PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

AMMERUDVEIEN 70

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Meglers verdivurdering
- Selgers egenerklæringsskjema
- Forside energiattest
- Reguleringskart
- Husordensregler
- Vedtekter
- Inkalling til årsmøte 2026
- Nabolagsprofil
- Løsøre- og tilbehørsliste
- Budskjema

Tilstandsrapport

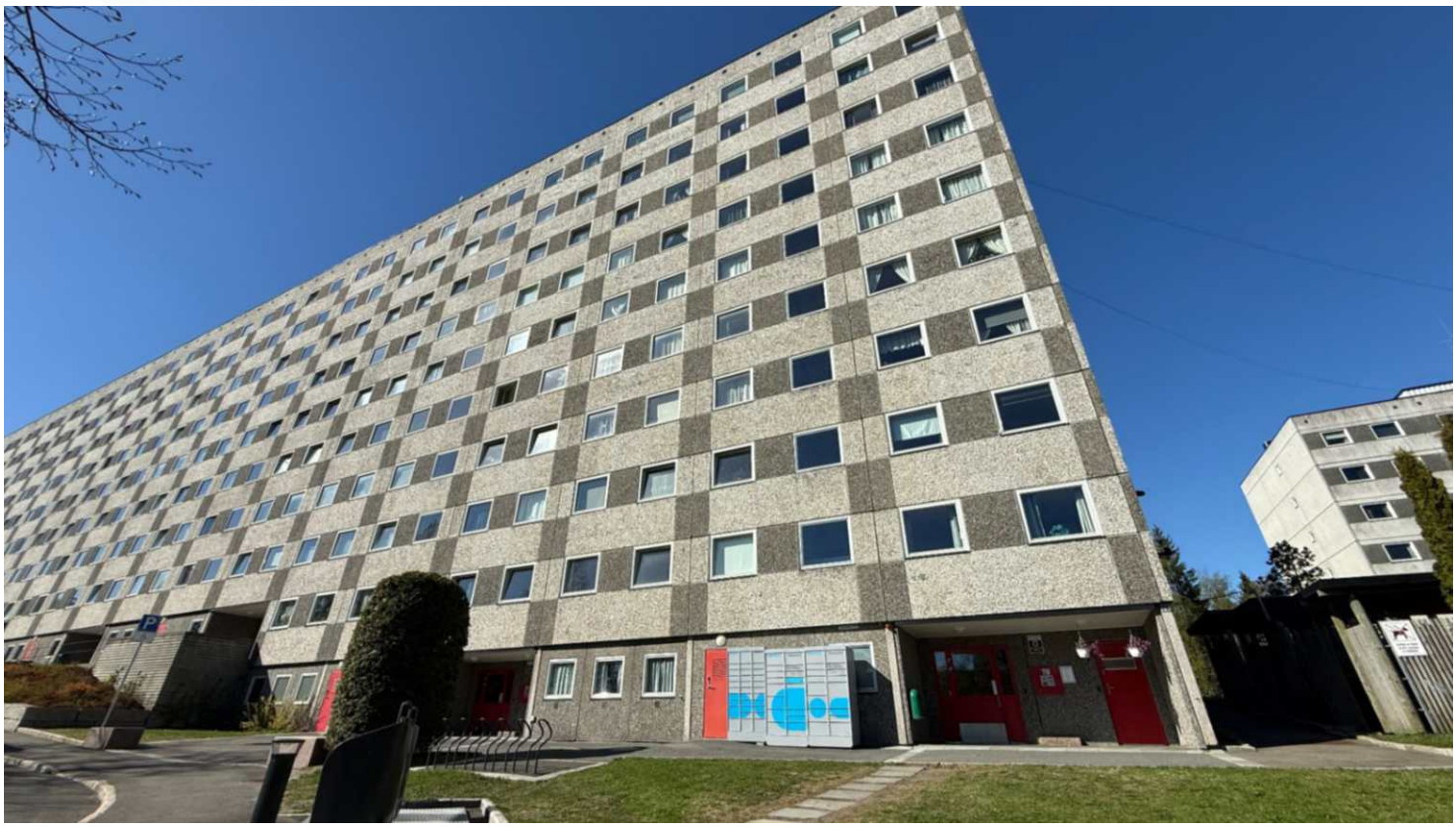
Ammerudveien 70, 0958 OSLO

OSLO kommune

gnr. 95, bnr. 92

Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26209 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** AG5744

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

1-roms leilighet i 1. etasje i boligblokk fra 1967, beliggende på Ammerud, bydel Grorud.

Felles mekanisk ventilasjon på bad. Ellers naturlig ventilasjon.
Oppvarming med radiatorer og varmt forbruksvann fra felles sentralvarmeanlegg.
Gulvvarme (kabler) på bad.

Kjøkken fra 2017 i følge eier.
Kjøkkenet har behov for både vedlikehold og utbedringer.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate i heltre med nedfelt kum i kompositt.
Downlights under overskap.
Flislignende plater på vegg over benkeplatene.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.
Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Flislagt baderom fra 2017, modernisert i regi av borettslaget.
Baderommet holder god standard.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert toalett. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med forheng, sluk i dusjsone og termostatstyrt blandebatteri.

Utgang fra stue til sydvestvendt balkong.

Det medfølger bod i underetasjen i naboppgangen.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

1-roms andelsleilighet med balkong

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot godkjente og byggemeldte tegninger. Følgende endringer er registrert:
- Originalt separat kjøkken er omgjort til stue med åpen kjøkkenløsning.
- Det er bygget alkove i deler av stuen.

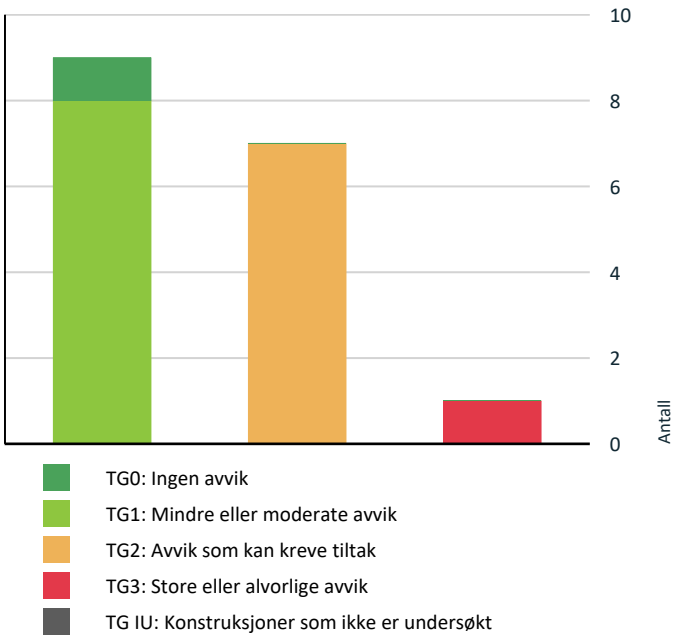
Endringer av planløsning og rombruk innenfor egen boenhet er normalt ikke søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, forutsatt at endringene ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller eller våtrom.

Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på at endringene er meldt til eller godkjent av borettslaget, noe som kan være nødvendig ved flytting av kjøkken grunnet fellesanlegg. Det er heller ikke dokumentert at ventilasjon, avtrekk eller vann- og avløpsinstallasjoner er fagmessig utført i henhold til krav.

Forholdet anses ikke som et teknisk avvik, men kjøper gjøres oppmerksom på at dokumentasjon mangler, og at ansvar for eventuelle utbedringer eller tilpasninger vil kunne påhvile eier.

