PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

AMMERUDHELLINGA 43

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Ammerudhellinga 43

SKOLER

Ammerud skole (1-7 kl.) 584 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min 4.3 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 4.8 km

SPORT

Ammerudhellinga balløkke	7 min
Ammerud skole	6 min
Grorud Sportssenter	7 min
SATS Kalbakken	15 min

VARER/TJENESTER

Grorud Senter	9 min
Veitvet Senteret	7 min
Apotek 1 Grorud	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Ammerudlia barnehage (0-5 år) 133 barn	3 min 0.3 km
Ammerudenga barnehage (0-5 år) 107 barn	5 min 0.4 km
Ammerudgrenda barnehage (0-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km

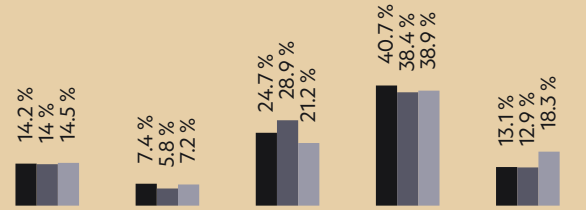
DAGLIGVARE

Kiwi Ammerud	6 min
Rema 1000 Ammerud	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

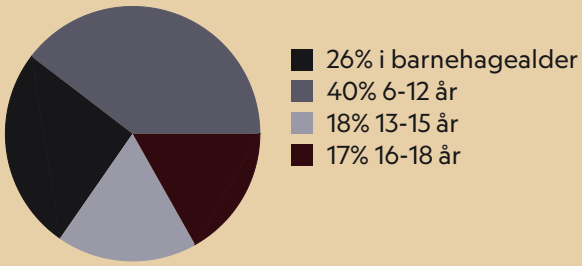
Kiwi Ammerud	6 min
Rema 1000 Ammerud	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ammerud	1 296	613
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ammerudhellinga 43, 0959 OSLO
OSLO kommune
gnr. 95, bnr. 76
Andelsnummer 852

Markedsverdi

4 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 05.06.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11483-2065 **Eiendomsverdi ref nr:** OP5237

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS

Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@bolig-taksering.no

469 16 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

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

Dette er en tilstandsrapport for leiligheten, der vurderingene omfatter innvendige forhold og tilknyttede konstruksjoner.

Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Disse vurderes i hovedsak å være et resultat av alder, bruk og forventet levetid. Leiligheten fremstår generelt som godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand med tanke på alder, selv om enkelte oppgraderinger og vedlikeholdstiltak må påregnes.

Bygningen er oppført i henhold til de krav og forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet brannsikkerhet, lydisolasjon, varmeisolering og inneklima er strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

All informasjon om eiendommen og bygget er oppgitt av selger. Takstmannen har ikke mottatt opplysninger som tilsier at det foreligger skader, lekkasjer, problemer med skadedyr, eller forekomst av skjeggkre, sølvkre eller maur.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Innglasset balkong på ca. 12 m²

INNVENDIG Gå til side

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

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Hvite, profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Badet har flisbelagte flater og gulvvarme, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Sort, glatt innredning.
Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i taket.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Hvitt, glatt kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt belysning mellom over- og underskap. Integrert keramisk koketopp, mikrobølgeovn, stekeovn og kjøleskap med fryser. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Varmtvanns radiatorer fra felles varmeanlegg/fjernvarme.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	101 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	101 m²
Totalpris	4 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

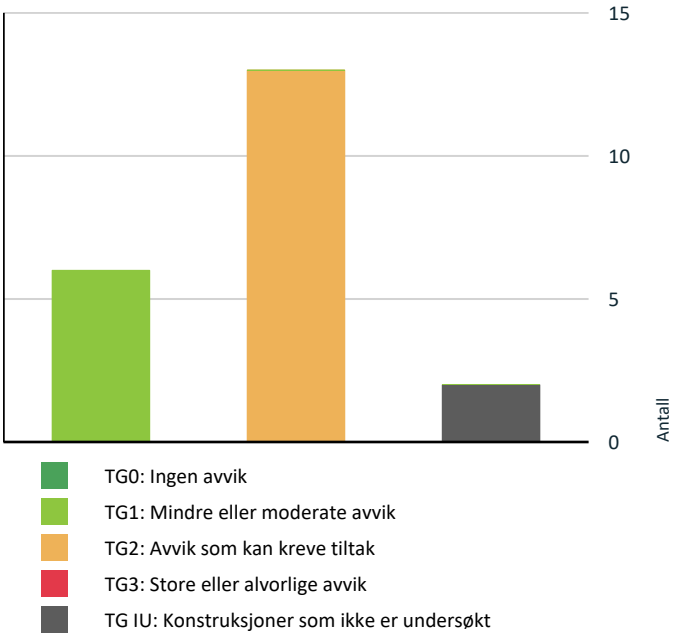
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydniing for kjøper anbefaels at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Spesialrom > 12 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 12 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 12 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 12 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 12 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 12 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1967

Kommentar
Iflg. ambitia

Anvendelse
Benyttes til bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduerne er eldre, med begrenset isolasjonsevne og synlig slitasje på karmer og øvrige deler som følge av bruk og værpåvirkning.

Punkterte vinduer kan i enkelte tilfeller være vanskelig å oppdage, da dette ofte først blir synlig ved spesielle værforhold, som for eksempel ved væromslag.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes vedlikehold eller utskifting av vinduene for å forbedre isolasjonsevnen og forhindre ytterligere slitasje.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre økt varmetap, trekk og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Punkterte vinduer kan også føre til redusert sikt og forringelse av vinduets funksjon.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer og dører har begrenset isolasjonsevne som følge av værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning. Det er også registrert slitasje på pakninger. Punkterte vinduer kan i noen tilfeller være vanskelig å oppdage, og punktering blir ofte først synlig ved væromslag.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av eldre dører og vinduer, samt utskifting av slitte pakninger, for å forbedre isolasjonsevnen og redusere varmetap.

Dersom punkterte vinduer ikke utbedres, kan dette over tid føre til redusert komfort, økt risiko for fuktbelastning og høyere oppvarmingskostnader.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong på ca. 12 m²

Innglasset balkong anses å ha tiltenkt funksjon.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette omfatter vanligvis alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler, som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger, terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at skjulte avvik ikke oppdages, noe som kan medføre økte kostnader og behov for uforutsette utbedringer.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflatene er slitte som følge av bruk og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppussing eller rehabilitering bør vurderes for å forlenge levetiden på overflatene.

Konsekvensen av manglende vedlikehold er redusert brukstid og estetisk forringelse av verflatematerialene.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Det er målt overflateavvik i to tilfeldige rom i hver etasje iht. NS 3600, gang og stue, med 5 målepunkter innenfor 2 meter og gjennomgående i rommene. Det tas spesifikt forbehold om at det kan være avvik andre steder i boligen. Det er målt 10–14 mm høydeforskjell gjennom boligen. Det er ikke målt bak sofaer, senger, innredninger o.l.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, profilerte innvendige dører.

VÅTROM

12 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har flisbelagte flater og gulvvarme, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Sort, glatt innredning.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent





12 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i taket.

12 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 ca. 25 mm.

12 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Eldre våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav til utførelse og bruk.

Det er risiko for fuktskader.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og det er usikkerhet knyttet til type og utførelse av membran.

Membran er ikke synlig i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt.
Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å få vurdert våtrommet av fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan medføre omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner og store økonomiske konsekvenser.



12 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Servant fra 2025, dusjdører fra 2023 ifølge rekvirent.

12 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Døren til våtrommet er tett, og det er ingen ventilasjon inn til rommet. Dette medfører manglende tilluft, noe som kan påvirke ventilasjonen i rommet negativt.

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil i døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktighet og risiko for sopp- og muggdannelse.

Tilstandsrapport



12 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Andre undersøkelser er utført med egnet utstyr for fuktsøk, det er ikke funnet unormale avvik ved fuktsøk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene.

Det bemerkes at undersøkelsene/hulltakingen kun er utført som en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjonen. Dette innebærer at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og gjenværende forventet brukstid. Det anbefales derfor å være oppmerksom på mulig skjulte skader i områder som ikke er undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye, da eldre bygningsdeler som stammer, rørkoblinger og membran har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader eller lekkasjer, som kan føre til skader på skjulte konstruksjoner og kostbare utbedringer.

Undersøkelsene er kun punktvise, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes skader i andre deler av konstruksjonen, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og gjenværende brukstid.

KJØKKEN

12 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvitt, glatt kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt belysning mellom over- og underskap. Integrert keramisk koketopp, mikrobølgeovn, stekeovn og kjøleskap med fryser. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt må monteres.

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det må monteres komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å ivareta brannsikkerhet og forebygge vannskader, i henhold til gjeldende krav for kjøkkenets alder. Manglende tiltak øker risikoen for brann og vannskader i boligen.

Tilstandsrapport





12 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Luftekanalen fra badet avsluttes i skapet, noe som ikke gir tilfredsstillende avtrekk fra våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør etableres tilfredsstillende avtrekk fra både kjøkken og bad for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader og muggdannelse.

Manglende avtrekk fra våtrommet kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi skader på bygningsdeler og dårlig inneklima.



SPESIALROM

12 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Konsekvensen av manglende tilluftsventilering er dårlig utskifting av forurenset luft, noe som kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

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

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke observert symptomer på brudd eller lekkasje på de synlige vannrørene.

Dette er en risikokonstruksjon grunnet høy alder på rørene og manglende dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørinstallasjonen. Skjulte rør og koblinger har redusert forventet levetid, noe som medfører økt usikkerhet og risiko for fremtidige skader.

Det anbefales oppfølging og vurdering av kvalifisert fagperson for nærmere kontroll.

Konsekvens/tiltak

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

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales at en kvalifisert fagperson foretar en grundig kontroll av vannrørinstallasjonen, med særlig fokus på skjulte rør og koblinger.

På grunn av rørenes høye alder og manglende dokumentasjon er det økt usikkerhet rundt tilstand og utførelse, noe som kan medføre risiko for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Der innvendige rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ingen symptomer på brudd er observert.

Avløpsrørene vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av høy alder og manglende dokumentasjon på utførelse. Dette innebærer økt usikkerhet rundt tilstand og funksjon, samt økt risiko for fremtidige skader eller lekkasjer.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Vannrørene og tilhørende koblinger er eldre, med redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen av avløps- og vannrør, samt å få anlegget vurdert av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller svakheter.

Manglende dokumentasjon og høy alder på rørene medfører økt usikkerhet rundt tilstand og funksjon, samt økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd over tid. Utskiftninger kan bli nødvendig på sikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Naturlig ventilasjon med klaffventiler vurderes å ikke fungere optimalt med tanke på dagens forventede bruk og bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for kondens- og fuktskader, spesielt ved oppussing eller rehabilitering.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Varmtvanns radiatorer fra felles varmeanlegg/fjernvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet eldre rør og koblinger til det vannbårne varmeanlegget. Dette medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det anbefales at anlegget overvåkes jevnlig, og at tilstanden på rør og koblinger vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje.

Ved manglende oppfølging kan det oppstå lekkasjer og følgeskader på bygningens konstruksjoner, samt økt behov for kostbare reparasjoner eller utskifting.



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

Åpent og skjult ledningsnett.

Utførende er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Utførende gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.

Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke registrert installatør.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen går over tre etasjer over bakkenivå. Radon er ikke aktuelt for denne boligen.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

101 m²/87 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, 3 Soverom, 2 Bod, Toalettrom, Bad, Stue/kjøkken, Innglasset balkong

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**4 950 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	39 321
Fradrag for andel felles gjeld	-	265 774
Konklusjon markedsverdi		**4 700 000**

Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmannens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Eiendomsverdi.

Takstmannens egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt. En måling av prisvariasjon i utvalget som har vært i markedet siste året indikerer relativt god presisjon i verdiansettelsen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ammerudhellinga 33 ,0959 OSLO 74 m²	1966	2 sov	28-10-2025	3 900 000	**4 200 000**	234 162	4 434 162	**59 921**
2	Ammerudhellinga 38 ,0959 OSLO 74 m²	1968	2 sov	11-08-2025	3 850 000	**4 050 000**	252 479	4 302 479	**56 612**
3	Ammerudhellinga 62 ,0959 OSLO 74 m²	1966	2 sov	30-11-2025	3 700 000	**3 900 000**	234 672	4 134 672	**55 874**
4	Ammerudveien 35F ,0958 OSLO 77 m²	1960	3 sov	04-09-2025	3 900 000	**3 930 000**	301 043	4 231 043	**54 949**
5	Ammerudhellinga 23 ,0959 OSLO 76 m²	1964	2 sov	12-04-2026	4 000 000	**3 900 000**	248 508	4 148 508	**54 586**
6	Ammerudhellinga 58 ,0959 OSLO 87 m²	1966	3 sov	19-02-2026	4 200 000	**4 350 000**	262 149	4 612 149	**53 013**
7	Ammerudhellinga 37 ,0959 OSLO 87 m²	1967	3 sov	10-05-2026	4 000 000	**4 100 000**	254 882	4 354 882	**50 056**
8	Ammerudhellinga 62 ,0959 OSLO 83 m²	1966	3 sov	21-09-2025	4 100 000	**4 000 000**	271 675	4 271 675	**49 100**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inkluderer forretningsfører, generelt vedlikehold, bygningsforsikringer, felles arealer m.m.	Kr.		91 716
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**91 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 680 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 500 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 500 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		2 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 200 000**

Kommentar
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 700 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

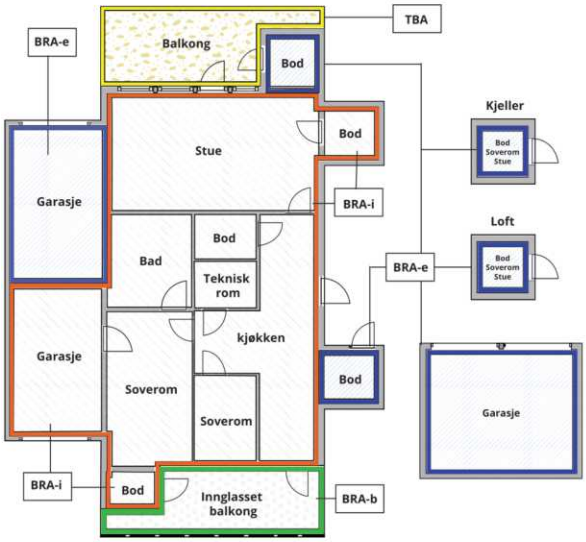
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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)**
12 Etasje	87		12	99	
Kjeller		2		2	
SUM	**87**	**2**	**12**		
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
12 Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, toalettrom, bad, stue/kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Bukurosh Moli	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	95	76		0	10443.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ammerudhellinga 43

Hjemmelshaver
Ammerudlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
852/AMMERUDLIA BORETTSLAG	948808811	852	OBOS	Moli Ardjana, Moli Bukurosh

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
852	39 321	*31.12.2025*	265 774	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m. Asfaltert adkomst til bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for a avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800. For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, årsberetning og husordensregler samt punkter under "konstruksjoner og innvendige forhold".

