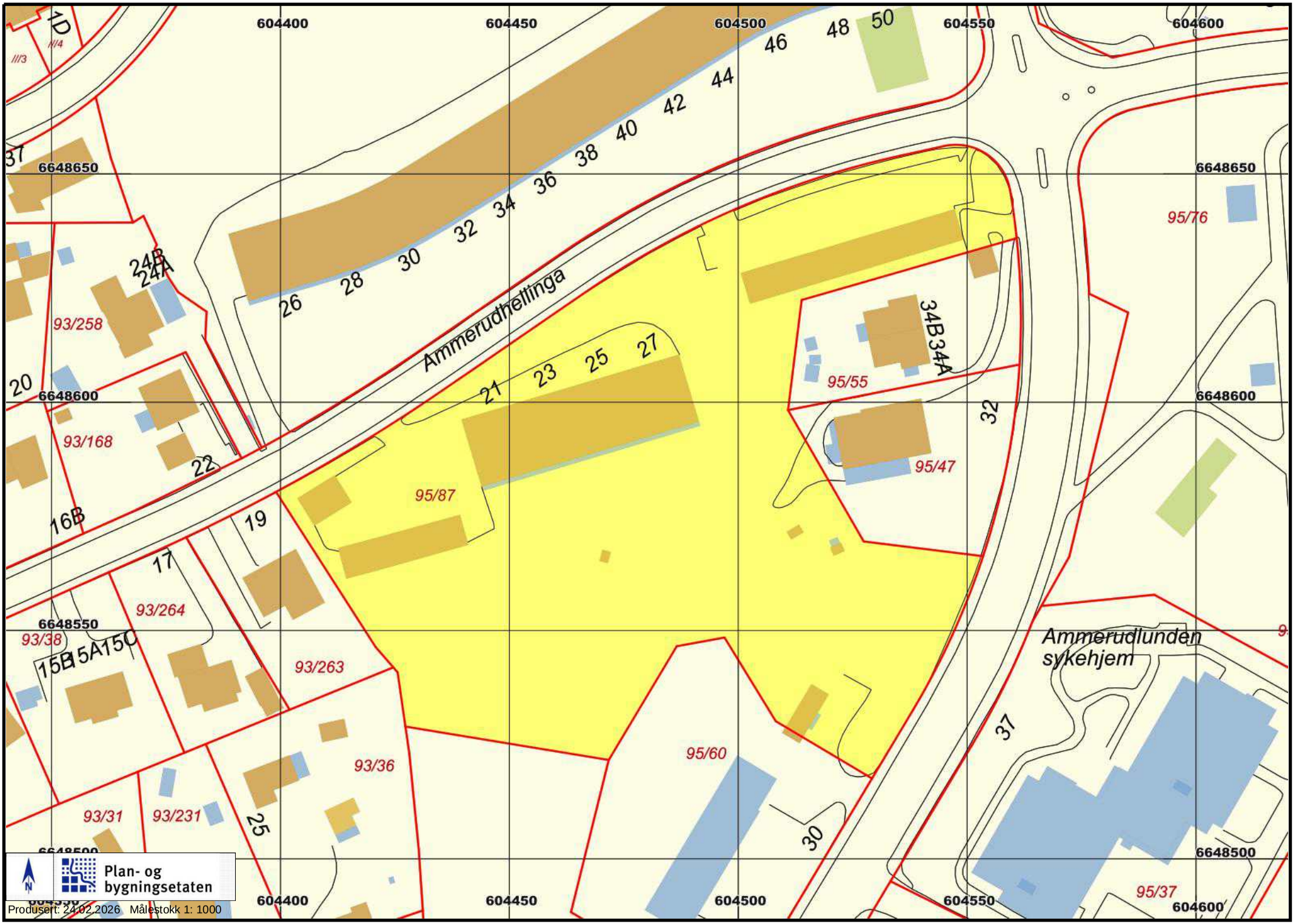
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


604400
604450
604500
604550
604600
6648650
6648600
6648550
6648500
Ammerudhellinga
95/76
95/55
95/47
95/87
95/60
95/37
93/258
93/168
93/264
93/38
93/263
93/36
93/31
93/231
Ammerudlunden sykehjem
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 24.02.2026 Målestokk 1: 1000