Sammendrag av boligens tilstand

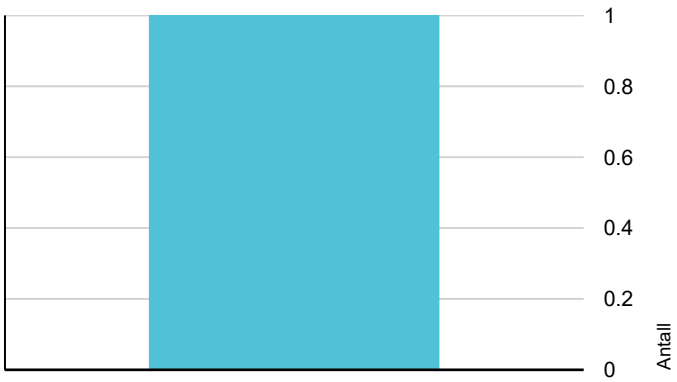
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

1-roms andelsleilighet med balkong

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

1-ROMS ANDELSLEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeår er basert på når bygningen er registrert tatt i bruk: 20.11.1967 i følge Norges eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1997/1998/1999.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at vinduene er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db38) fra ukjent årstall.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1997/1998/1999.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Det er også regsitert løs tetningslist.

Det påpekes at balkongdøren er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Konsekvens:
Alder og slitasje kan medføre redusert tetthet, isolasjonsevne og funksjon sammenlignet med nyere dører. Dette kan gi noe økt varmetap og trekk, men dørene vurderes å fungere etter tiltenkt formål på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold av påpekte avvik, samt å videre følge med på funksjon, tetthet og overflater.
På sikt må utskifting av balkongdør påregnes. Ved fremtidig utskifting bør dører erstattes med moderne løsninger som tilfredsstiller dagens krav i TEK, for å oppnå bedre isolasjon og komfort.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Tremmefliser i plast over betongdekke.
Rekkverk i betong. Rekkverkshøyden er målt til 120 cm. Dette er innenfor dagens krav.

Konstruksjonene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk, med overflater preget av normal bruksslitasje og klimapåvirkning.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong.
Fasader forblendet frilagt singel i betongelementer.
Flat takkonstruksjon i betong, tekket med papp/shingel.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Oppganger, trapper og reposer i betong med belegg.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen til alle plan.

Tilstandsrapport

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen stod ferdig i 1967 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG 2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv i entré og på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Malt panel i entré.
Støydempende plater i bod.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Downlights på bad. Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

I stuen er takhøyden målt til 2,50 m.

–

Eier opplyser at i 2022 ble det byttet isolering under gulv og lagt nytt gulv. Arbeidet ble utført med egeninnsats og med bistand fra faglært. Samme år ble alle vegger malt.

Det påpekes flere steder hvor parketten sklir fra hverandre, samt åpning i vegg bak kjøleskapet der tidligere innredning har vært.

Ellers har overflatene normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger.
Overflater på baderom er vurdert separat.

Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av etasjeskiller inngår i tilstandsanalyse etter NS 3600:2025, punkt A.2.11.1.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter og høydeforskjeller i gulvplanet, basert på visuell observasjon og stikkprøver med laser, slik standarden legger opp til. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter og høydeforskjeller i gulvplanet, og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt en høydeforskjell på 23 mm. Avviket er registrert i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:
Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatt, foliert baderomsdør.
Ellers åpne døråpninger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det påpekes svelleskader i bunn av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Svelleskader i bunn av baderomsdøren er typisk forårsaket av fuktpåvirkning over tid. Forholdet vurderes som kosmetisk, og døren fungerer som tiltenkt. Skaden har i seg selv ingen betydning for rommets bruk eller funksjon, men indikerer at døren har vært utsatt for fukt.

Tiltak:
Tiltak er ikke nødvendig av funksjonelle hensyn. Av estetiske grunner kan døren utbedres eller skiftes ut. Det anbefales samtidig å sikre god lufting og begrense direkte fuktpåvirkning mot dørbladet for å hindre videre utvikling.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2017, modernisert i regi av borettslaget.
Borettslagets vann- og avløpsrør ble samtidig oppgradert.

Det foreligger ferdigattest for modernisering av bad datert 22.08.2017. Det fremkommer at AF Gruppen Norge AS var ansvarlig foretak. Det er ikke fremlagt øvrig dokumentasjon på oppussingen av badet som dokumenterer oppbygging og løsninger.

På grunn av baderommets størrelse anses hele rommet som våtsone. Dette er vanlig ved mindre baderom og vurderes normalt å ha begrenset betydning, men iht. NS 3600 og våtromsnormen skal kjøper informeres om dette.

–

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-2 og NS 3600:2025, basert på visuell befaring som nivå 1-analyse.

Referansenivå for vurderingen er forskriftskrav på søknadstidspunktet for oppussingen, jf. NS 3600:2025 pkt. 12.1. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet, og ikke etter dagens forskriftsnivå (TEK17).

Ved oppussing av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor opp mot fagmessig god utførelse på utførelsestidspunktet og funksjon ved befaring, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og nedsenket himling med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert knekt flis i våtone.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Knekt flis kan medføre redusert overflatebeskyttelse og økt risiko for at fukt trenger ned i underliggende konstruksjoner over tid. Skaden kan også føre til videre sprekkdannelser eller løse fliser ved belastning.

Tiltak:
Det anbefales å skifte skadet flis og kontrollere underlaget for eventuelle følgeskader. Fuger og tettesjikt bør samtidig vurderes for å sikre at våtrommet fortsatt har tilfredsstillende fuktsikring.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk er målt til over 25 mm. Forskriftens krav om minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran/flis ved terskel er dermed oppfylt.
Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert toalett. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med forheng, sluk i dusjsone og termostatstyrt blandebatteri.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil i himling til felles luftekanal, samt palteåpning mellom terskel og dørblad.

Det er registrert at lokk/deksel på ventilen mangler.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon består av mur/betong, hvor hulltaking ikke er praktisk gjennomførbart uten å påføre skader. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig å foreta hulltaking. Det er i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2017 i følge eier.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate i heltre med nedfelt kum i kompositt.

Tilstandsrapport

Downlights under overskap.
Flislignende plater på vegg over benkeplatene.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

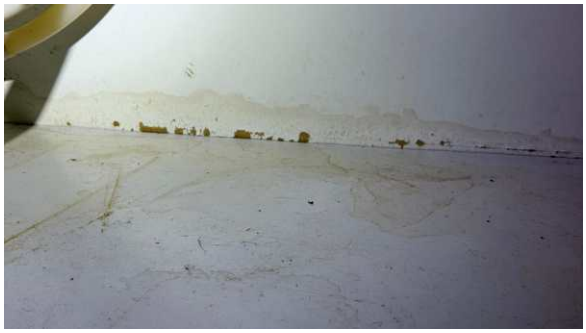
Det er registrert forhøyde fuktverdier i skrog under kjøkkenkum, hvor det også er synlige svelleskader og fuktmerker. Det er også påvist slitt benkeplate, slipp/skadet folie på fronter samt flere bruksmerker utover hva man forventer over normal bruk og vurdert opp mot alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Det er registrert fuktskader i skrog under kjøkkenkum, noe som indikerer lekkasje eller langvarig fuktbelastning. Dette kan over tid gi videre nedbrytning av materialer og økt risiko for skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Øvrige skader og slitasje på fronter og benkeplate påvirker hovedsakelig kjøkkenets funksjon og estetiske uttrykk.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre årsak til fuktpåvirkning, og det bør samtidig kontrolleres at vanninstallasjoner og tilkoblinger er tette. Videre anbefales lokal utbedring og/eller utskiftning av både skrog, fronter og benkeplate. Det bør også installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.