Leiligheten disponerer bod nr. 1221 i kjeller.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	749385			

Kommentar
Det anbefales å tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	10.06.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.06.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	12.06.2026		Gjennomgått		Nei

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OP5237

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260230
Addresse	Ammerudhellinga 43		
Postnr.	0959	Sted	OSLO
Selgers navn	Bukurosh Moli		
Selgers navn	Ardjana Moli		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
B M
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

kommunal vav

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det vil bygges nye bod

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.06.2026

Signert av *Bukurosh Moli*

Signert av *Ardjana Moli*

Initialer selger:
B M
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

HUSORDENSREGLER FOR AMMERUDLIA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 30.03.1978 med sist endring 28.05.2024

Generelt

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

Informasjon fra styret til beboerne ved rundskriv, oppslag eller info - kanal 50 gjelder på samme vis som husordensreglenes bestemmelser, og er å betrakte som en del av andelskontrakten.
Henvendelser til styret i anledningen husordensreglementet skal skje skriftlig. Det vises for øvrig til andelskontrakten, som inneholder bestemmelser om andelseierens/brukerens plikter og ansvar. Spesielt vises til kontraktens bestemmelser om innbetaling av felleskostnadene og overlating.

Organisering

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

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

Utgangsdørene skal holdes stengt hele døgnet.

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

BESKYTTET

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

2. SØPPELSJAKTER

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

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

kl. 22.00 og kl. 08.00.

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

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

3. HEISER

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

4. TRAFIKK

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

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

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

BESKYTTET

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

5. GRØNTANLEGG

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

6. BRUK AV LEILIGHETEN

Banking og boring i forbindelse med vedlikehold er tillatt fra kl.08:00 til kl. 20:00 på vanlige virkedager, og fra kl. 08:00 til kl.17:00 på lørdager, samt dager før helligdager.
For øvrig skal det være ro i leilighetene og ute rundt blokkene etter kl.22:00.
Vær hensynsfull og varsle dine nærmeste naboer rundt deg, hvis du skal ha større selskapligheter, slik at de er forberedt. Husk, vi bor i et fellesskap. (Det er naboer i oppgangene på hver side også)

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

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

7. VARMEGJENVINNINGSANLEGGET

Luftavtrekkssystemet er nøye avbalansert og fordrer at beboerne:

A - Åpner luftspaltene som er montert øverst i vindusramme, og rett over radiator på stue/balkongvegg.

B - Åpner avtrekkslukene på kjøkken, bad og wc. Det er strengt forbudt å montere avtrekksvifter på avtrekkssystemet da dette skaper ubalanse og ubehag for naboene.

BESKYTTET

8. VARME OG SANITÆR

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

9. BALKONGER OG VINDUER

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

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

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

10. TV OG RADIO

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

11. KJELLERBODER

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

12. BRUK AV VASKERI

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

BESKYTTET

henhold til gjeldende instruks som

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

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

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

Feil og skader i vaskeriene skal meldes til kontoret.

Ved 3 klager på ikke å overholde vaskeriregler skal den påklagde utestenges fra vaskeriet i 3 uker (ikke rengjort etter bruk, ikke overholdt vaskeritiden)
Benyttes vaskeriet til å vaske for andre utenfor borettslaget for egen vinning, skal den påklagde utestenges for 3 måneder.

13. TØRKEBÅSENE

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

BORETTSLAGET ER IKKE ANSVARLIG FOR TYVERI I VASKERIENE ELLER TØRKEBÅSENE.

14. DYREHOLD

Dette gjelder både dyr i eierforhold og i pensjon.

Det er ikke tillatt å holde hund i Ammerudlia borettslag.

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

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

BESKYTTET

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

2. Eier, eller den som leder dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen, og på turveiene i området.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager på at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

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

BESKYTTET

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) En kreditor kan eie 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 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

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis 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, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Kameraovervåking av fellesarealer

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-4 Endringer i betongvegger
Det er ikke tillatt å gjøre endringer på betongvegger i leilighetene. Ved behov for å utvide eksisterende døråpninger skal det søkes styret.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 340

AMMERUDLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AMMERUDLIA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

2. juni 2026 kl. 18:00, Sarons lokaler, Ammerudveien .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Forretningsorden
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av protokollvitner
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025/ 2026
8. Forslag til Prosjekthonorar
9. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2025/ 2026
10. Forslag til endring av Husordensregler
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i AMMERUDLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tor Kjetil Dedekam Pederssen er valgt.

Sak 2

Forretningsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.

2. Generalforsamlingen ledes av styrets formann eller av en møteleder valgt av generalforsamlingen.

3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder frem en plan for gjennomføringen.

4. Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.

5. Alle forslag skal, så langt det er mulig, leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillerens navn og leilighetsnummer.

6. Ingen har rett til ordet mer enn 3 ganger i samme sak. Innledningsforedrag må ikke overstige 10 min. Øvrige innlegg skal ikke overstige henholdsvis 5 min. for første innlegg og 2 min. for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.

7. Ordet til forretningsorden gis 1 gang til hver sak og med en taletid på høyst 1 minutt. Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.

Styrets innstilling

Styret anmodet om at forretningsorden vedtas.

Forslag til vedtak

Forretningsorden vedtas i sin helhet.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets beretning og info til GF 2025-2026.pdf
2. 340 Ammerudlia Borettslag - Revisjonsberetning.pdf
3. 0340 Ammerudlia Borettslag - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025/ 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 700 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 700 000.

Sak 8

Forslag til Prosjekthonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært vanlig praksis i Ammerudlia borettslag at ved større prosjekter settes det av midler til å kompensere styremedlemmer som må ta fri fra jobb for å delta på kontraktsmøte, oppstartsmøte, og byggemøter mv. gjennom hele prosjektet. Dette ble gjort eksempelvis i våtromsrehabilliteringen og heisprosjektet. Ved en forglemmelse ble dette ikke med i budsjettet for "Prosjekt nye boder og nye oppganger". Så langt har det medgått ca 32 timer til;

· Befaring

· Anbudsmøte

· Kontrakstmøte

· Oppstarsmøte

· Byggemøter

Anslår at det vil medgå ca 60-70 timer innen prosjektet er ferdig i mars 2027.

Forslag til vedtak

Prosjekthonorar til styret settes til kr 24.000,- Beløpet vil inngå i prosjektregnsk, som bel vedtatt på ekstraordinært årsmøte.apet.

Sak 9

Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2025/ 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 70 000.

Sak 10

Forslag til endring av Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

9. BALKONGER OG VINDUER

Dagens tekst:

· Balkongen skal ikke benyttes som lagringsrom.

· Det er strengt forbudt å plassere skap, sofaer, pappesker og lignende på balkongen.

· Utemøbler er tillatt så lenge dette ikke hindrer passasje gjennom branndørene.

· Det er forbudt å kaste matrester, sigarettstumper, eller noe som helst ut fra vinduer eller balkonger.

· Kun rullegardiner som følger balkongen som er lovlig solskjerming. Markiser og/eller andre gardiner er ikke tillatt.

· Det er kun elektrisk grill som er lovlig ved grilling.

· Lufting/tørking av klær eller lignende er tillatt så lenge det ikke synes fra utsiden.

· Det er ikke tillatt å bore/spikre i aluminiumsdelen av balkongen.

· Det er forbudt å henge blomsterkasser eller annet (antenner) på utsiden av balkongfronter.

· Flaggstenger skal tas inn når de ikke er i bruk.

· Det er ikke tillatt å endre fargene på balkongene. Fargekoder finnes på driftskontoret, og på www.ammerudlia.no

Forslag til ny tekst:

· Balkongen skal ikke benyttes som lagringsrom.

· **Kun utemøbler:** Det skal som hovedregel kun oppbevares vanlige utemøbler, sittegrupper og planter på balkongen.

· **Ikke bod:** Balkongen er ikke en bod. Du kan ikke lagre flytteesker, gamle møbler, bildekk, søppel eller lignende der.

· **Ryddig og pent:** Det skal generelt se ryddig ut, da rot skjemmer bygningens fasade.

· Det er forbudt å kaste matrester, sigarettstumper, eller noe som helst ut fra vinduer eller balkonger.

· Kun rullegardiner som følger balkongen som er lovlig solskjerming. Markiser og/eller andre gardiner er ikke tillatt.

· Det er kun elektrisk grill som er lovlig ved grilling.

· Lufting/tørking av klær eller lignende er tillatt så lenge det ikke synes fra utsiden.

· Det er ikke tillatt å bore/spikre i aluminiumsdelen av balkongen.

· Det er forbudt å henge blomsterkasser eller annet (antenner) på utsiden av balkongfronter.

· Flaggstenger skal tas inn når de ikke er i bruk.

· Det er ikke tillatt å endre fargene på balkongene. Fargekoder finnes på driftskontoret, og på www.ammerudlia.no

10. KJELLERBODER

Dagens tekst:

· Kjellerboden skal holdes ryddig og det er ikke tillatt å lagre brannfarlig væske eller varer med sjenerende lukt.

· Det er forbudt å bruke kjellergangene som lagerplass.

· Barn skal ikke ha adgang til kjellernøkler.

· Dører og vinduer skal lukkes. og lyset slukkes når kjelleren forlates.

Forslag til ny tekst:

· Kjellerboden skal holdes ryddig og det er ikke tillatt å lagre brannfarlig væske eller varer med sjenerende lukt.

· Det er forbudt å bruke kjellergangene som lagerplass.

· Barn skal ikke ha adgang til kjellernøkler.

· Dører og vinduer skal lukkes.

- Kjellerboder skal være låst.

- Ulåste boder, vil det bli montert lås på eiers regning.

Forslag til nytt punkt:

13. Brannvarslingsanlegg/brannsikkerhet

· Det er ikke tillatt å rør branndetektorene.

· Ved oppussing som gir støv, SKAL driftskontoret kontaktes.

· Utløst alarm som ikke skyldes brann, vil andelseier bli fakturer for uttrykking.

· Det er ikke lov å sette dørpumpe ut av spill eller fjerne den

o Borettslaget kan montere nye for andelseiers regning.

Styrets innstilling

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme ja til forslaget.

Forslag til vedtak

Endringer og tilførsler til husordensreglene slik beskrevet i saksteksten, vedtas i sin helhet.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år. Det skal også velges en valgkomite for 1 år. Valgkomiteens arbeid og inntilling ligger som vedlegg til innkallingen. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

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

- Ann-Kristin Haug
- Hamza Mian

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

- Finn Olav Øverbø
- Mubarik Abdi Warsame

Valg av 6 valgkomitemedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Anette Alnes
- Irena Kogut
- Karoline Bekkevad

- Shazil Rana
- Shokrieh Hussaini
- Tariqa Mahmood

Vedlegg

1. Valgkomiteen-oppsummering-2026-til-obos-2.pdf
2. Ammerudlia-Borettslag-valgkomiteens-innstiling-til-Generalforsamling-2026-5.pdf

---

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Anne Elton
- Hamza Mian

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

- Mubarik Abdi Warsame
- Shazil Rana

Styrets beretning 2025 – 2026

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

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

Styrets arbeid 2025/2026:
Det er avholdt;

- 17 styremøter
- 3 beboermøte
- 1 arbeidsseminar
- 10 Prosjekt-/byggemøter
- 2 Møte med boligbygg og bydelen
- 1 Bydelsmøte
- 1 ekstraordinært årsmøte
- 2 budsjett-/regnskapsmøter

Styret har også i 2025/2026 hatt stort søkelys på vedlikehold og økonomi. Vi opplever økt arbeidsmengde grunnet mer krav fra andelseiere og samfunnet. Noe som krever mye av både driftskontoret og styret.

Det har vært stort søkelys på besparelser. Og følgende kan nevnes

- Renovasjon, reduksjon av avfallsbrønner for restavfall
- Ny leverandør av forsikring
- Ny leverandør av renhold
- Styretavla

I samarbeid med Ammerud Varmesentral (AV) som har anskaffet nødaggregat for å møte en evt strømstans. Uten strøm vil vi ikke få varmtvann opp i blokka og ved en lengre strømstans på vinteren ville det ikke være mulig å holde varmen i blokkene. Noe som kan medføre store skader på blokkene. En evt nødsituasjon vil bli styret av AV

I april var blokk 1 uten strøm i 3 dager på dagtid og nødaggregatene ble da testet ut. Noe som var en stor suksess.

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

- Den årlige forsikringspremien økte med 10%. Det tilsvarer omtrent kr. 400 000. Dette skyldes i hovedsak at vi har hatt mange vannskader.

- Kommunale avgifter økte med 8% ca.kr. 270 000,- for renovasjon og 20,7 % ca. kr. 1 158 000, - på vann og avløp.

- I forhold til budsjettet har finanskostnadene nå økt med kr 2 100 000, -.

- Økte strømkostnader og utgifter til fyring og varmtvann.

- Avviks gebyr for feil kast av søppel kr 115.946. Dette er helt unødvendig utgifter som skyldes at det kastes:
    - Batterier
    - Bildekk
    - El avfall
    - Farlig avfall
        - Maling
        - Sprayboks
        - Silikon

I et forsøk på bedre noe på situasjonen har det bli gjennomført noen kutt i utgifter også.

- Antall containere ifb med ekstrasøppel har blitt redusert med 1 container pr blokk. Det vil være aktuelt ca 9-10 måneder i året. Til sammen kan det gi en besparelse på kr. 4-500 000, - i 2025
- Avtalen med Anticimex er forhandlet, noe som gir en besparelse på ca kr 40.000,-
- Fra 01.04.25 byttet vi leverandør av renhold noe som vil gi en besparelse på ca kr 900.000,- for 2025
- Reduksjon av avfallsbrønner for restavfall med 8 brønner har gitt en besparelse på ca 1.000.000,-

Igangsatte prosjekter:

- Oppgradering av lekeplasser
- Oppussing av inngangsparti og oppganger
- Nye boder/kjellerboder
- Styretavla
- Ny belysning i alle fellesareal som er sensor styrt

Vedlikehold og oppgradering som er sluttført i perioden:

- Ny ladeleverandør x2
- Ny leverandør av renhold
- Oppgradering av lekeplasser

Brann:
Det har ikke vært noen branntilfeller i perioden.

Nytt brannvarslingsanlegg: Det har vært noen startproblemer med nytt brannvarslingsanlegget. Feil har blitt utbedret forløpende.

2 branner har blitt avverget grunnet nytt brannvarslingssystem direkte til Brann- og redning.

I desember hadde vi et møte med Brann- og redning og vi fikk mye skryt av den jobben som har blitt gjort i borettslaget. **De vil bruke oss som et godt eksempel mot andre borettslag.**

Vannskade:
Det har dessverre vært 17 små og store vannskader i perioden som har berørt beboere.

- Tette sluk
- Vannlås på kjøkken
- Feilkobling
- Beboere leker rørlegger
- Noen uhell

Det har vært 2 tilfeller hvor regnvann har trengt inn i bygningene.
Det har også vært en del vannskader som skyldes uforsiktighet av andelseiere. Summen av dette påvirker økning av forsikring polisen.

Hærverk:
Vi har vært utsatt for en del hærverk siste periode.

- Detektorer til knyttet brannvarslingsanlegget
- Noe tagging på fasader og garasjer
- Forsøpling av fellesarealer
- Ruter har blitt knust i inngangsdører
- Bomautomater og lyktestolper har blitt påkjørt

Vi ser også at sikringsskap blir brutt opp, trolig fordi beboere ikke finner nøkkelen sin.
Hærverk utført av andelseiere blir fakturert for kostanden.