# Ammerudhellinga 23

Nabolaget Ammerud - vurdert av 56 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Ammerud skole (1-7 kl.)<br>584 elever, 27 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Grorud skole (1-7 kl.)<br>315 elever, 17 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Rødtvet skole (1-7 kl.)<br>440 elever, 33 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Apalløkka skole (8-10 kl.)<br>438 elever, 30 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Groruddalen skole (8-10 kl.)<br>295 elever, 13 klasser | 23 min<br>1.9 km |
| Bjerke videregående skole<br>464 elever | 6 min<br>4.2 km |
| Stovner videregående skole<br>700 elever, 45 klasser | 9 min<br>4.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Ammerudhellinga<br>Linje 62 | 3 min<br>0.2 km |
| Grorud<br>Linje 4, 5 | 8 min<br>0.7 km |
| Grorud stasjon<br>Linje L1 | 8 min<br>3.2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 16 min<br>10.1 km |
| Oslo Gardermoen | 33 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Tjernveien barnehage (1-6 år)<br>53 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Ammerudlia barnehage (0-5 år)<br>133 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Ammerudenga barnehage (0-5 år)<br>107 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Ammerud | 6 min |
| Rema 1000 Ammerud | 6 min |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Grorud Senter | 12 min |
| Apotek 1 Grorud | 11 min |
| Grorud Vinmonopol | 11 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Ammerud skole | 6 min |
| Apalløkka idrettshall | 7 min |
| Grorud Sportssenter | 9 min |
| SATS Kalbakken | 16 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

—

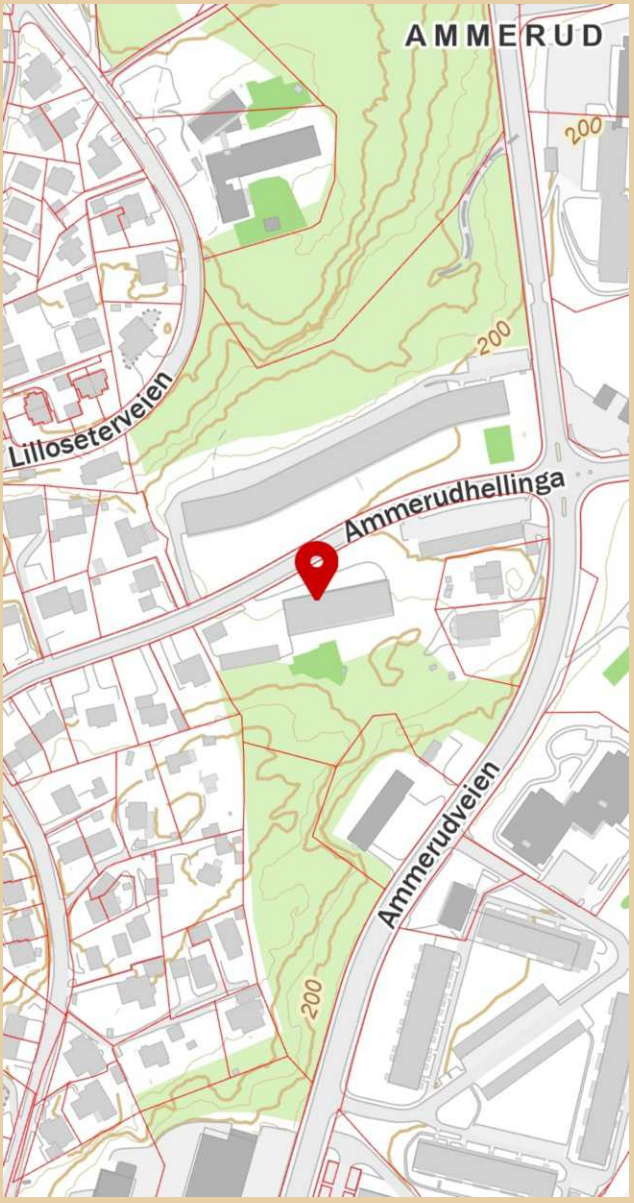
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 76/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Ammerudhellinga 23, 0959 Oslo
Gnr. 95, Bnr. 87, andelsnr. 102 i AMMERUDFARET BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
302260032


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Grünerløkka

**Saksbehandler:** Amit Sharma

**Telefon / Mobil:** 22 19 92 00 / 966 26 245

**E-post:** amit.sharma@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---