1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Rommet har ellers ingen synlige avtrekksventiler.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er ikke installert avtrekk over stekesonen og det er ikke påvist avtrekksventil i rommet. Evt. tidligere ventiler kan være bygget inn, eller være skjult bak innredning.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Konsekvens:
Manglende ventilering fra kjøkken kan gi redusert luftutskifting og økt belastning fra matos og fukt i boligen. Over tid kan dette bidra til dårligere inneklima samt økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilering fra kjøkken. Videre bør eventuelle eksisterende ventiler eller avtrekksløsninger lokaliseres og kontrolleres for funksjon.
Det må installeres ventilator med kullfilter som et minimum.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast på kjøkken og utenpåliggende, forkrommede på bad, som er lagt rør-i-rør-
Rørene er plassert i vegg over toalettet på baderommet, uten fordelerskap, med adkomst via luke.
Skapet er merket med kursoversikt og det er påvist stoppekraner.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Ventilasjonen er basert på luftgjennomstrømning via passive ventiler, utettheter og naturlig trekk i bygningskonstruksjonen.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige forhold. Luftmengder og faktisk luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert måleutstyr og ligger utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse. Skjulte installasjoner og funksjon utover det synlige er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon vurderes til TG 2, da løsningen ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i samsvar med byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov.
Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslaget der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming i boligen med radiatorer.
Radiatorene er tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg. Varmt forbruksvann leveres fra samme system.

Eier opplyser at den ene radiatoren på stue/kjøkken ikke fungerer.

Anlegget driftes og vedlikeholdes av sborettslaget som en del av felles tekniske installasjoner.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av radiatorer, stammer eller felles berederanlegg, da disse inngår i et lukket system utenfor den enkelte bruksenhets vedlikeholdsansvar.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.



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

Tilstandsrapport

Sikringsskapet er plassert i felles gang.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
Overspenningsvern er installert.
25 AMP hovedsikring med 4 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler i samme tavle.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier opplyser at det ikke er utførte arbeider på det elektriske anlegget under sin eiertid.

   Av kjente arbeider, før nåværende eiers botid, er det gjort elektriske arbeider ifm. moderniseringen av bad som ble utført regi av borettslaget i 2016/2017.
   Evt. andre, tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

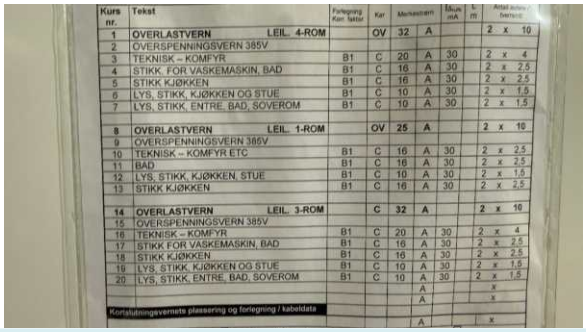
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato). Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene. Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg, eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Tilstandsrapport

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



Kurs nr.	Tekst	Forlegning Kon. faktor	Kar	Merkestrøm		Ik/Δn mA	t m	Antall kurser / tverrsnitt
1	OVERLASTVERN LEIL. 4-ROM		OV	32	A			2 x 10
2	OVERSPENNINGSVERN 385V							
3	TEKNISK – KOMFYR	B1	C	20	A	30		2 x 4
4	STIKK FOR VASKEMASKIN, BAD	B1	C	16	A	30		2 x 2,5
5	STIKK KJØKKEN	B1	C	16	A	30		2 x 2,5
6	LYS, STIKK, KJØKKEN OG STUE	B1	C	10	A	30		2 x 1,5
7	LYS, STIKK, ENTRE, BAD, SOVEROM	B1	C	10	A	30		2 x 1,5
8	OVERLASTVERN LEIL. 1-ROM		OV	25	A			2 x 10
9	OVERSPENNINGSVERN 385V							
10	TEKNISK – KOMFYR ETC	B1	C	16	A	30		2 x 2,5
11	BAD	B1	C	16	A	30		2 x 2,5
12	LYS, STIKK, KJØKKEN, STUE	B1	C	10	A	30		2 x 1,5
13	STIKK KJØKKEN	B1	C	16	A	30		2 x 2,5
14	OVERLASTVERN LEIL. 3-ROM		C	32	A			2 x 10
15	OVERSPENNINGSVERN 385V							
16	TEKNISK – KOMFYR	B1	C	20	A	30		2 x 4
17	STIKK FOR VASKEMASKIN, BAD	B1	C	16	A	30		2 x 2,5
18	STIKK KJØKKEN	B1	C	16	A	30		2 x 2,5
19	LYS, STIKK, KJØKKEN OG STUE	B1	C	10	A	30		2 x 1,5
20	LYS, STIKK, ENTRE, BAD, SOVEROM	B1	C	10	A	30		2 x 1,5
					A			x
	Kortslutningsvernets plassering og forlegning / kabeldata				A			x
					A			x



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

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen. I borettslag, sameier og aksjeselskap gjennomføres slike målinger ofte som et felles tiltak.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Når radonmålinger ikke er utført og radonsperre ikke er dokumentert, er radonnivået i boligen ukjent. Forhøyede verdier kan utgjøre en helserisiko ved langvarig eksponering.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Dersom forhøyede verdier påvises, bør egnede radonreduserende tiltak vurderes.

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

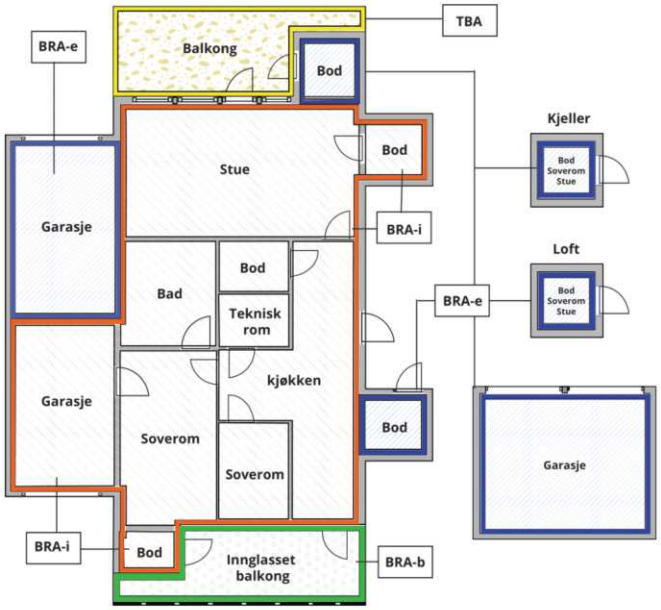
Hva er måleverdig areal?

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

1-roms andelsleilighet med balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	31			31	7
Underetasje		2		2	
SUM	**31**	**2**			**7**
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, alkove, bad, bod		
Underetasje		Bod	

Kommentar

1. etasje:
Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, alkove, bad og bod.
Leiligheten er målt til 31,15 m².

Utgang fra stue/kjøkken til sydvestvendt balkong målt til 7,42 m².

Underetasje (i nr. 68):
Bod målt til 2 m², merket med nr. 144.