Kultur og nærmiljø:
Det ble bevilget kr. 20.000, - til Ammerud skoles musikkorps.

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

Forsikringssaker:

Det er registrert 22 skader i 2025-2026, 17 av de er vannskader.

HMS - Helse, miljø og sikkerhet:
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risiko vurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Det har vært 2 personskader i perioden. Det har vært to trusselsituasjoner mot ansatte og styremedlem. Etter nye krav, er det etabler Verneombud.

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

Annen informasjon om borettslaget:

Juridiske andelseiere:
Oslo kommune ved Boligbygg eier 123 leiligheter i vårt borettslag, noe som utgjør 12,5 % andelene. Det er hyppig kontakt mellom styret og Boligbygg vedrørende disse leietagerne. Leilighetene er konsentrert i blokk 1 og 2 noe som utgjør 25 % av andelene der.
Oslo kommune ved Boligbygg har nå begynt en prosess for nedsalg i Ammerudlia borettslag.
Målet er å komme ned i 10% innen 5 år. Det vil bli prioritert ned salg i mellomgangen i 5 et.

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

Renhold:
Borettslaget har benytter Ren Service AS renhold av lagets fellesarealer.

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

- Restavfall
- Papir
- Glass og metal

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

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

I år igjen har borettslaget blitt belastet for store gebyrer grunnet at det kastes slikt avfall.

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

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

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

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

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

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

Nøkler:
Nøkler/brikker kjøpes/bestilles på driftskontoret.

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

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

Internett:
Vår internettleverandør er OBOS Opennet.
Andelseiere må selv tegne TV abonnement, via RiksTV, Allente eller Stream.

Andelseierne somønsker signaler fra parabolantenner plassert på taket må ta dirkete kontakt med Sogn Service, på tlf. 22 23 01 61.

Forsikring:
Borettslagets eiendom er forsikret i Protector Forsikring, med polisenummer: 4157267-2.1. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes driftskontoret på tlf. 22 91 89 90.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom det er utvist uaktsomhet.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

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

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft:
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios AS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Ammerudlia Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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

Større vedlikehold og rehabilitering:

2026
Oppussing av oppganger og inngangsparti
Nye Boder/kjellerboder
Sensorstyrt belysing i alle fellesrom
Oppgradering av lekeplasser

2024-2025
Nytt brannvarslingsanlegg

2023-2024
Nye vaskemaskiner i fellesvaskeri
Internettleverandør

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

2021-2022:
Oppgradering av uteområder.
Nye Inngangsdører

Nytt callinganlegg
Nye sittegrupper ute.
Utelys bak blokkene

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

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

2019:
Borettslaget har fått installert utvendig avfallsbrønner

2016 - 2018
Utskifting av 24 heiser. Ferdigstilt i 2018.

2013
Det er montert nye varmepumper i blokk 1. Inngang, kjeller og vaskeridører har fått nye elektroniske låser. Isolasjon i himling i bomberommene er skiftet ut.

2012
Ferdigstillelse av våtromsrehabilitering, prøveprosjekt, nytt låssystem, ny varmepumpe i blokk 3, samt tidsur på ruller i vaskeriene.

2011
Nye berederrom i blokk 4 (AG166-176). Nye sikringsskap i blokk 1 (AH 33-43). Bygget om takrennene til garasjene i borettslaget. Malt kjellergangene i blokk 4 og 3.

2010
Nye dører til sikringsskapene. Skiftet 2 varmepumper.

2009
Nye sikringsskap (disse blir skiftet etter hvert i alle oppgangene). Skiftet 2 varmepumper. Laget nye uteplasser ved syd-gavlene på blokkene med støtte fra Husbanken. Ny ytterkledning på heishusene på 2 blokker.

2008-2012
Baderomsrehabilitering. Den ekstraordinære generalforsamlingen 26.01.2007 vedtok å rehabilitere badene og skifte soil- og vannrør på kott og kjøkken.

2006
Rehabilitering av tørropplegg, og installert røykventilasjon i trapperom.

2000
Utvidet og innglasset 936 balkonger.

Til generalforsamlingen i Ammerudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ammerudlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 for MKE, 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, 13. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

AMMERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 948808811, KLIENTNR. 340

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**9 675 394**	**15 789 512**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		15 169 128	-1 008 439
Salg tj.leilighet uten andel		0	3 435 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	941 896	941 895
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	0	-44 145
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-10 287 289	-9 445 225
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	14 900
Innsk. øremerk. bankkto		-12 629	-8 203
Investering i aksjer/andeler		0	100
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**5 811 106**	**-6 114 117**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**15 486 501**	**9 675 394**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		20 809 492	13 223 054
Kortsiktig gjeld		-5 322 991	-3 547 660
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**15 486 501**	**9 675 394**

AMMERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 948808811, KLIENTNR. 340

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	69 971 959	68 690 460	70 911 816	67 358 000
Garasjer	9	565 520	569 853	0	0
Parkering	10	613 954	417 600	0	0
Ladeinntekter elbil		386 262	419 778	400 000	0
Andre inntekter	3	1 751 831	481 007	350 000	740 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**73 289 526**	**70 578 699**	**71 661 816**	**68 098 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 053 159	-5 863 877	-6 183 000	-6 615 000
Styrehonorar	5	-600 000	-570 000	-600 000	-700 000
Avskrivninger	16	-941 896	-941 895	0	0
Revisjonshonorar	6	-46 375	-53 188	-24 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-690 290	-663 740	-711 000	-750 000
Konsulenthonorar		-201 772	-98 349	-410 000	-410 000
Drift og vedlikehold	7	-5 578 257	-17 250 470	-4 826 000	-4 750 000
Forsikringer		-4 784 352	-4 538 790	-5 375 000	-4 463 000
Kommunale avgifter	8	-10 454 470	-10 457 863	-11 749 000	-12 334 540
Vaskeri	9	-108 894	0	0	0
Garasjer	10	0	-64 452	-1 000 000	-1 250 000
Parkeringsplasser		0	-8 800	-50 000	-50 000
Energi/fyring	11	-12 937 112	-11 082 486	-12 020 000	-13 950 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 560 965	-3 457 630	-1 410 000	-1 600 000
Andre driftskostnader	12	-4 288 925	-5 501 181	-5 767 400	-4 651 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-48 246 467**	**-60 552 719**	**-50 125 400**	**-51 549 140**
DRIFTSRESULTAT		**25 043 059**	**10 025 980**	**21 536 416**	**16 548 860**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	392 661	305 301	0	0
Finanskostnader	14	-10 266 592	-11 339 720	-10 922 000	-9 081 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-9 873 931**	**-11 034 419**	**-10 922 000**	**-9 081 000**
ÅRSRESULTAT		**15 169 128**	**-1 008 439**	**10 614 416**	**7 467 860**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-1 008 439		
Reduksjon udekket tap:		15 169 128	0		

AMMERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 948808811, KLIENTNR. 340

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	137 886 600	137 886 600
Tomt		2 106 406	2 106 406
Andre varige driftsmidler	16	1 294 896	2 236 792
Aksjer og andeler	17	47 600	47 600
Øremerkede bankinnskudd		754 538	431 955
Langsiktige fordringer	18	55 246	55 246
SUM ANLEGGSMIDLER		**142 145 285**	**142 764 599**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	2 810
Forskuddsbetalte kostnader		3 361 438	159 931
Andre kortsiktige fordringer	19	573 263	891 154
Driftskonto OBOS-banken		6 119 788	8 291 197
Skattetrekkskonto OBOS-banken		228 820	271 964
Sparekonto OBOS-banken		6 891 008	101 410
Sparekonto OBOS-banken II		3 635 176	3 512 656
SUM OMLØPSMIDLER		**20 809 492**	**13 231 122**
SUM EIENDELER		**162 954 778**	**155 995 721**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 982 * 100		98 200	98 200
Udekket tap	20	-49 998 671	-65 167 799
SUM EGENKAPITAL		**-49 900 471**	**-65 069 599**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	192 256 474	202 543 763
Borettsinnskudd	22	12 411 800	12 411 800
Annen langsiktig gjeld	23	2 863 984	2 554 030
SUM LANGSIKTIG GJELD		**207 532 258**	**217 509 593**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 188 425	1 979 062
Skyldige offentlige avgifter	24	425 909	477 129
Påløpte renter		0	90 609
Påløpte avdrag		0	424 057
Annen kortsiktig gjeld	25	708 656	584 871
SUM KORTSIKTIG GJELD		**5 322 991**	**3 555 728**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**162 954 778**	**155 995 721**
Pantstillelse	26	225 691 800	300 736 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2026
Styret i Ammerudlia Borettslag

Anne Elton /s/	Ann-Kristin Haug /s/	Vidar Haugan /s/
Hamza Mian /s/	Syed Tanvir Abbas /s/	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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

Balkongtillegg	5 356 728
Eiendomsskatt	5 676
Felleskostnader	64 334 436
Service parabol	192 775
Leie	82 344
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**69 971 959**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie, Lyse & Nødkommunikasjon	125 308
Nettbetalinger	100 907
Skadeoppgjør, 2024	476 116
Bomiljøtilskudd	1 048 000
Vaskeri	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 751 831**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 495 172
Overtid	-802 268
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-70 000
Påløpte feriepenger	-549 250
Fri bolig	-31 392
Fri telefon	-17 568
Naturalytelser speilkonto	48 960
Arbeidsgiveravgift	-814 024
AFP-pensjon	-115 580
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-109 937
O/U premie	-2 603
Gruppeliv/ulykke	-9 905
Refusjon sykepenger	2 897
Gaver til ansatte	-2 067
Yrkesskadeforsikring	-8 400
Kantinekostnader	-726
Andre personalkostnader	-76 124
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 053 159**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-600 000
SUM STYREHONORAR	**-600 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-21 053

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-46 375
SUM REVISJONSHONORAR	**-46 375**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Elektro Fiber AS	-725 414
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-725 414**
Drift/vedlikehold bygninger	-557 445
Drift/vedlikehold VVS	-959 225
Drift/vedlikehold elektro	-106 243
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-648 036
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 183 956
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-101 757
Drift/vedlikehold brannsikring	-364 513
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-595 356
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-299 312
Egenandel forsikring	-37 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 578 257**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-5 682
Vann- og avløpsgebyr	-7 531 838
Renovasjonsgebyr	-2 916 950
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-10 454 470**

NOTE 9
GARASJE

Leieinntekt	565 520
Drifts/vedlikehold garasje	-108 894
SUM GARASJE	**456 626**

NOTE 10
PARKERING

Leieinntekt	418 080
P-service	195 874
SUM PARKERING	**613 954**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-3 931 506
Varmesentralen	-9 005 606
SUM ENERGI / FYRING	**-12 937 112**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-15 312
Container	-808 558
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 587
Annen leiekostnad	-62 690
Håndverktøy	-19 641
Diverse utstyr	-18 238
Lyspærer og sikringer	-16 511
Vakthold	-754 344
Renhold ved firmaer	-1 784 346
Andre driftskostnader	-105 557
Kontor- og datarekvisita	-18 652
Trykksaker	-10 998
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 053
Andre kontorkostnader	-111 899
Telefon/bredbånd	302
Telefon, annet	-37 861
Porto	-240
Drivstoff	-26 187
Vedlikehold biler/maskiner	-199 912
Kontingenter	-197 050
Bank- og kortgebyr	-3 310
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-29 834
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-4 288 925**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	20 854
Renter av sparekonto i OBOS-banken	371 608
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	148
Andre renteinntekter	51
SUM FINANSINNTEKTER	**392 661**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-74 956
Pantegjeldsrenter	-114 751
Pantegjeldsrenter	-6 062 775
Pantegjeldsrenter	-1 946 246
Pantegjeldsrenter	-2 067 864
SUM FINANSKOSTNADER	**-10 266 592**

NOTE 15
BYGNINGER

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

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

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	4 054 621	
Avskrevet tidligere	-3 475 388	
Avskrevet i år	-579 233	
		0
Benker		
Tilgang 2024	44 145	
Avskrevet tidligere	-14 715	
Avskrevet i år	-14 715	
		14 715
Datasystemer		
Tilgang 2009	42 011	
Avskrevet tidligere	-42 010	
		1
Fyrkjele		
Kostpris	1 306 572	
Tilgang 1991	366 024	
Avskrevet tidligere	-1 672 595	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	2 144 888	
Avskrevet tidligere	-2 144 887	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2006	9 000	
		9 000
Garasje borettslaget		
Tilgang 1988	3 070	
Tilgang 1989	166 862	

Avskrevet tidligere	-169 931	
		1
Gressklipper		
Tilgang 2004	198 400	
Avskrevet tidligere	-198 399	
		1
Ladestasjon for elbil		
Tilgang 2020	998 855	
Avskrevet tidligere	-998 854	
		1
Lekeapperat		
Tilgang 2008	1 301 949	
Avskrevet tidligere	-1 301 948	
		1
Løvsuger		
Tilgang 2004	55 426	
Avskrevet tidligere	-55 425	
		1
Parkeringsanlegg		
Tilgang 1998	250 000	
Avskrevet tidligere	-249 999	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1998	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2021	2 118 610	
Avskrevet tidligere	-635 583	
Avskrevet i år	-211 861	
		1 271 166
Tilhenger		
Tilgang 2004	52 055	
Avskrevet tidligere	-52 054	
		1
Traktor vikeplog		
Tilgang 1996	312 728	
Avskrevet tidligere	-312 727	
		1
Uteanlegg		
Tilgang 2023	408 264	
Avskrevet tidligere	-272 176	
Avskrevet i år	-136 088	
		0
Wille Traktor		
Tilgang 2017	1 574 620	
Avskrevet tidligere	-1 574 619	
		1
Wille Snøplog		
Tilgang 1997	10 833	
Avskrevet tidligere	-10 832	
		1

Wille vanntank		
Tilgang 1999	78652	
tidligere	-78651	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 294 896**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-941 896**

NOTE 17
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Ammerud Varmesentral. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 238 Pålydende: kr 200 Balanseført verdi: 47.600.
Den samlede aksjekapital i Ammerud Varmesentral er på kr 100.000.