Himlingshøyde:
I stue/kjøkken er takhøyden målt til 2,50 m.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot godkjente og byggemeldte tegninger. Følgende endringer er registrert:
- Originalt separat kjøkken er omgjort til stue med åpen kjøkkenløsning.
- Det er bygget alkove i deler av stuen.

Endringer av planløsning og rombruk innenfor egen boenhet er normalt ikke søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, forutsatt at endringene ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller eller våtrom.

Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på at endringene er meldt til eller godkjent av borettslaget, noe som kan være nødvendig ved flytting av kjøkken grunnet fellesanlegg. Det er heller ikke dokumentert at ventilasjon, avtrekk eller vann- og avløpsinstallasjoner er fagmessig utført i henhold til krav.

Forholdet anses ikke som et teknisk avvik, men kjøper gjøres oppmerksom på at dokumentasjon mangler, og at ansvar for eventuelle utbedringer eller tilpasninger vil kunne påhvile eier.

Nyere håndverkstjenester

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Tim Forodden Tønsberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	95	92		0	27802 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Ammerudveien 70

Hjemmelshaver
Ammerudkollen Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0102.

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
144/Ammerudkollen Borettslag	848809152	144	Obos Eiendomsforvaltning AS	Tønsberg Tim Forodden

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
26

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Ammerud i bydel Grorud i Oslo. Det er gangavstand til dagligvarebutikker, lokale servicetilbud og Grorud senter med et bredere utvalg av butikker og tjenester. Kollektivtilbudet er godt, med Ammerud T□banestasjoni nærheten. Herfra går linje 4 og 5 med hyppige avganger mot sentrum og øvrige bydeler. Det er også gode bussforbindelser i området, samt enkel adkomst til Trondheimsveien for bilpendlere. Området har gode gang□og sykkelforbindelser. Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter, med kort vei til Lillomarka, som tilbyr turstier, skiløyper, bade□og fiskevann samt idrettsanlegg.

Om tomten

Felles eiet tomt på 27 802 m² i følge Norges eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, trær og variert beplantning.

Det finnes både garasjehus og utvendig parkeringsareal samt gjesteparkering i borettslaget.
Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse og småhus.

Boligblokken stod ferdig i 1967 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Det er utstedt ferdigattest 20.01.1971 (registrert tatt i bruk 20.11.1967).

Ammerudkollen Borettslag består av 328 andelsleiligheter fordelt på to blokker; Alundamveien 34-36 og Ammerudveien 50-70.
Portalen Vibbo blir benyttet for informasjonsdeling og kommunikasjon: https://vibbo.no/ammerudkollen/om

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til styre samt årsmelding.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	2132557			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Andelseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema til selger forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Rapporten bygger likevel på skriftlige opplysninger mottatt fra eier.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte og godkjente tegninger tilsendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2023 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

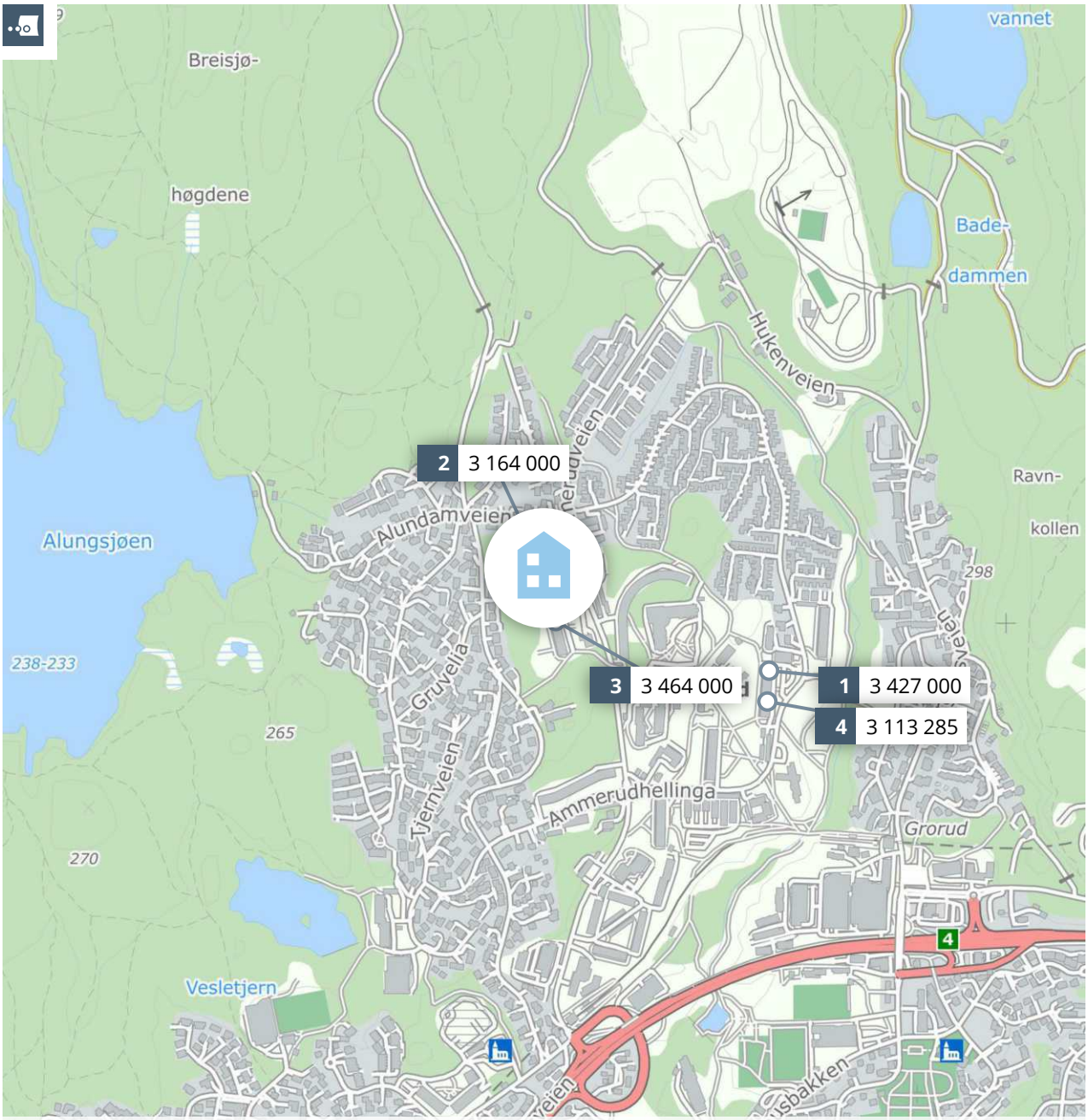
Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.



Meglers verdivurdering

AMMERUDVEIEN 70

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 14.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ammerudveien 70, 0958 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 95 BNR 92 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS AMMERUDKOLLEN

Verdivurdert til

2 990 000

174 432	3 164 432	102 078
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	31 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1967

Fellesutgifter	3 973
Formue	-
Soverom	-
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ammerudhellinga 80 32 m² 1966 8. etg - sov	11.08.2025	3 100 000	**3 300 000**	127 000	3 427 000	**107 094**
2 Ammerudveien 68 32 m² 1967 7. etg - sov	24.09.2024	2 850 000	**2 980 000**	184 000	3 164 000	**98 875**
3 Ammerudveien 56 31 m² 1967 5. etg - sov	11.02.2025	3 000 000	**3 280 000**	184 000	3 464 000	**111 742**
4 Ammerudhellinga 72 31 m² 1966 13. etg - sov	08.05.2026	2 990 000	**2 990 000**	123 285	3 113 285	**100 429**

Leiligheten har en attraktiv og trafikkstille beliggenhet med marka som nærmeste nabo. Fra stuen er det utgang til en romslig vestvendt balkong med gode solforhold og utsyn mot grønne omgivelser. Planløsningen er arealeffektiv med en praktisk alkove som gir plass til seng, samt bad med opplegg for vaskemaskin.

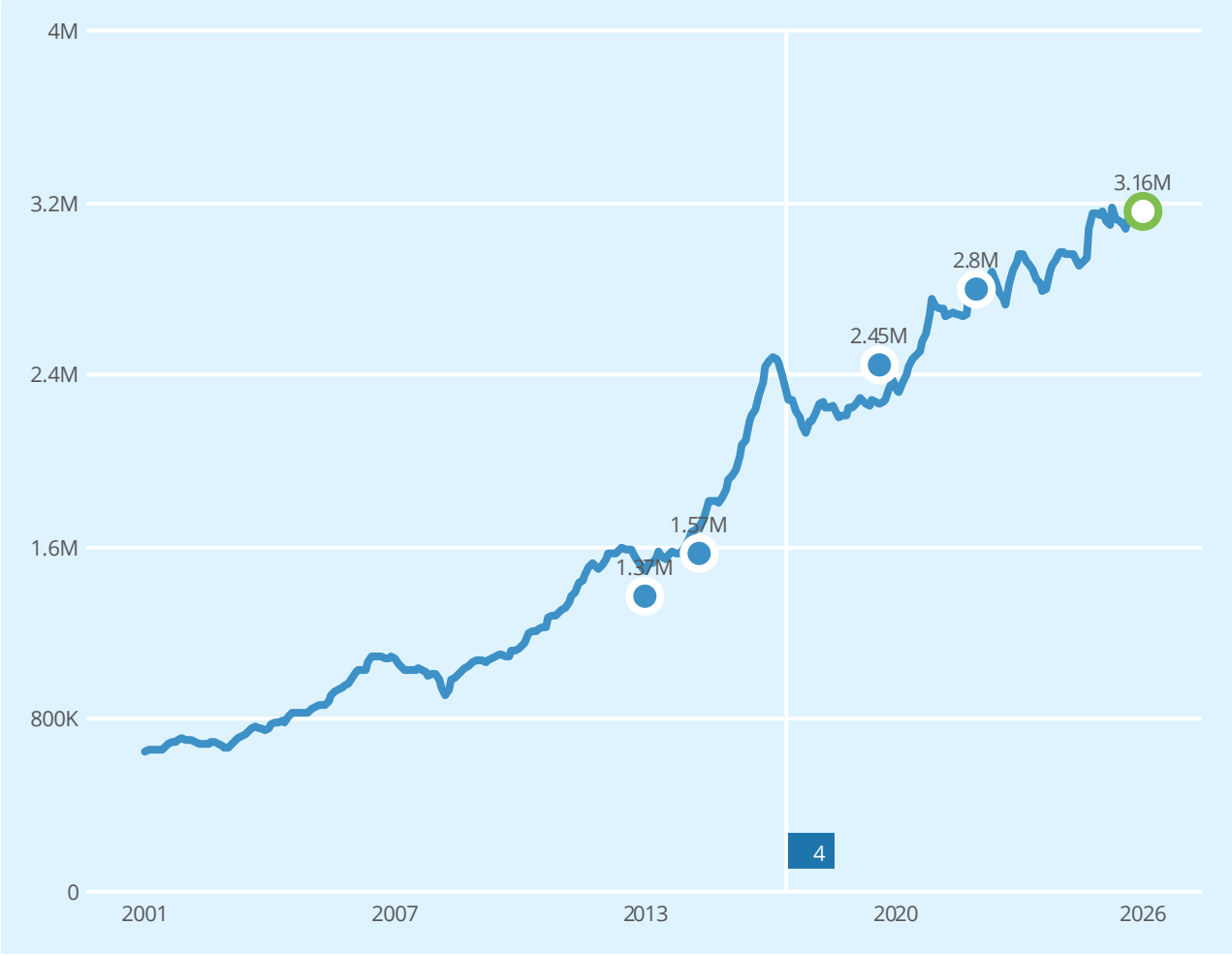
Eiendommen ligger godt til med bussholdeplass like nedenfor bygget, og buss til Grorud bruker ca. 5 minutter. Derfra er det videre god forbindelse med T bane mot sentrum. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene,

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

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

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

Historiske omsetninger



1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.03.2022	10.03.2022	04.05.2022	2 400 000	2 620 000	182 000	2 802 000	
11.10.2019	18.10.2019	04.12.2019	2 250 000	2 250 000	201 000	2 451 000	
21.02.2015	15.04.2015	21.05.2015	1 350 000	1 500 000	70 908	1 570 908	
25.10.2013	31.12.2013	05.03.2014	1 230 000	1 300 000	72 608	1 372 608	
22.04.2002	03.05.2002		610 000	610 000	0	610 000	5

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i AMMERUDKOLLEN grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

4.0M
3.9M
3 751 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
34
dager

Leiligheter solgt i AMMERUDKOLLEN grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

4.1M
3.9M
3 870 000 Salgspris i snitt
3 757 000 Prisantydning i snitt
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
8
dager

for 3.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

102 078 Ammerudveien 70
Totalpris 3 164 432

75 124 AMMERUDKOLLEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

69 218 Grorud bydel i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260081
Addresse	Ammerudveien 70		
Postnr.	0958	Sted	OSLO
Selgers navn	Tim Forodden Tønsberg		

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?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2022

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

Beskrivelse:

En sprekk i flis på vegg ved siden av toalett.

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

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

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe fuktskader i skap under vasken på kjøkkenet. Fuktskade på innsiden av baderomsdør.

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

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Åpent til vegg bak kjøleskap da kjøkken innredning tidligere gikk ut forbi det punktet. En varmeovn har ikke fungert siden jeg flyttet inn og er ikke reparert/varslet til borettslag da det ikke har vært behov for meg.

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

Dato 13.05.2026

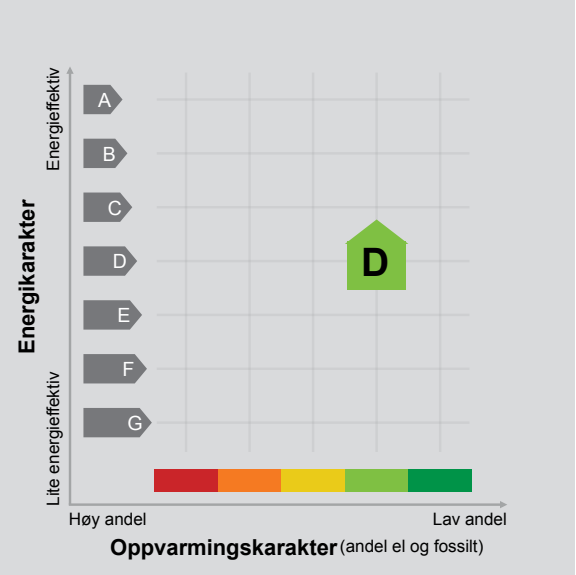
Signert av *Tim Forodden Tønsberg*

Initialer selger:
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester AMMERUDKOLLEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0958
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	92
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80829965
Merkenummer	Energiattest-2025-213985
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