NOTE 18
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Andre langsiktige fordringer	55 246
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**55 246**

NOTE 19
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	573 263
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**573 263**

NOTE 20
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 21

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,80 %. Løpetiden er 22 år.		
Opprinnelig 2021	-135 874 038	
Nedbetalt tidligere	16 795 556	
Nedbetalt i år	3 999 372	
		-115 079 110
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,80 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2021	-41 810 616	
Nedbetalt tidligere	3 796 290	
Nedbetalt i år	836 962	
		-37 177 364
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,80 %. Løpetiden er 20 år., avdragsfritt frem til 01.01.26		
Opprinnelig 2023	-40 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-40 000 000
Husbanken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,078 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2000	-53 400 000	
Nedbetalt tidligere	49 965 714	
Nedbetalt i år	3 434 286	
		0
Husbanken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,304 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2001	-21 660 000	
Nedbetalt tidligere	19 643 332	
Nedbetalt i år	2 016 668	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-192 256 474**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken
Første avdrag er 30/01-2026	
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2026	
150, 155, 158, 163, 166, 171	100
174, 179, 182, 187, 190, 195	100
250, 255, 258, 263, 266, 271	100
274, 279, 282, 287, 290, 295	100
350, 355, 358, 363, 366, 371	100
374, 379, 382, 387, 390, 395	100
450, 455, 458, 463, 466, 471	100
474, 479, 482, 487, 490, 495	100
512, 523, 530, 537, 544, 550	100
551, 552, 553, 554, 555, 558	100
559, 560, 561, 562, 563, 566	100
567, 568, 569, 570, 571, 574	100
575, 576, 577, 578, 579, 582	100
583, 584, 585, 586, 587, 590	100
591, 592, 593, 594, 595, 650	100
655, 658, 663, 666, 671, 674	100
679, 682, 687, 690, 695, 750	100
755, 758, 763, 766, 771, 774	100
779, 782, 787, 790, 795, 850	100
855, 858, 863, 866, 871, 874	100
879, 882, 887, 890, 895, 902	100
907, 910, 915, 918, 923, 926	100
931, 934, 939, 942, 947, 950	100
955, 958, 963, 966, 971, 974	100
979, 982, 987, 990, 995, 1002	100
1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1010	100
1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1018	100
1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1026	100
1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1034	100
1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1042	100
1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1050	100
1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1058	100
1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1066	100
1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1074	100
1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1082	100
1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1090	100
1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1102	100
1107, 1110, 1115, 1118, 1123, 1126	100
1131, 1134, 1139, 1142, 1147, 1150	100
1155, 1158, 1163, 1166, 1171, 1174	100
1179, 1182, 1187, 1190, 1195, 1202	100
1207, 1210, 1215, 1218, 1223, 1226	100
1231, 1234, 1239, 1242, 1247, 1250	100
1255, 1258, 1263, 1266, 1271, 1274	100
1279, 1282, 1287, 1290, 1295, 1302	100
1307, 1310, 1315, 1318, 1323, 1326	100
1331, 1334, 1339, 1342, 1347, 1350	100
1355, 1358, 1363, 1366, 1371, 1374	100

1379, 1382, 1387, 1390, 1395	100
103, 108, 111, 116, 119, 124	150
127, 132, 135, 143, 148, 151	150
156, 159, 164, 167, 172, 175	150
180, 183, 188, 191, 196, 203	150
208, 211, 216, 219, 224, 227	150
232, 235, 240, 243, 248, 251	150
256, 259, 264, 267, 272, 275	150
280, 283, 288, 291, 296, 303	150
308, 311, 316, 319, 324, 327	150
332, 335, 340, 343, 348, 351	150
356, 359, 364, 367, 372, 375	150
380, 383, 388, 391, 396, 403	150
408, 411, 416, 419, 424, 427	150
432, 435, 440, 443, 448, 451	150
456, 459, 464, 467, 472, 475	150
480, 483, 488, 491, 496, 508	150
516, 524, 532, 540, 548, 556	150
564, 572, 580, 588, 596, 603	150
608, 611, 616, 619, 624, 627	150
632, 635, 640, 643, 648, 651	150
656, 659, 664, 667, 672, 675	150
680, 683, 688, 691, 696, 703	150
708, 711, 716, 719, 724, 727	150
732, 735, 740, 743, 748, 751	150
756, 759, 764, 767, 772, 775	150
780, 783, 788, 791, 796, 803	150
808, 811, 816, 819, 824, 827	150
832, 835, 840, 843, 848, 851	150
856, 859, 864, 867, 872, 875	150
880, 883, 888, 891, 896, 903	150
908, 911, 916, 919, 924, 927	150
932, 935, 940, 943, 948, 951	150
956, 959, 964, 967, 972, 975	150
980, 983, 988, 991, 996, 1008	150
1016, 1024, 1032, 1040, 1048, 1056	150
1064, 1072, 1080, 1088, 1096, 1103	150
1108, 1111, 1116, 1119, 1124, 1127	150
1132, 1135, 1140, 1143, 1148, 1151	150
1156, 1159, 1164, 1167, 1172, 1175	150
1180, 1183, 1188, 1191, 1196, 1203	150
1208, 1211, 1216, 1219, 1224, 1227	150
1232, 1235, 1240, 1243, 1248, 1251	150
1256, 1259, 1264, 1267, 1272, 1275	150
1280, 1283, 1288, 1291, 1296, 1303	150
1308, 1311, 1316, 1319, 1324, 1327	150
1332, 1335, 1340, 1343, 1348, 1351	150
1380, 1383, 1388, 1391, 1396	150
101, 105, 109, 113, 117, 121	200
125, 129, 133, 137, 141, 145	200
149, 153, 157, 161, 165, 169	200
173, 177, 181, 185, 189, 193	200

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

NOTE 22
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-12 411 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-12 411 800**

NOTE 23
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-2 136 900
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-2 136 900**

NOTE 24
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-228 820
Skyldig arbeidsgiveravgift	-197 089
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-425 909**

NOTE 25
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

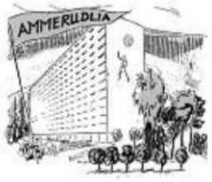
Skyldig feriepenger	-549 250
Midlertidig deposita	-9 000
Annen kortsiktig gjeld	-150 407
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-708 656**

NOTE 26
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 411 800
Pantelån	192 256 474
TOTALT	**204 668 274**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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



Valgkomiteen for Ammerudlia Borettslag- Beretning 2026

Valgkomiteen beretning for perioden 2026.

Valgkomiteen har i perioden 17. desember 2025 til 15. mars 2026, avholdt ni møter, med en samlet tidsbruk på om lag 28 timer. Det er holdt åtte fysiske og ett digitalt møte.

Både sittende styre, varamedlemmer og driftsleder har møtt til fysiske samtaler med valgkomiteen i løpet av januar og februar 2026.

Den eneste endringen i årets beretning sammenlignet med tidligere år er en gjennomgang av hvordan 2026 har forløpt, med en kort oppsummering av perioden og interessentene som har vært til intervju for verv i styret.

Rekruttering:
For å rekruttere nye kandidater ble det annonsert på borettslagets nettside via Vibbo. I tillegg ble det publisert fysiske plakater på informasjonstavlene i alle oppganger ved hjelp av driftskontoret.

Valgkomiteen har hatt tre interessenter til samtale. Alle har mottatt skriftlig tilbakemelding per e-post.

Innstilling:
Valgkomiteen har etter en samlet vurdering besluttet å beholde dagens styre slik det er. Vurderingen er gjort på bakgrunn av gjennomførte samtaler, styrets arbeid gjennom året og en helhetlig gjennomgang av styrets sammensetning med hensyn til kompetanse, erfaring, kjønnsfordeling, alder og mangfold.
Valgkomiteen har lagt vekt på stabilitet og kontinuitet i styrets arbeid, og mener dagens styresammensetning ivaretar borettslagets behov og beboernes interesser på en god måte.

Honorar til valgkomiteen:
Valgkomiteen foreslår at honoraret videreføres på samme nivå som foregående år, med en samlet ramme på kroner 70 000. Beløpet fordeles likt mellom valgkomiteens medlemmer.

Begrunnelsen for forslaget er at arbeidet har vært omfattende og tidkrevende. Det er lagt ned betydelig innsats både på kveldstid og i ordinær arbeidstid i perioden januar til mars. Det har vært ukentlige møter med varighet på tre til fire timer, i tillegg til forberedelser, gjennomføring av intervjuer og etterarbeid.

Det foreslåtte honoraret er en samlet godtgjørelse som fordeles per medlem slik praksis har vært tidligere.

Avslutning

Valgkomiteens medlem Nafisa Hussain takker for seg etter flere års aktiv deltakelse i valgkomiteen. Vi ønsker å takke for et godt samarbeid og for den innsatsen som er lagt ned gjennom årene.

For valgkomiteen,
signert 15.mars 2026.

Irena kogut

Nafisa Batool Hussain

Shazil Rana

Tariqa mahmood

SHOKRIEH HUSSAINI

ANETTE ALNES

Karoline Bekkevad

0340 Ammerudlia Borettslag. Valgkomiteens innstilling til Generalforsamling 2026.

Denne innstilling består av 3 sider.

0340 Ammerudlia Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Leder: Ikke på valg (valgt for 2 år fra 2025):

Navn: Anne Elton

_____

B. Styremedlemmer, som ikke er på valg (valgt for 2 år fra 2025):

Navn: Vidar Haugen

_____

Navn: Syed Tanvir Abbas

_____

Som Styremedlemmer foreslås (velges for 2 år):

Navn: Ann-Kristin Haug

_____

Navn: Hamza Mian

_____

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

1. Navn: Finn Olav Øverbø

_____

2. Navn: Mubarik Abdi Warsame

_____

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

Navn: Anne Elton

Navn: Hamza Mian

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

Navn: Mubarik Abdi Warsame

Navn: Shazil Rana

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

Navn: Anette Alnes

Navn: Karoline Bekkevad

Navn: Shokrieh Hussaini

Navn: Irena Kogut

Navn: Tariqa Mahmood

Navn: Shazil Rana

0340 Ammerudlia Borettslag. Valgkomiteens innstilling til Generalforsamling 2026.

Denne innstilling består av 3 sider.

Valgkomiteen har i perioden 2025-26 bestått av:

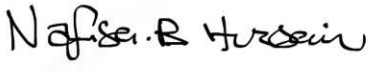
Anette Alnes, Nafisa Hussain, Karoline Bekkevad,

Irena Kogut, Shazil Rana, Tariqa Mahmood og Shokrieh Hussaini

Dato 15/03-26, Valgkomiteen for Ammerudlia Borettslag:



Irena kogut



Nafisa Batool Hussain



Shazil Rana



Tariqa mahmood



SHOKRIEH HUSSAINI



ANETTE ALNES



Karoline Bekkevad

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 2.06.26
Selskapsnummer: 340 **Selskapsnavn:** AMMERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 340
AMMERUDLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AMMERUDLIA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mars kl. 09:00 og lukker 16. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/340

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Finansiering

Blir begge altervativ stemt for er estimert egenkapital kun kr 5.000.000.

Totalt Kostnader og låneopptak blir for altaerativ 1 og 2.:

Total kostnad kr 34.650.000 - Estimert bruk av egenkapital kr 5.000.000 = Estimert låneopptak runnes opp til kr 30.000.000.

Estimert økning av felleskostnader (FK) og fellesgjeld (FG):

1 roms u/balkong	Ca. kr 133	kr 19808
1 roms m/balkong	Ca. kr 127	kr 18960
2 roms	Ca. kr 165	kr 24648
3 roms	Ca. kr 239	kr 35762
4 roms	Ca. kr 274	kr 40960

Saker til behandling

1. Valg av møteleder

2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Total oppussing av oppganger med korridorer i øvre kjeller, belysning i vaskerier og tak over inngangspartier.

5. Etablering av nye kjellerboder i øvre og nedre kjeller, inkludert tekniske rom

Med vennlig hilsen,
Styret i AMMERUDLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helga Solheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Nina Synnøve Carlsson og Anette Alnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Total oppussing av oppganger med korridorer i øvre kjeller, belysning i vaskerier og tak over inngangspartier.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har engasjert OBOS Prosjekt til å innhente tilbud fra flere leverandører, og valgte leverandører er tatt med forbehold om at årsmøte stemmer ja for prosjektet. Det er ikke valgt farger for oppgangene. Dette vil styret ta stilling til på et senere tidspunkt. Arbeidet vil starte på høsten 2026. Dette vil gi borettslaget et stort løft både visuelt og verdiskapende. Sensor styrt belysning vil gi en økonomisk innsparing over tid.

Beskrivelse av arbeidet fra U. etasje til 13. etasje:

- Tak i vindfang rives og etterisoleres, samt nye utelamper
- Fliser i inngangsparti
- Maling av tak, vegger og "undersiden" av trappene
- Nytt gulvbelegg i U, og 1 til 13 etasje
- Nye gulvlister
- Ny sensor styrt belysning i alle fellesarealer
- Ny hånd løper på gelender
- Kontoret og styrerom i AH 62 (oppgradering av alle rom inkl. ny belysning)
- Nødlys i lukkede rom

Kostnader og låneopptak:

Total kostnad kr 24.450.000 - Estimert bruk av egenkapital kr 5.000.000 = Estimert låneopptak kr 19.450.000

Estimert økning av felleskostnader (FK) og fellesgjeld (FG):

1 roms u/balkong	Ca. kr 86	kr 12875
1 roms m/balkong	Ca. kr 83	kr 12324
2 roms	Ca. kr 107	kr 16021
3 roms	Ca. kr 155	kr 23245
4 roms	Ca. kr 178	kr 26624

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å stemme for begge alternativene. Dette vil bidra til betydelig økt trivsel og økt verdi på boligene deres.

Fellesområdene har over lengre tid hatt behov for oppgradering, da de nå fremstår som godt slitte. Spesielt den nedre kjelleren har behov for både oppgradering og grundig rengjøring.

Nye boder vil være langt sikrere med tanke på hærverk og innbrudd. Sensorstyrt belysning vil dessuten på sikt gi besparelser på strømutgiftene.

Forslag til vedtak

Total oppussing av oppganger med korridorer i øvre kjeller, belysning i vaskerier og tak over inngangspartier.

Sak 5

Etablering av nye kjellerboder i øvre og nedre kjeller, inkludert tekniske rom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært en del klager på kjellerbodenes tilstand. Styret har derfor innhentet tilbud på nye boder, lik de som er i AH 56. Arbeidet vil starte opp en gang etter påske. Dagens boder rives og bygges opp på nytt i samme størrelse bestående av stål med netting vegger. De nye kjellerbodene vil gi leiligheten din en direkte verdiøkning.

Beskrivelse av arbeidet:

- Rivning av dagens kjellerboder og etablering av nye
- Rengjøring av alle flater
- Maling av vegger og tak
- Ny sensor styrt belysning, samt nødlys

Alle boder må tømmes for å få gjennomført arbeidet. Det vil komme tilbud til de som ikke har mulighet til å tømme selv, mot egen betaling. For de som ikke har plass egen leilighet til oppbevaring vil få mulighet til å plassere eiendeler i lukkede containere under bytte perioden. Dette vil bli varslet i god tid.

Kostnader og låneopptak:

- Estimert bruk av egenkapital kr 5.000.000, -

-Estimert låneopptak: 5.200.000,-

Total kostnad kr 10.200.000,-

Økning av felleskostnader og fellesgjeld:

1 roms u/balkong	Ca. kr 47	kr 6933
1 roms m/balkong	Ca. kr 44	kr 6636
2 roms	Ca. kr 58	kr 8627
3 roms	Ca. kr 84	kr 12517
4 roms	Ca. kr 96	kr 14336

Merk: Pris for hyller og hengelåskappe er ikke inkludert i tilbudet og faktureres separat.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å stemme for begge alternativene. Dette vil bidra til betydelig økt trivsel og økt verdi på boligene deres.

Fellesområdene har over lengre tid hatt behov for oppgradering, da de nå fremstår som godt slitte. Spesielt den nedre kjelleren har behov for både oppgradering og grundig rengjøring.

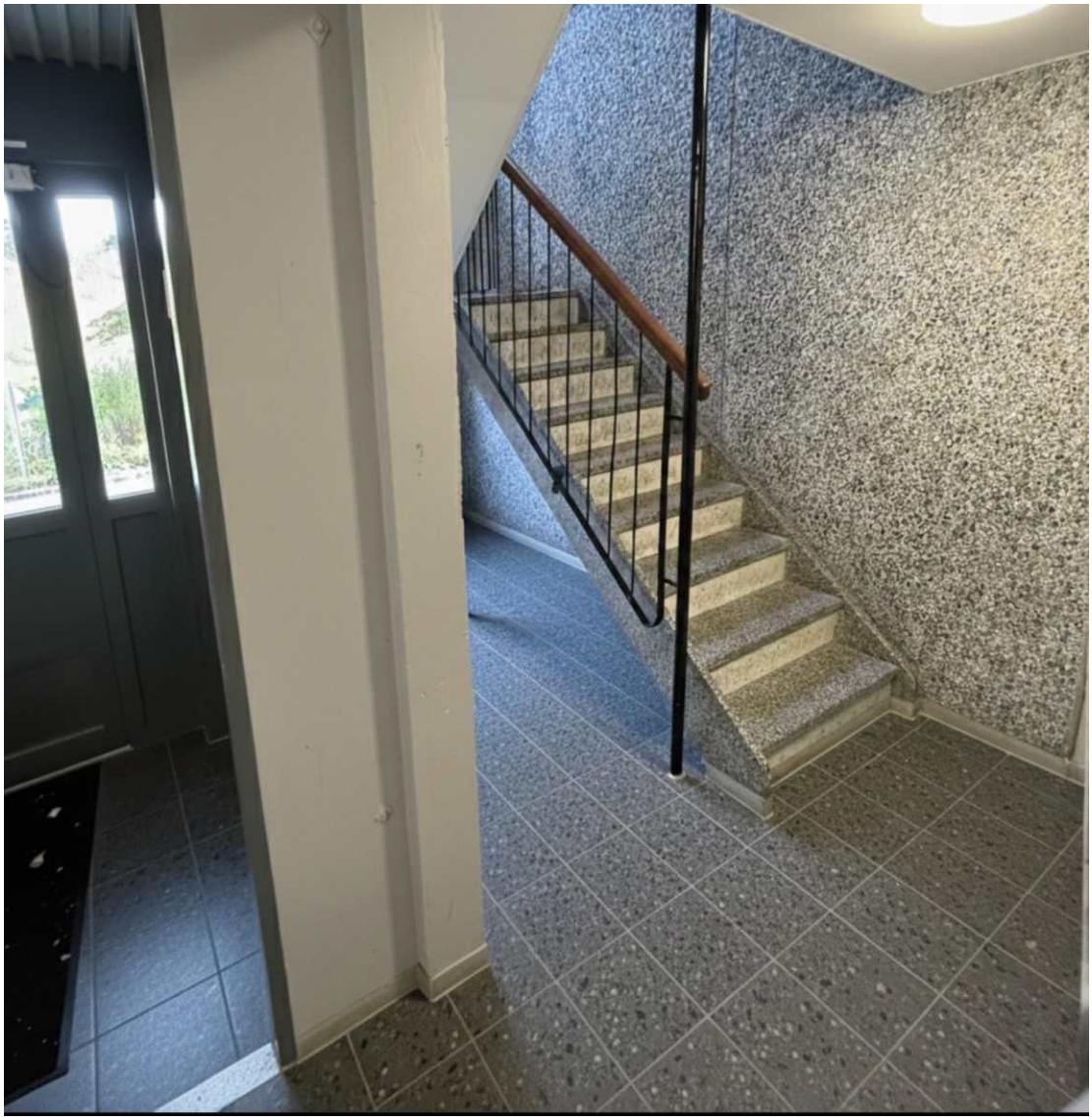
Nye boder vil være langt sikrere med tanke på hærverk og innbrudd. Sensorstyrt belysning vil dessuten på sikt gi besparelser på strømutgiftene.

Forslag til vedtak

Etablering av nye kjellerboder, øvre og nedre kjeller. Inkludert tekniske rom.

Vedlegg

1. Bilde oppgang.pdf
2. Troax presentasjon.pdf
3. Hengelås kappe.pdf
4. Hylle.pdf
5. Finansiering alternativ 1 og 2.pdf



Belysning

- Fellesarealer/kjeller
- Utelys
- Vaskerier





Situasjonen

Dere har:

- Gamle tre boder
- Høy Slitasje
- Dårlig ventilasjon
- Varierende kvalitet

Dere vurderer:

- Nye stålnettboder (UR350)

Realiteten

Dette handler egentlig ikke bare om boder. Det handler om standard, sikkerhet og verdi på bygget deres."

Sammenligning

Eksisterende tre boder

- Organisk materiale (tre)
- Slitasje over tid (Her er det veldig slitt mange steder)
- Dårlig lufting
- Vanskelig å vedlikeholde

Nye stål nettingboder (UR350)

- Stål og netting – ikke brennbart materiale i samme grad
- Åpen konstruksjon → ventilasjon
- Modulbasert system
- Jevn standard på alle enheter
- Fremstår som moderne og profesjonelt
- Siden det er modulbasert, så kan elementer skiftes ut ved skade

---

Gamle tre boder gir:

- Følelse av slitasje
- Lav standard
- "Gammelt bygg"

Nye stålnett boder gir:

- Struktur
- Orden
- Likhet
- Profesjonalitet

Det påvirker hvordan folk opplever hele kjelleren.

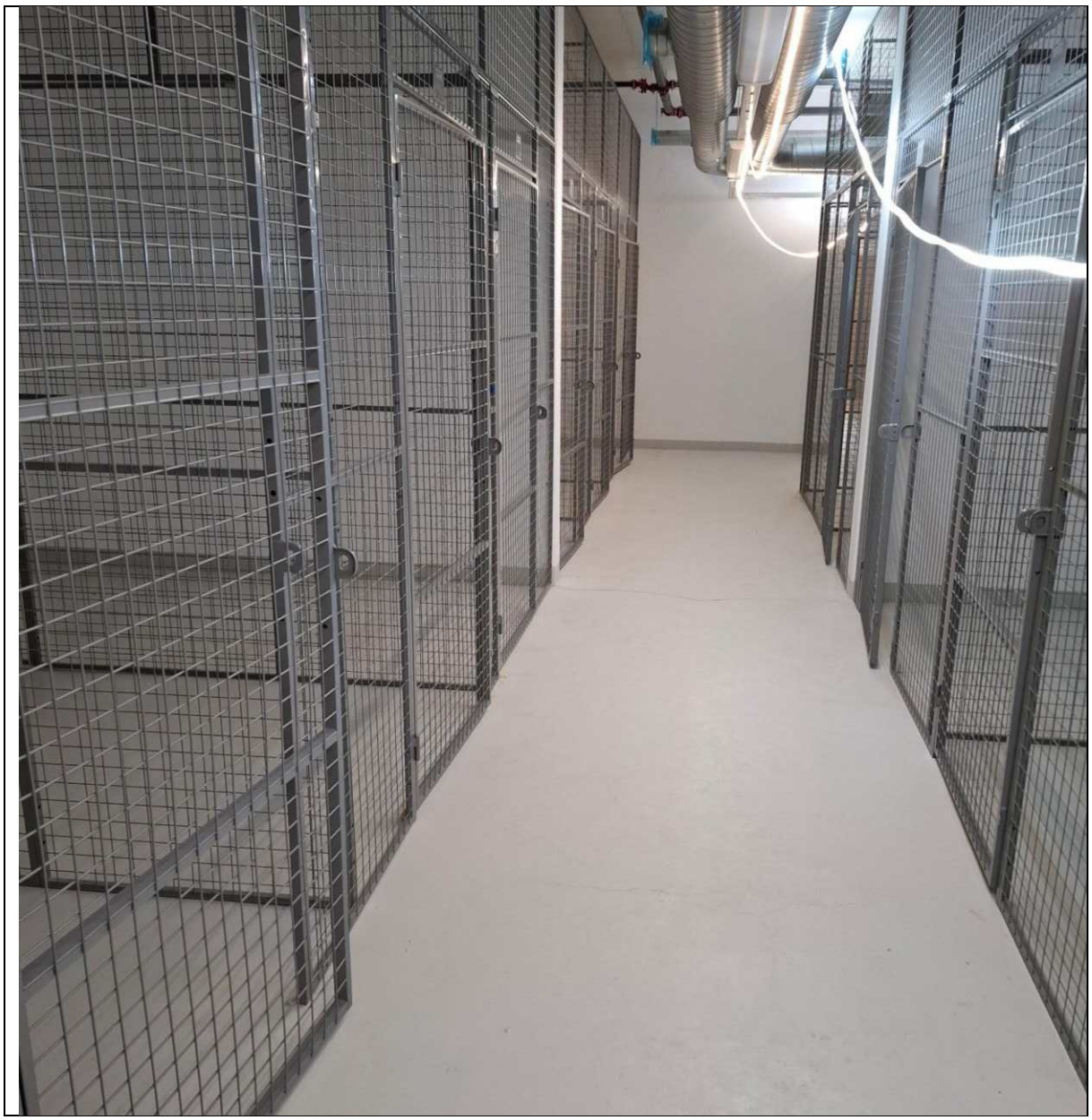
Og kjelleren påvirker hvordan man opplever eiendommen.

Boder: Ammerudhellinga

Boder er tegnet med utgangspunkt i de gamle bodene.
Alle boder vil være like i alle blokker.

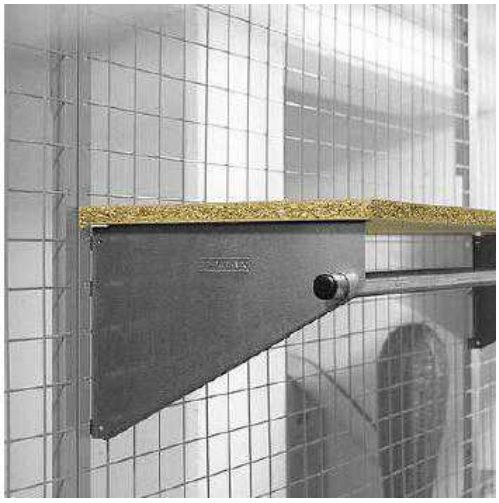
De er tegnet etter i den standard som vi normalt leverer til entreprenører som ønsker netting boder.

Panel UR 350

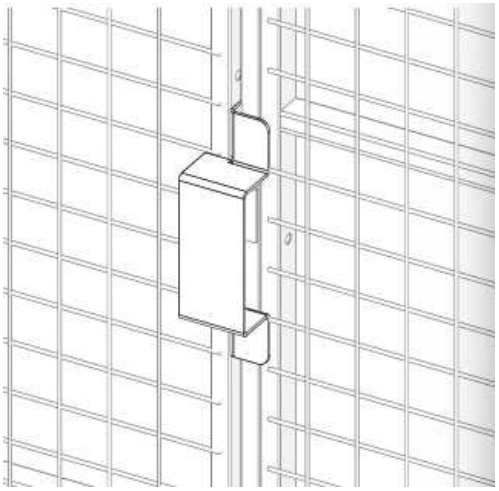




Tilvalg som kan etterbestilles om ønsket



Hylle som kan henges på netting veggen



Hengelås kappe som fungerer som ekstra innbrudds sikring



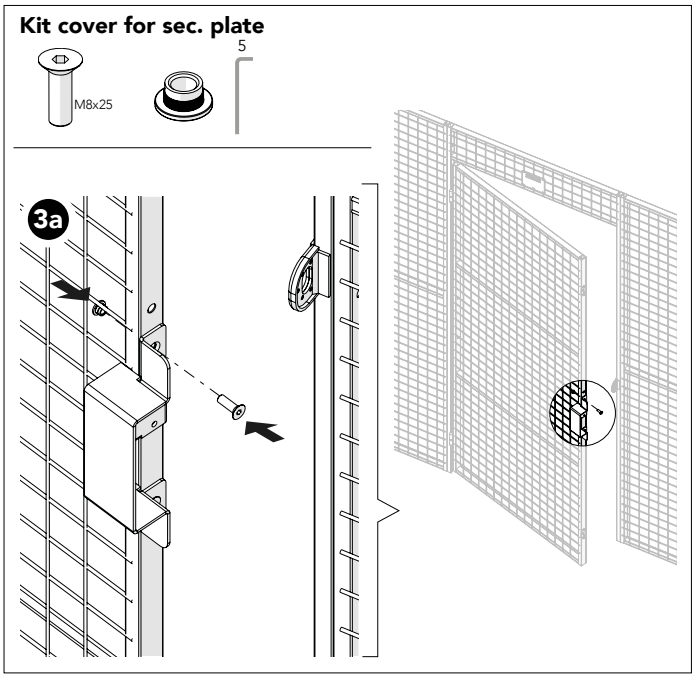
Sykkellås som gulvmonteres eller veggmonteres.

Priser på tilvalg:

Alle priser her er eks mva og uten Montasje.

Det finnes mulighet for montasje, om dette ønskes, men det kan ikke prises før vi eventuelt vet hva og hvilket volum som skal monteres.

Hylle CA 800,- eks mva + Frakt - Pr Stk	Hyllen finnes i 800 – 1000 – 1200 – 1500mm
Hengelåskappe for ettermontering Pris 500,- eks mva + Frakt – Pr Stk	
Låsbøyle til Sykkel 1200,- eks mva + Frakt - Pr Stk	