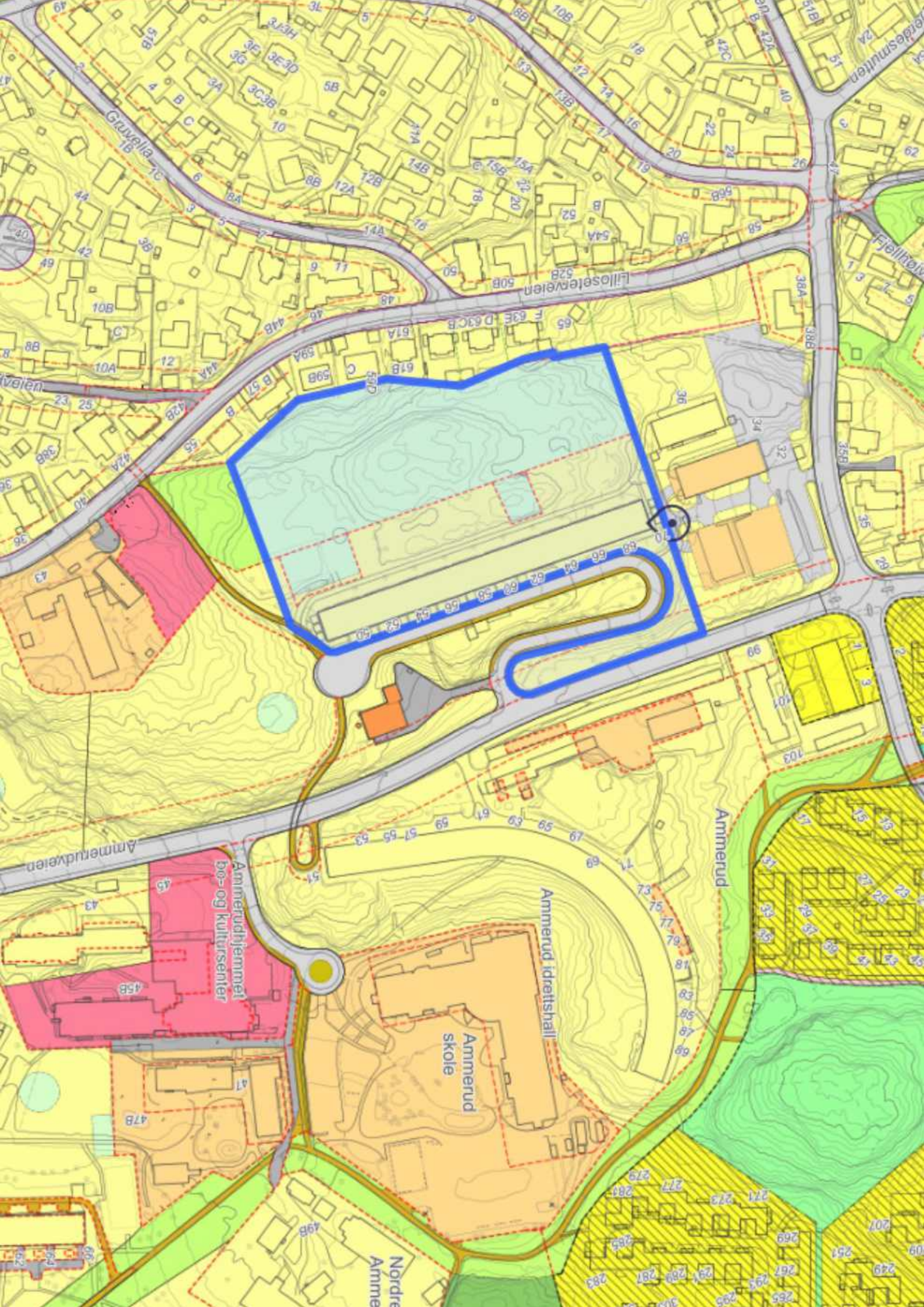
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Gruvelia
Lilloseterveien
Ammerudveien
Ammerudhjemmet
bo- og kultursenter
Ammerud
skole
Ammerud idrettshall
Ammerud

Endring på generalforsamling 26.05.10.

Endring på generalforsamling 24.05.12.

Endring på generalforsamling 04.06.15

Endring på generalforsamling 12.05.16

Endring på generalforsamling 25.05.23

AMMERUDKOLLEN BORETTSLAG

Ammerudkollen borettslag er et andelslag, bestående av 2 blokker med til sammen 328 leiligheter hvor andelseierne i fellesskap eier blokkene, tomt, parkeringshus og parkeringstomt. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand.

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

Styret og generalforsamling

Generalforsamlingen er lagets høyeste organ. Styret velges av generalforsamlingen. I valgperioden er det styret som er borettslagets høyeste utøvende organ.

Styret består av 5 medlemmer. Det er ønskelig at begge blokkene er representert i styret.

Alle saker som vedrører borettslaget og beboernes ansvarsområde i forhold til dette behandles og avgjøres av styret. Styrets ansvarsområde er fastlagt i lov om borettslag og i borettslagets vedtekter.

Saker som ønskes behandlet i styret skal alltid skje ved skriftlig henvendelse til styret. Sakene vil bli behandlet i styremøte som holdes i styrerommet, Ammerudveien 56.

Driftsform

Borettslaget har felles vaktmestertjenester med Ammerudenga og Ammerudfaret borettslag. Til å sørge for borettslagets tekniske drift og HMS er engasjert Skovli AS.

Trappevask er vedtatt satt bort til eksternt firma.

Meldinger om feil i tekniske anlegg (vaskerier, heiser, skader på dører, vinduer, røranlegg etc.) meldes til vaktmester. Skriftlig melding legges i vaktmesterens postkasse Ammerudveien 58.

HUSORDENSREGLEMENTET

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglementet, og er dessuten ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandens medlemmer og andre som gis adgang til leiligheten (eks. besøkende, barnas venner, andre leieboere etc.)
Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglementet skal sikre beboerne et trivelig bomiljø, orden, ro og trivsel i hjemmene og på borettslagets område.

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv, nettside eller ved oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Styret har rett og plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt. Henvendelse til styret i anledning husordensreglene skjer skriftlig.

Det vises ellers til vedtektene, som inneholder bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar. Spesielt vises til vedtektenes bestemmelse om betaling av felleskostnader (tidligere husleie) og overlating av bruk (tidligere framleie).

Følgende husordensreglement gjelder i Ammerudkollen borettslag:

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Trapper/ganger

Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander utenfor inngangsdøren til leiligheten, i felles trapperom, eller i ganger da dette er i strid med brannforskrifter og sperrer rømningsvei samt at dette er til hinder for renholder. Andelseierne er økonomisk ansvarlig for ødelagt gulvbelegg eller oppskrapede vegger som følger av slik handling.

Unødig opphold i ganger og trapper er ikke tillatt.

Inngangspartier–skilting postkasser, ringetablåer

Dørene i inngangspartiene skal holdes låst 24 timer i døgnet.

Postkassene skal merkes med leilighetsnummer og navn og kun på godkjent skilt.

Skilt fås gratis ved henvendelse til vaktmester. Dersom navn skrives med tusj på postkassen vil denne bli skiftet ut for andelseiers regning.

Lek

Ballspill og spill skal kun skje på lekeplassene, ikke på fortau, gangveier eller foran inngangsdører og garasjer. Det er ikke tillatt å benytte rulleskøyter og lignende i ganger og heiser. Det skal være stille på leke-/idrettsplassene fra kl 22.00.

Trafikk

Biler, motorsykler, mopeder, tilhengere etc. skal ikke parkeres på borettslagets område utenom regulerte parkeringsplasser. Stopp er kun tillatt for synlig av- og pålessing på borettslaget område. Se skilt på området.