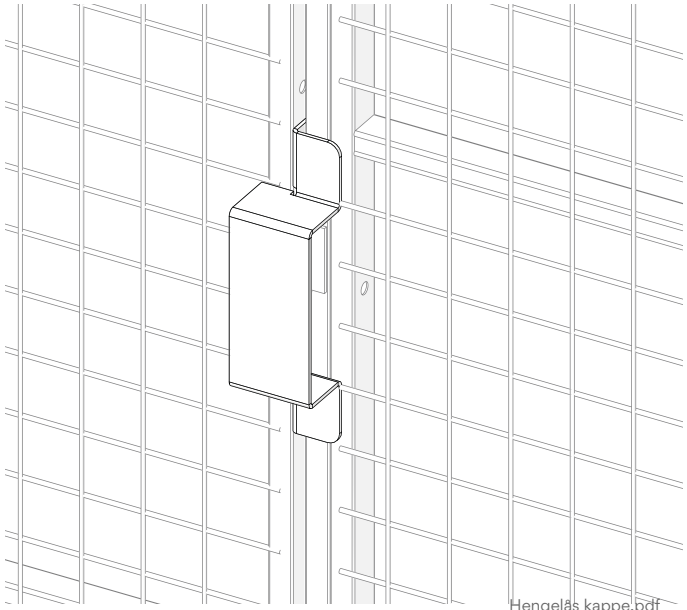


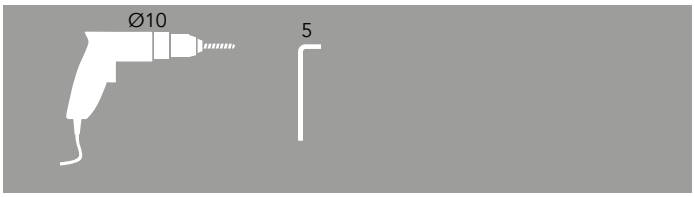
TROAX

ASSEMBLY INSTRUCTION
– JUST FOLLOW ME

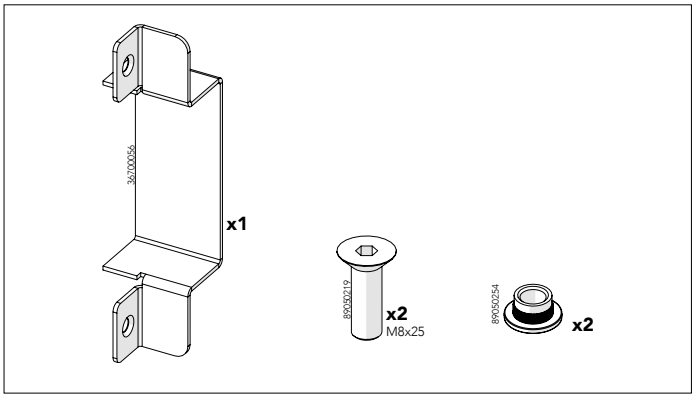
KIT COVER FOR SECONDARY PLATE

KIT 36700107

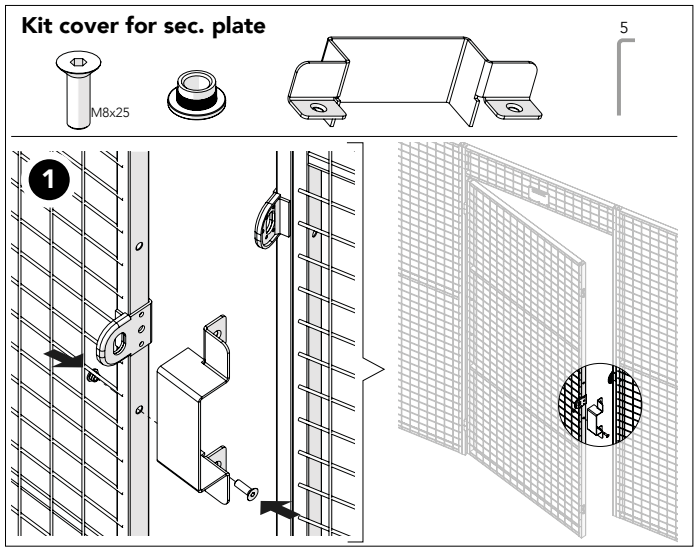




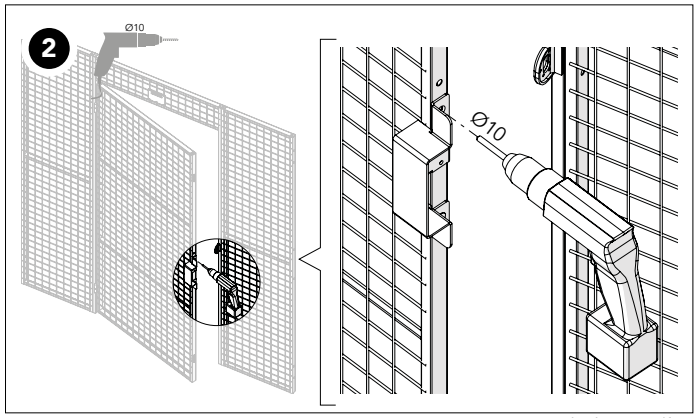
Kit cover for sec. plate 36700107



Art no: 88754750 ver. 002

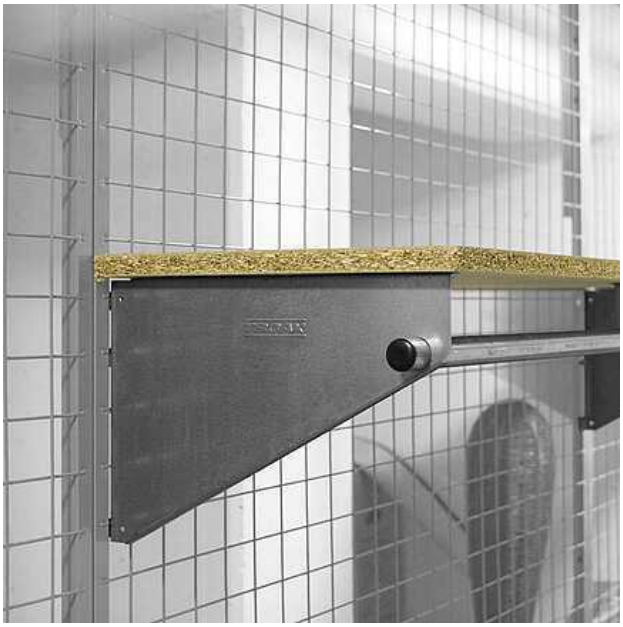


Art no: 88754750 ver. 002



SHELF

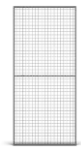
The Chipboard shelf is mounted on the partitioning wall using brackets. It can also be combined with a hanger tube for flexible storage.



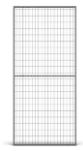
FACTS

ART. NO	COMPONENTS
19500019	Support for storage shelf
35700101	Kit konsol shelf(L + R) C
88754034	FM Shelf Cetus
89080003	Shelf 800x350 chip board
89080004	Shelf 1200x350 chip board
89080005	Shelf 1000x350 chip board
89080009	Shelf 1500x350 chip board
89080087	Shelf 1200x350 boardlame1

COMBINE WITH



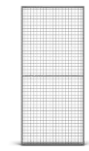
PANEL UR350



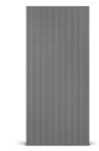
PANEL UR300



PANEL TYPE P



PANEL UX450



PANEL UR SP

Finansiering av alternativ 1 og 2

Blir begge alternativ stemt for er estimert egenkapital kun kr 5.000.000.

Totalt Kostnader og låneopptak blir for alternativ 1 og 2.:

Total kostnad kr 34.650.000 - Estimert bruk av egenkapital kr 5.000.000 = Estimert låneopptak runnes opp til kr 30.000.000.

Estimert økning av felleskostnader (FK) og fellesgjeld (FG):

1 roms u/balkong	Ca. kr 133 kr 19808
1 roms m/balkong	Ca. kr 127 kr 18960
2 roms	Ca. kr 165 kr 24648
3 roms	Ca. kr 239 kr 35762
4 roms	Ca. kr 274 kr 40960

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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 11.03.26 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 16.03.26
Selskapsnummer: 340 **Selskapsnavn:** AMMERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Helga Solheim er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nina Synnøve Carlsson og Anette Alnes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Total oppussing av oppganger med korridorer i øvre kjeller, belysning i vaskerier og tak over inngangspartier.

Total oppussing av oppganger med korridorer i øvre kjeller, belysning i vaskerier og tak over inngangspartier.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Etablering av nye kjellerboder i øvre og nedre kjeller, inkludert tekniske rom

Etablering av nye kjellerboder, øvre og nedre kjeller. Inkludert tekniske rom.

☐ 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 2026 for AMMERUDLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948808811
Møtet ble avholdt 2. juni kl. 18:00, Sarons lokaler, Ammerudveien .

Antall stemmeberettigede som deltok: 61
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Tor Kjetil Dedekam Pederssen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Forretningsorden

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.

2. Generalforsamlingen ledes av styrets formann eller av en møteleder valgt av generalforsamlingen.

3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder frem en plan for gjennomføringen.

4. Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.

5. Alle forslag skal, så langt det er mulig, leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillerens navn og leilighetsnummer.

6. Ingen har rett til ordet mer enn 3 ganger i samme sak. Innledningsforedrag må ikke overstige 10 min. Øvrige innlegg skal ikke overstige henholdsvis 5 min. for første innlegg og 2 min. for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.

7. Ordet til forretningsorden gis 1 gang til hver sak og med en taletid på høyst 1 minutt. Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.

Styrets innstilling
Styret anmodet om at forretningsorden vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Forretningsorden vedtas i sin helhet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse digital registrering og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> John Scheisbak Iversen og Kristine Konstanse Larsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025/ 2026

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 700 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 700 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Forslag til Prosjekthonorar

Det har vært vanlig praksis i Ammerudlia borettslag at ved større prosjekter settes det av midler til å kompensere styremedlemmer som må ta fri fra jobb for å delta på kontraktsmøte, oppstartsmøte, og byggemøter mv. gjennom hele prosjektet. Dette ble gjort eksempelvis i våtromsrehabilliteringen og heisprosjektet. Ved en forglemmelse ble dette ikke med i budsjettet for "Prosjekt nye boder og nye oppganger". Så langt har det medgått ca 32 timer til;

· Befaring

· Anbudsmøte

· Kontrakstmøte

· Oppstarsmøte

· Byggemøter

Anslår at det vil medgå ca 60-70 timer innen prosjektet er ferdig i mars 2027.

> **Forslag til vedtak:**
> Prosjekthonorar til styret settes til kr 24.000,- Beløpet vil inngå i prosjektregnskapet som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2025/ 2026

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 70 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 70 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Forslag til endring av Husordensregler

9. BALKONGER OG VINDUER

Dagens tekst:

· Balkongen skal ikke benyttes som lagringsrom.

· Det er strengt forbudt å plassere skap, sofaer, pappesker og lignende på balkongen.

· Utemøbler er tillatt så lenge dette ikke hindrer passasje gjennom branndørene.

· Det er forbudt å kaste matrester, sigarettstumper, eller noe som helst ut fra vinduer eller balkonger.

· Kun rullegardiner som følger balkongen som er lovlig solskjerming. Markiser og/eller andre gardiner er ikke tillatt.

· Det er kun elektrisk grill som er lovlig ved grilling.

· Lufting/tørking av klær eller lignende er tillatt så lenge det ikke synes fra utsiden.

· Det er ikke tillatt å bore/spikre i aluminiumsdelen av balkongen.

· Det er forbudt å henge blomsterkasser eller annet (antenner) på utsiden av balkongfronter.

· Flaggstenger skal tas inn når de ikke er i bruk.

· Det er ikke tillatt å endre fargene på balkongene. Fargekoder finnes på driftskontoret, og på www.ammerudlia.no

Forslag til ny tekst:

· Balkongen skal ikke benyttes som lagringsrom.

· **Kun utemøbler:** Det skal som hovedregel kun oppbevares vanlige utemøbler, sittegrupper og planter på balkongen.

· **Ikke bod:** Balkongen er ikke en bod. Du kan ikke lagre flytteesker, gamle møbler, bildekk, søppel eller lignende der.

· **Ryddig og pent:** Det skal generelt se ryddig ut, da rot skjemmer bygningens fasade.

· Det er forbudt å kaste matrester, sigarettstumper, eller noe som helst ut fra vinduer eller balkonger.

· Kun rullegardiner som følger balkongen som er lovlig solskjerming. Markiser og/eller andre gardiner er ikke tillatt.

· Det er kun elektrisk grill som er lovlig ved grilling.

· Lufting/tørking av klær eller lignende er tillatt så lenge det ikke synes fra utsiden.

· Det er ikke tillatt å bore/spikre i aluminiumsdelen av balkongen.

· Det er forbudt å henge blomsterkasser eller annet (antenner) på utsiden av balkongfronter.

· Flaggstenger skal tas inn når de ikke er i bruk.

· Det er ikke tillatt å endre fargene på balkongene. Fargekoder finnes på driftskontoret, og på www.ammerudlia.no

10. KJELLERBODER

Dagens tekst:

· Kjellerboden skal holdes ryddig og det er ikke tillatt å lagre brannfarlig væske eller varer med sjenerende lukt.

· Det er forbudt å bruke kjellergangene som lagerplass.

· Barn skal ikke ha adgang til kjellernøkler.

· Dører og vinduer skal lukkes. og lyset slukkes når kjelleren forlates.

Forslag til ny tekst:

· Kjellerboden skal holdes ryddig og det er ikke tillatt å lagre brannfarlig væske eller varer med sjenerende lukt.

· Det er forbudt å bruke kjellergangene som lagerplass.

· Barn skal ikke ha adgang til kjellernøkler.

· Dører og vinduer skal lukkes.

- Kjellerboder skal være låst.
- Ulåste boder, vil det bli montert lås på eiers regning.

Forslag til nytt punkt:

13. Brannvarslingsanlegg/brannsikkerhet

· Det er ikke tillatt å rør branndetektorene.

· Ved oppussing som gir støv, SKAL driftskontoret kontaktes.

· Utløst alarm som ikke skyldes brann, vil andelseier bli fakturer for uttrykking.

· Det er ikke lov å sette dørpumpe ut av spill eller fjerne den

o Borettslaget kan montere nye for andelseiers regning.

Styrets innstilling

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme ja til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Endringer og tilførsler til husordensreglene slik beskrevet i saksteksten, vedtas i sin helhet.
>
> ✓ **Vedtatt. Med 33 stemmer for. 21 stemmer imot.**

11. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år. Det skal også velges en valgkomite for 1 år. Valgkomiteens arbeid og inntilling ligger som vedlegg til innkallingen. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ann-Kristin Haug
Hamza Mian

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Ann-Kristin Haug
Hamza Mian

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mubarik Abdi Warsame
Finn Olav Øverbø

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Mubarik Abdi Warsame
Finn Olav Øverbø

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anette Alnes
Karoline Bekkevad
Shokrieh Hussaini
Irena Kogut
Tariqa Mahmood
Shazil Rana

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Anette Alnes
Karoline Bekkevad
Shokrieh Hussaini
Irena Kogut
Tariqa Mahmood
Shazil Rana

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Elton
Hamza Mian

Valgt ved akklamasjon.

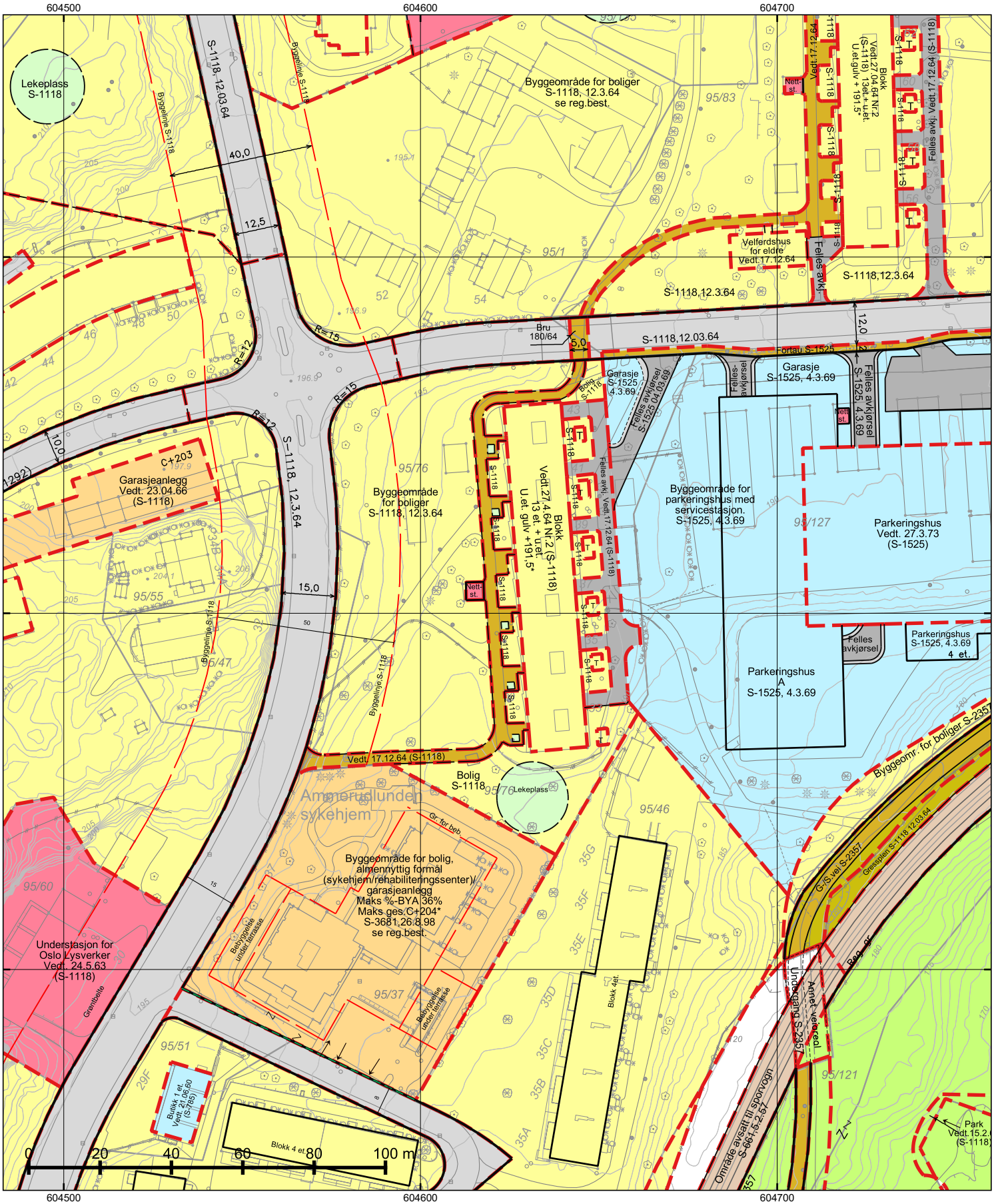
Følgende stilte til valg:
Anne Elton
Hamza Mian

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Shazil Rana
Mubarik Abdi Warsame

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Shazil Rana
Mubarik Abdi Warsame



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.06.2026
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, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159055/ 86534421
Adresse: Ammerudhellinga 43
Gnr/Bnr: 95/76
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)

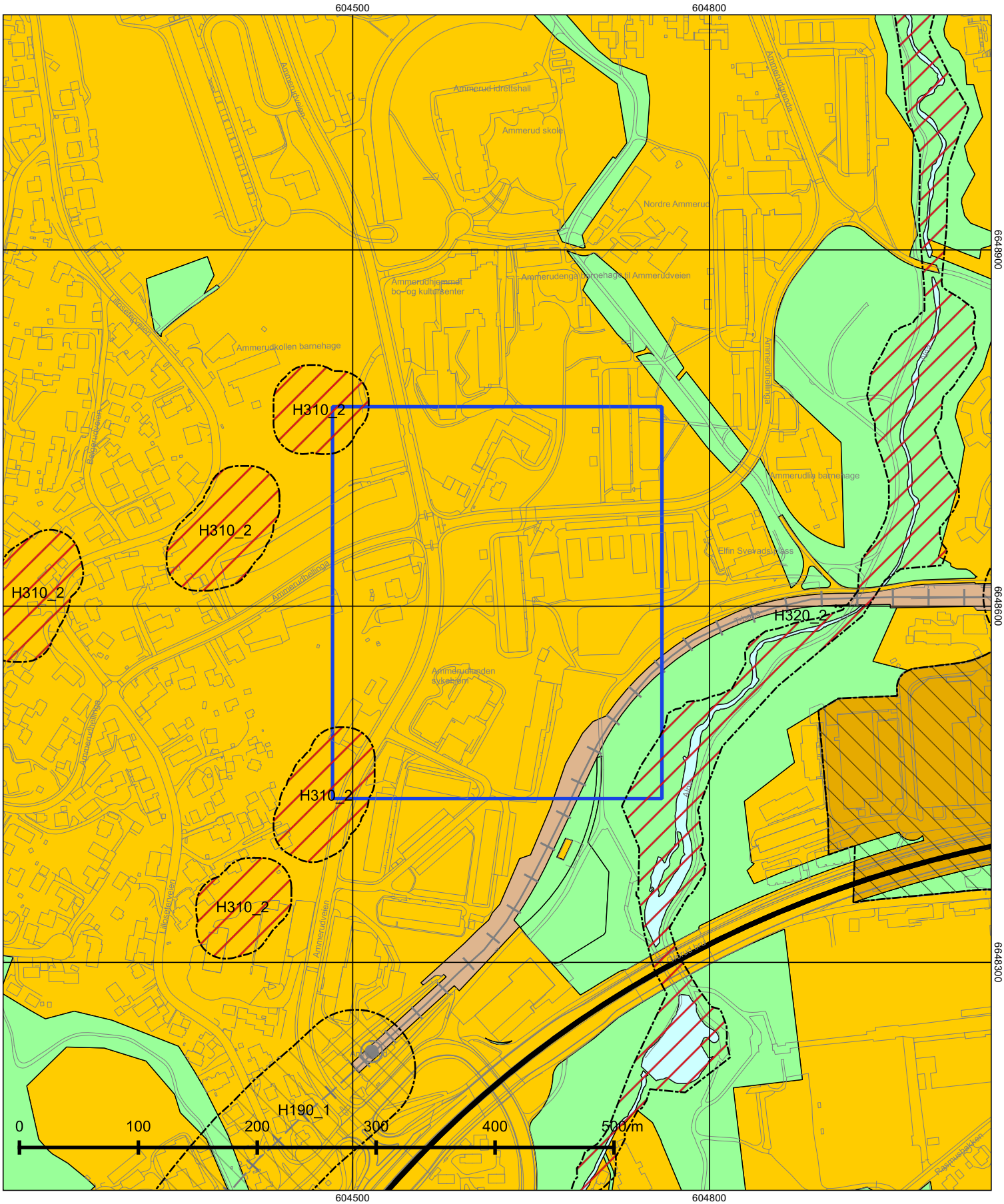
- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 148 - Bolig/offentlig
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 166 - El-verk. m. tilh. anlegg
- 190 - Garasje
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 70 - Felles avkjørsel
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159055/86534421
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
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletbsgate 19 * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: Utskifting av vegg,vinduer,balkongdører - Boligblokk

Arbeidssted	Matr nr	Tlf
Ammerudhellinga 33-43	Gnr. 95, bnr. 76	88

Byggherre

Ammerudlia Brl.
v/Jan Ottesen
Ammerudgrenda 168
0960 OSLO 9

Ansvarshavende

Tømmerm. Asbjørn Nyborg
Grønlandsleiret 19

0190 OSLO 1

ARJ/AG

Dato

4. mai 1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Det påtales at det under arbeidets gang, ikke er fortatt påbudt varsling for kontroll herfra. Kontrollen har derved ikke kunnet utøves.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Arild R. Johannessen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 17.12.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200812829-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	AMMERUDHELLINGA 33 - 43	Eiendom:	95/76
Tiltakshaver:	Ammerudlia borettslag V Trond Werner	Adresse:	Ammerudhellinga 62, 0959 OSLO
Søker:	S-BYGG AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST
AMMERUDHELLINGA 33 – 43
REHABILITERING AV VÅTROM

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

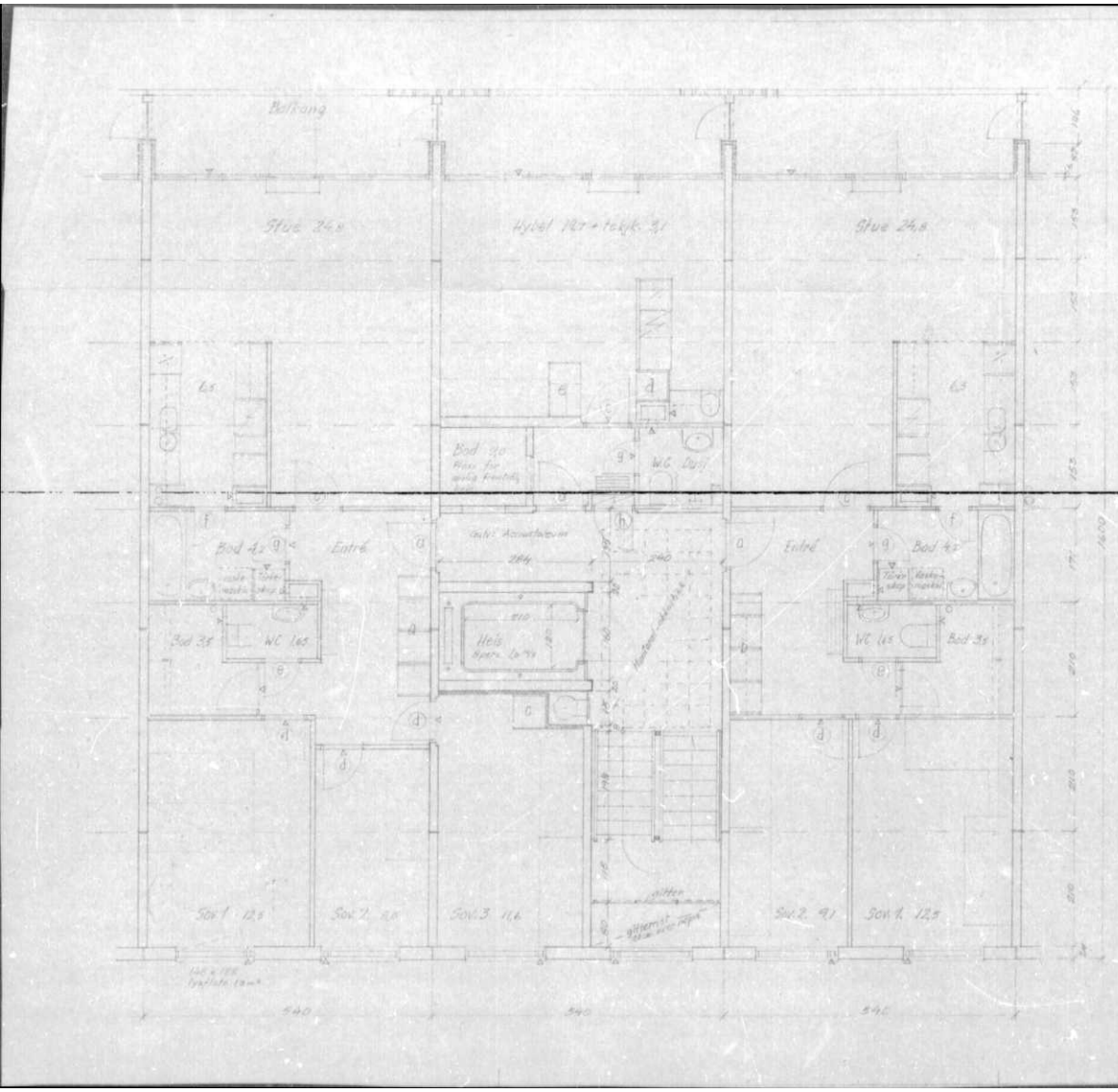
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.12.2012 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Rune Grumstad - for enhetsleder Pål Granberg

Vedlagg
Orientering om klageadgang

Kopi til
Ammerudlia borettslag V Trond Werner, Ammerudhellinga 62, 0959 OSLO, post@ammerudlia.no



Pr. trappeoppgang:

1 stk. 4-roms leil.	Leieareal	84,4 m²
1 stk. 3-roms "	"	73,7 "
1 stk. Hybelleilighet	"	31,4 "

Kjøreoppdekning:

4-roms leil.	3 soltbet.	4 gard.skap	1 skuffeskap
3-roms leil.	3	"	"
Hybelleil.	2 soltbet.	2	"

Henvisninger til skjemategningen:

Tegn. 120	Kjøkken i 4-roms og 3-roms leil.	1:20
-130	Hybelleilighet, plan.	
-124	Dører	1:50
-125	Garderobeskap	1:50
-127	Kjøkkenunit. 4-roms og 3roms l.	1:20
-128	— · — Hybelleil.	— · —
-135	Ytterveggselement vestfasade	——
-138	Utsnitt av trappehus	— —
-144	Kott-fronter.	—
-147	Kantbeslag ved heis front	1:5
-148	Kammerovn kjk.-stue	

4

USBL	UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG ARKITEKTKONTORET			
ANLEGG:	Ammerud · OBOS · Høyhus			
	Leilighetsplaner normaletasje			
71.72	DATO: 8.11.69	MÅLT: 1:50	T. NR: 111-118	

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209632
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	08.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	AMMERUDHELLINGA 43
Postadresse:	0959 OSLO
Matrikkel:	0301-95/76

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209632

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORGES ARKITEKTUR AS
Professor Dahls gate 3B
0355 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.03.2022
	202103688 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Inger Jul Hansen	

Adresse: AMMERUDH. 33-43, 70-80, 56-66, 166-176
Eiendom: 95/76/0/0
Tiltakshaver: Ammerudlia Borettslag
Søker: NORGES ARKITEKTUR AS
Tiltakstype: Boligblokk
Tiltaksart: Oppgradering adkomstparti

Ferdigattest - Ammerudh. 33-43, 70-80, 56-66, 166-176

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring av fasader, mottatt 18.03.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202103688			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart med tiltaksgrense (gnr 95 bnr 76)	D1	22.01.2021	1/18
Situasjonskart med tiltaksgrense (gnr 95 bnr 78)	D2	22.01.2021	1/19
Situasjonskart med tiltaksgrense (gnr 95 bnr 81)	D3	22.01.2021	1/20
Situasjonskart med tiltaksgrense (gnr 95 bnr 83)	D4	22.01.2021	1/21
Fasade nord og skjemategning for inngangsdør	A-23-FA-00-001	01.02.2021	1/22

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Inger Jul Hansen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
nord

Kopi til:
Ammerudlia Borettslag, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

OBOS Prosjekt A/S
v/ Pål Jørgensen
Pb.6666, St. Olavs Plass
0129 OSLO

Dato: 03 JAN 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199902504-38 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen	Arkivkode:

Byggeplass:	**AMMERUDHELLINGA 33-43**	Eiendom:	95/76/0/0
Tiltakshaver:	Ammerudlia BL v/Styret	Adresse:	Ammerudhellinga 56, 0956 OSLO
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segersteds vei 27, 5033 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	**Fasadeendring**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten Byggestart Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003 05 58920
Org nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
KA/AMB

KOPI

Oslo, den 17.3.1972

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 95, bnr. 76, blokk 1, Ammerudhellinga 33/43

Journalnr.
64/990

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
28.1.72

Bygningens art
Boligblokk (höyhus)

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder
USBL's arkitektkontor v/Th. Tostrup, Riddervolds gate 2, Oslo 2

Ansvarshavende
Siv.ing. Johan Kristian bö, Hellerudveien 7A, Oslo 5

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 tillatelse 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 tjen

Stl. C15. 4000. ANDVORD. 2260570. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