Alminnelig parkering for øvrig, henvises til offentlige veier rundt borettslaget.

Lufting av tøy

Lufting, banking og risting av tøy, tepper og sengetøy er ikke tillatt fra veranda, vinduer, trapper og øvrige fellesarealer.

Verandaer

Vær varsom med vannsøl på verandaen da vannet renner ned på underliggende veranda. Vis derfor varsomhet ved vanning av blomster. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser, julenek og blomsterarrangementer på utsiden av rekkverket. Det er heller ikke tillatt å benytte radio/stereoanlegg på verandaen, slik at det er til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å kaste noe som helst ut fra verandaene (flasker, sigarettsneiper, leker mv.)
Det er ikke tillatt å mate fugler!

All bruk av grill, også gassgrill/elektrisk grill, på verandaen er forbudt.

Skap, møbler etc. på verandaen må ikke plasseres slik at rømningsveier blokkeres. (Brannforskrifter).

Erstatningskrav etter skade som følge av at markiser/persienner mv. blåser/faller ned, må dekkes av andelseieren.

Søknad om innglassing av verandaen må forelegges styret av hensyn til lik utførelse

Innglassing gjørs av firma som har (Typegodkjennelse i Plan- og bygningsetaten) og avtale med borettslaget. Det skal kun benyttes innglassing som er godkjent av styret.

Kjeller

Andelseieren plikter å sørge for at kjellerboden er forsvarlig låst, ren og vedlikeholdt. Unødig opphold i kjeller er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å plassere møbler, esker, motorsykler etc. i kjellerganger.

Sykler, kjelker etc. skal plasseres i sykkelboder, slik at det ikke er til ulempe for andre.

Lagring av brannfarlig væske, eller annet som sjenerer med sterk lukt, er ikke tillatt i kjelleren.

Heiser

Lek eller unødvendig opphold i heisene er ikke tillatt. Feil/skader meldes uten opphør til vaktmester

Våtrom

Det må ikke kastes uvedkommende ting som papirbleier, sanitetsbind og lignende i toalettet. Oppstaking av tette avløp må andelseieren selv bekoste.

Vannlåser rengjøres for hår, fett og annet minst ved behov.

Egen vaskemaskin, som brukes i leiligheten, må kun plasseres i rom med sluk i gulvet.

Kjøkken

Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte over komfyr på borettslagets ventilasjon. Det er ikke tillatt å koble vaskemaskin eller oppvaskmaskin inn på varmtvannsnettet.

Tilkobling av oppvaskmaskin skal utføres av godkjent montør.

Vaskeriene

Se egen instruks for bruk i vaskeriene. Nyinnflyttede beboere plikter å skaffe seg informasjon om bruk av vaskeriet første gang det skal brukes. Automatiske tidsur bryter strømmen i vaskeriene utenom regulær vasketid.

Styret har ikke ansvar for overkoking i maskiner, misfarging av tøy etc.

Vaskeriene skal kun benyttes av beboere i borettslaget.

Instruks for bruk av vaskeriene som er oppslått i vaskeriene er en del av husordensreglementet. Overtredelse av reglementet vil medføre tap av retten til å benytte vaskeriet for en periode.

Søppelbrønner/kildesortering

Alt avfall skal kildesorteres i henhold til instruks fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten.

Avfall skal pakkes forsvarlig inn. Brannfarlig avfall må ikke kastes i brønnen.

Er brønnen full, gå til neste for å kaste avfallet ditt.

Avfall etter oppussing, gamle møbler etc. kan kastes i container som borettslaget leier inn jevnlig.

Miljøavfall som maling, kjemikalier, kjøleskap og fryser, bildekk etc. skal bringes av andelseier til miljøstasjon, eller kastes i egen container som borettslaget leier inn jevnlig.

Ulovlig hensatt avfall, møbler o.l. vil bli kjørt bort for eiers regning.

Fellesanlegg

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget, og dermed beboerne, unødvendige omkostninger.

Dersom borettslagets fellesareal påføres skade og en blir gjort kjent med hvem skadevolder(e) er, vil skaden bli utbedret og regning sendt skadevolder.

Utvendige trapper

Borettslaget er ikke ansvarlig for brøyting av trappen ved varmesentralen. All ferdsel i denne trappen skjer på eget ansvar.

TV-anlegg

Beboerne er ansvarlige for at tilknytning til kabel-TV-anlegget skjer med godkjent kabel. Melding om forstyrrelser/feil i antenneanlegget skjer til leverandør av tjenesten.

Parabolantenner tillates oppsatt inne på verandaene på følgende vilkår:

- Parabolantenne skal ha en diameter på max 90 cm og ikke helt eller delvis stikke utenfor verandaen. Den skal ikke festes i gulv eller brystning eller stenge rømningsvei.
- Søknad sendes styret før oppsetting. Parabol må ikke settes opp før godkjenning foreligger.

Bruk av leiligheten

Banking og boring i leiligheten er kun tillatt fra kl. 08.00 til kl. 20.00 på vanlige virkedager og fra kl. 08.00 til kl. 17.00 på lørdager. All boring og banking er forbudt utenom disse tider, samt på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager. Unngå unødig støy, vis hensyn.

Banking i rør og radiatorer er ikke tillatt.

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl 08.00.

Ingen kan overlate bruk av leilighet (tidligere framleie) uten skriftlig samtykke fra styret

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning.

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.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra til vaktmester.

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

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

Feil på radiatorer meldes til vaktmester.

Dyrehold

Hundehold tillates under forutsetning av at erklæring om hundehold undertegnes, og at reglene for hundehold blir overholdt.

Kattehold tillates under forutsetning av de holdes inne, og at de følger de samme reglene som for hundehold.

Felles for alt dyrehold er at det ikke skal plage naboene.

Ved berettiget klage kan styret forlange at dyreholdet opphører fjernet.

Husordensreglene er ment å være spilleregler for samvær og trivsel i borettslaget.

Brudd på husordensreglene kan medføre erstatningskrav og/eller oppsigelse av leieforholdet (krav om fravikelse eller tvangssalg).

Vedtekter

for Ammerudkollen borettslag org nr 848809152
vedtatt på ordinær generalforsamling den 11.05.06.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling den 22.05.13
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 12.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk (tidligere framleie)

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk (tidligere framleie)

(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 er ikke tillatt. Dispensasjon kan gis av borettslagets styre dersom det foreligger søknad på amatørradio med attestasjon fra Støykontrollen/teleinstans eller lignende

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

7-2 Pålegg om salg (tidligere oppsigelse)
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 360
AMMERUDKOLLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AMMERUDKOLLEN 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:

20. mai 2026 kl. 19:00, Saron, Ammerudveien 29..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til 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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll
4. Valg av protokollvitner
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap 2025
7. Innkommet forslag: Endring av husordensreglene
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i AMMERUDKOLLEN 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

Sven-Robby Syversen Dierkes, OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anne Solheim, OBOS foreslått.

Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
To av de fremmøtte andelseierne velges som protokollvitner.

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 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2025. Styret foreslår at årsresultatet overføres til reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap 2025 godkjennes. Årsresultatet overføres til reduksjon av udekket tap.

Vedlegg
1. 0360 Revisors beretning.pdf
2. 0360 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 7

Innkommet forslag: Endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler er på noen områder upresise eller feil, mens de på andre områder er utdaterte. Styret fremmer derfor forslag om at husordensreglene endres.

Endres fra:

Husordensregler
Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglementet, og er dessuten ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandens medlemmer og andre som gis adgang til leiligheten (eks.-besøkende, barnas venner, andre leieboere etc.) Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglementet skal sikre beboerne et trivelig bomiljø, orden, ro og trivsel i hjemmene og på-borettslagets område.