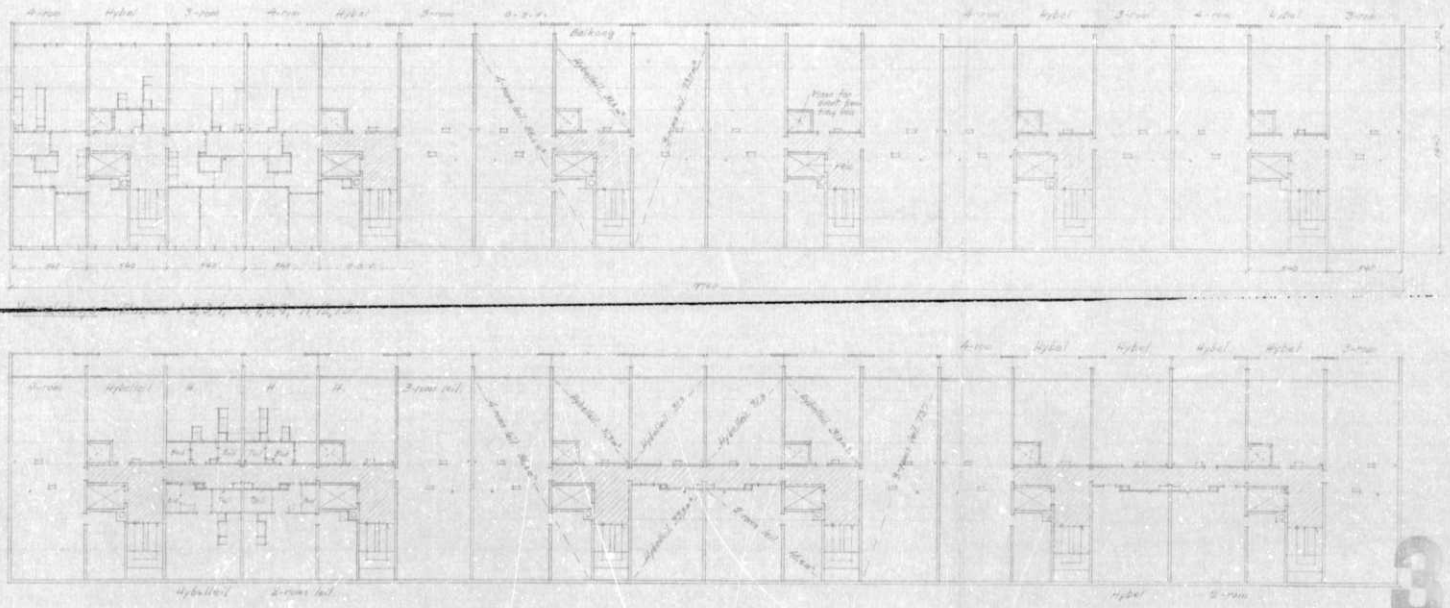
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

NEOFOTOGRAFERT 19 A



5. og 10. etasje (kan deles i to leiligheter mellom to og to trappekjerner)

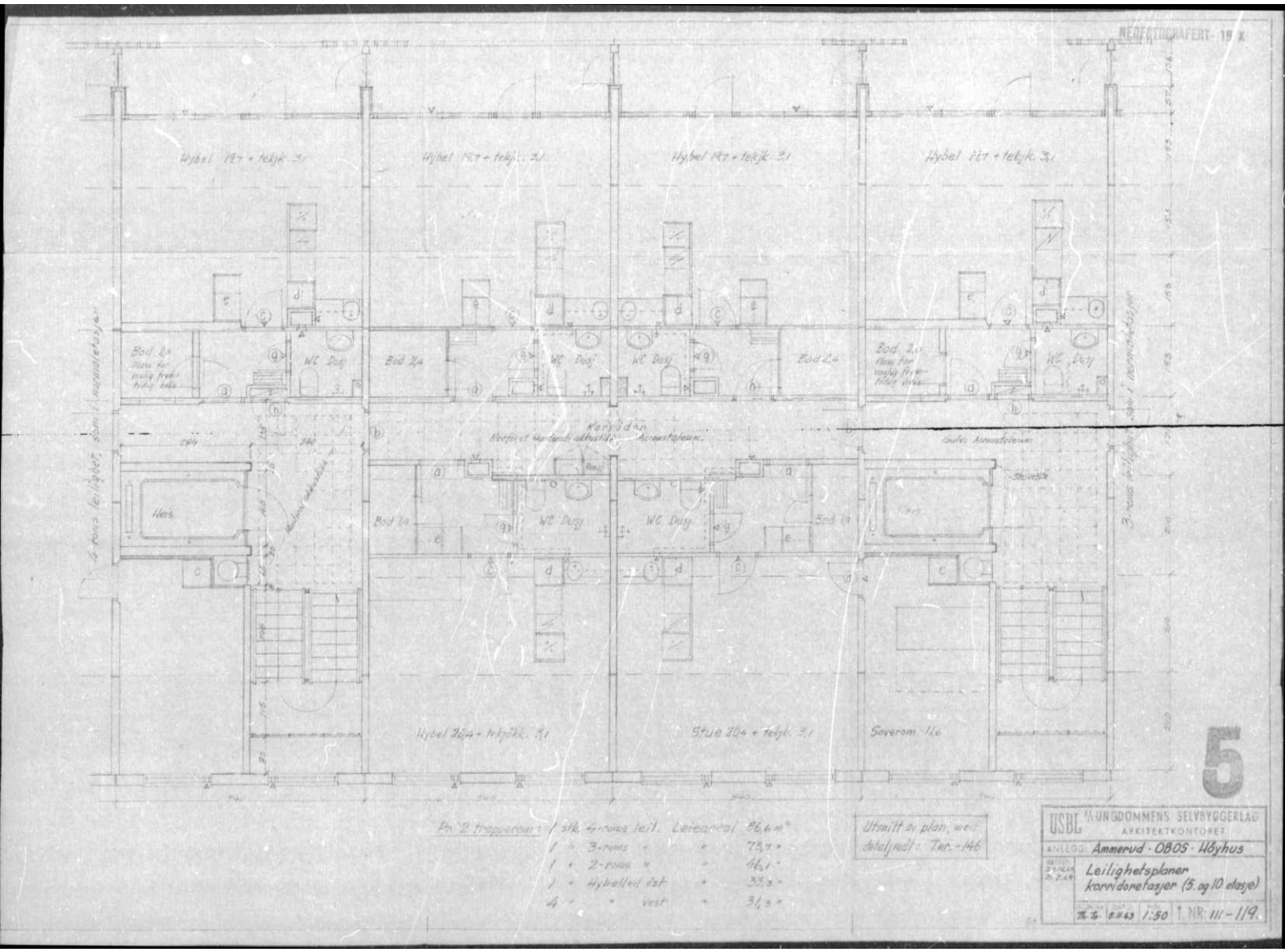
Bruttoareal pr. etasje, eksel. balkonger 1408 m²

3

BSBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
ARKITEKTKONTORET
Alnabru - GROS - Høyhus

19 etasjers blokk
Oversiktsplaner

M/S. 1:100 1:200 T. NR: 10 - 11



Pr. 2 trapperom: 1 stk. 4-roms leil. Leieareal 86,6 m²
1 " 3-roms " " 73,7 "
1 " 2-roms " " 46,1 "
1 " Hybelleil. øst " 33,3 "
4 " " vest " 31,3 "

Utsnitt av plan, me... detaljmelt: Tegn.-146

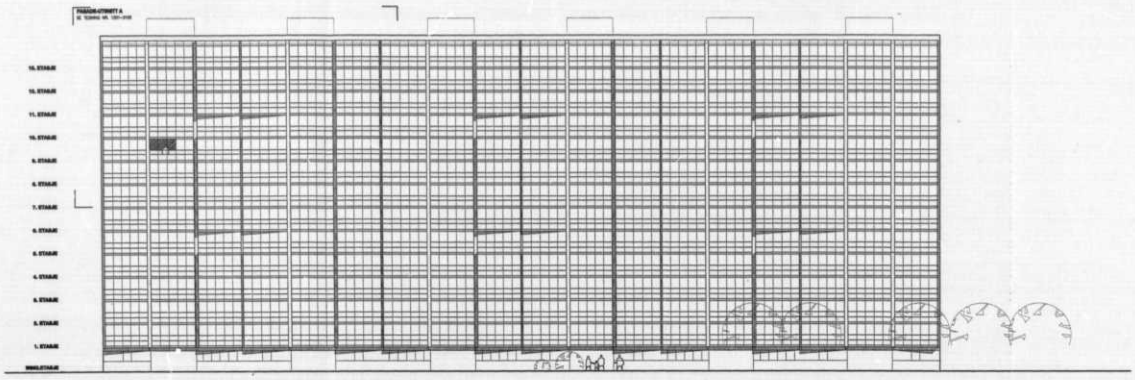
5

USBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
ARKITEKTKONTORET

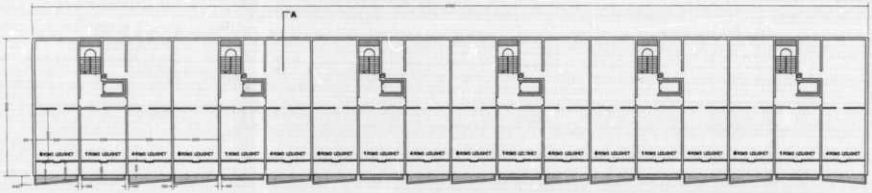
ANLEGG: Ammerud · OBOS · Høyhus

Leilighetsplaner korridoretasjer (5. og 10. etasje)

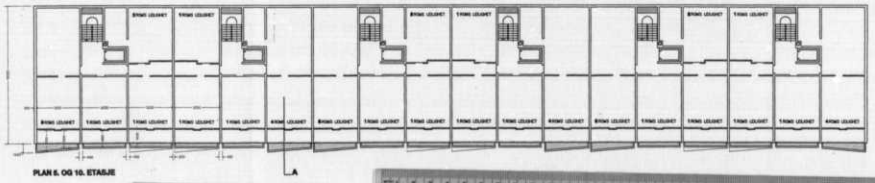
M. 1:50 | T. NR: III – 119.



FASADE MOT VEST



PLAN NORMAL-ETASJE



PLAN 5. OG 10. ETASJE

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Ammerudlia 9L — BLOKK 4 — Vedlegg 14

Balkonginglassing — Gnr. 95 / Bnr. 7 —

INDEKS	ANTALL ENDRINGEN GJELDER		SIGN

AMMERUDLIA BORETTSLAG — **HØYBLOKK 4**

PROSJEKT BALKONG–INNGLASSING
PLANER OG FASADE MOT VEST

MÅLESTOKK	1:100	SAK NR.	TEGN. NR.
TEGNET AV	HS	1301	3401
KONTROLLERT	PLT/HPS/HS/EFO		
BEREGN. dato	05.01.99		
FILNAVN	fa1303.dwg		

ARKITEKTER MNAL NPA – LANDSKAPSARKITEKTER MNLA – INTERIØRARKITEKTER NL
Forum Arkitekter AS Tongvy Sagenlaatta vei 27, 5033 Fyllingsdalen.
Tlf. 55 16 89 00, Fax 55 16 87 90

FORUM ARKITEKTER

Alltegn Neuber Printet 14:32 10-Mar-99 SignEM

Plan- og bygningsetaten

Dato: 05.06.2026
Firma: Proconet
Laget for: malin.berg@privatmegleren.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534421
Deres ref: 92788

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 95, BNR. 76.

Vi viser til bestilling av 05.06.2026 for eiendom gnr. 95, bnr. 76.

GNR. 95 BNR. 76

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.06.1966.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

10443 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 for Geodata
Seksjon Matrikkel

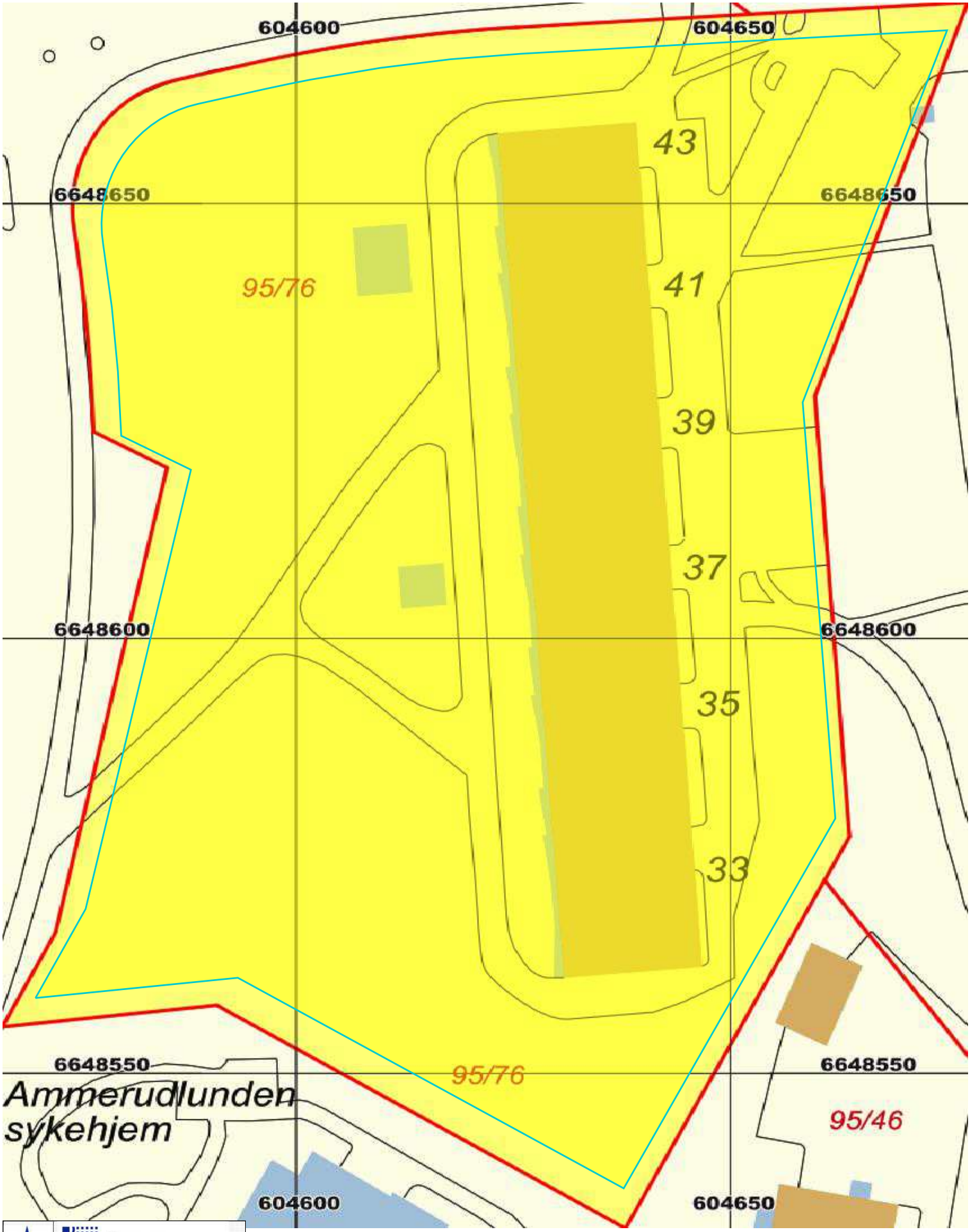
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA


604600
604650
6648650
6648650
43
41
39
37
35
33
95/76
6648600
6648600
6648550
6648550
95/76
95/46
Ammerudlunden sykehjem
604600
604650
Plan- og bygningsetaten

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 43, 0959 Oslo
Gnr. 95, Bnr. 76, andelsnr. 852 i AMMERUDLIA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
24260230

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Caroline Wang Langer

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 902 33 565

E-post: caroline.wang.langer@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.