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv, Ammerudkollen-Nytt eller ved oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Styret har rett og plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt. Henvendelse til styret i anledning husordensreglene skjer skriftlig.

Det vises for øvrig til vedtektene, som inneholder bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar. Spesielt vises til vedtektenes bestemmelse om betaling av felleskostnader (tidligere husleie) og overlating av bruk (tidligere framleie).

Følgende husordensreglement gjelder i Ammerudkollen borettslag:

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Trapper/ganger
Det er forbudt å sette fra seg gjenstander utenfor inngangsdøren til leiligheten, i felles trapperom, eller i ganger da dette er i strid med brannforskrifter og sperrer rømningsvei samt at dette er til hinder for renholder. Andelseierne er økonomisk ansvarlig for ødelagt gulvbelegg eller oppskrapede vegger som følger av slik handling. Unødig opphold i ganger og trapper er forbudt.

Renholdet utføres av rengjøringsfirma.

Inngangspartier – skilting av postkasser og ringetablåer.
Dørene i inngangspartiene skal holdes låst 24 timer i døgnet.

Postkassene **skal** merkes med leilighetsnummer og navn og (kun på godkjent skilt – jfr Postverkets bestemmelser).

Skilt fås gratis ved henvendelse til vaktmester. Klebelapper, vil bli fjernet. Dersom navn skrives med tusj på postkassen vil denne bli skiftet ut for eiers regning.

Ringetablåene **skal** merkes. Klebelapper, vil bli fjernet. Skilt fås gratis hos vaktmester.

Lek

Ballspill og spill med køller (bandy-ishockey-tennis) skal kun skje på lekeplassene, ikke på fortau, gangveier eller foran inngangsdører og garasjer. Det er strengt forbudt å benytte rulleskøyter/skateboard og skøyter i ganger og heiser. Det skal være stille på leke-/idrettsplassene fra kl 22.00.

Trafikk

Biler, motorsykler, mopeder, tilhengere etc. skal ikke parkeres på borettslagets område utenom regulerte parkeringsplasser. Stopp er kun tillatt for synlig av- og pålessing på borettslaget område. Se skilt på området.

Alminnelig parkering forøvrig, henvises til offentlige veier rundt borettslaget.

Borettslaget har gjesteparkering, se skilting for reglement.

Verandaer

Bruk av verandaen må skje på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Det er strengt forbudt å benytte verandaen (også vinduer, trapper og inngangsrepoer) til lufting eller risting av tøy, tepper og sengetøy.

Vær varsom med vannsøl på verandaen da vannet renner ned på underliggende veranda. Vis derfor varsomhet ved vanning av blomster. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser, julenek og blomsterarrangementer på utsiden av rekkverket. Det er heller ikke tillatt å benytte radio/stereoanlegg på verandaen, slik at det er til sjenanse for naboene.

Det er strengt forbudt å kaste noe som helst ut fra verandaene (flasker, sigarettsneiper, leker mv.) Det er strengt forbudt å mate fugler!

All bruk av grill, også gassgrill/elektrisk grill, på verandaen er strengt forbudt.

Skap, møbler etc. på verandaen må ikke plasseres slik at rømningsveier blokkeres. (Brannforskrifter).

Erstatningskrav etter skade som følge av at markiser/persienner blåser/faller ned, må dekkes av eieren.

Søknad om innglassing av verandaen må forelegges styret av hensyn til lik utførelse (Typegodkjennelse i Plan- og bygningsetaten).

Kjeller

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

Heiser

Lek eller unødvendig opphold i heisene er strengt forbudt. Feil/skader meldes uten opphør til vaktmester personlig eller skriftlig til vaktmesters postkasse i Ammerudveien 58.

Våtrom

Det må ikke kastes uvedkommende ting som papirbleier og sanitetsbind i toalettet. Oppstaking av tette avløp må andelseieren selv bekoste. Kokende vann må selvsagt ikke helles i toalettskålen som er av porselen og kan sprekke.

Vannlåser bør rengjøres for hår, fett og annet minst en gang i året.

Avløpsledninger bør også minst en gang i året skylles med fettløsende middel (selges hos vaktmester).

Alle skader i våtrom skal utbedres av håndverker/rørlegger med våtromsertifikat. Spørsmål vedrørende ovennevnte, kontakt vaktmester for nærmere informasjon.

Egen vaskemaskin, som brukes i leiligheten, må kun plasseres i rom med sluk i gulvet.

Kjøkken

Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte over komfyr på borettslagets ventilasjon. Det er ikke tillatt å koble vaskemaskin eller oppvaskmaskin inn på varmtvannsnettet. Tilkobling av oppvaskmaskin skal utføres av godkjent rørlegger/elektriker.

Vaskeriene

1-roms leiligheter og familieleiligheter har separate vaskerier. Se egen instruks for bruk i vaskeriene. Nyinnflyttede beboere plikter å skaffe seg informasjon om bruk av vaskeriet første gang det skal brukes.- Automatiske tidsur bryter strømmen i vaskeriene utenom regulær vasketid.

Vasketider

Fra kl. 08.00 – 21.00. Lørdager til 17.00
Alle dager unntatt søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.
Ammerudkollen
hverd. fra kl. 08.00 – 11.00 (Tørkeskap til kl 11.30)
» » 11.00 – 14.00 (» » » 14.30)
» » 14.00 – 17.00 (» » » 17.30)
» » 17.00 – 20.00 (» » » 21.00)
lørd » » 08.00 – 11.00 (» » » 11.30)
» » 11.00 – 14.00 (» » » 14.30)
» » 14.00 – 16.30 (» » » 17.00)

Barn under 15 år skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten at voksne er tilstede. Vaskeriet bør ikke forlates når maskinene er i bruk. Borettslaget har ikke ansvar for tyveri i vaskeriene eller tørkebåsene, (i lilleblokka) Og heller ikke ansvar for overkoking i maskiner, misfarging av tøy etc. som beboeren kunne forhindre ved å være tilstede eller kontrollere i vaskeriet.

Vasketidene skal overholdes, og vasketur benyttes i henhold til låstavlen. Beboer skal skrive seg opp i vaskeprotokollen når man benytter vaskeriet. Låsen skal settes i parkeringsskinne i ferier eller andre tider da andelseier er bortreist i lengre tid. Dermed unngås at låsen sperrer vasketid for andre. Vaskeriene skal kun benyttes av beboere i borettslaget.

Tilkopling av støvsuger og bruk av strykejern i vaskeriene er forbudt. Henting av varmt vann i vaskeriene til bilvask o.l. er strengt forbudt.

Feil/skader i vaskeriene skal umiddelbart meldes til vaktmester personlig eller skriftlig.

NB! Maskiner, tørkeskap og vaskerilokalet skal forlates i rengjort stand. Reglementet oppslått i vaskeriene er en del av husordensreglementet. Overtredelse av reglementet vil medføre tap av retten til å benytte vaskeriet for en periode.

Banking av tepper og tørking av tøy i tørkebåsen, (i lilleblokka)

Når tørkebåsene ikke benyttes til tørking av tøy, kan teppebanking foregå alle dager fram til kl 20.00 unntatt lørdag etter kl.17.00 og på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.

Benytt ikke lekeplasser eller andre steder der barn leker til teppebanking.

All tørk tas ned før kl 20.00.

Søppelsjakter/kildesortering

Alt avfall skal kildesorteres i henhold til instruks fra Renovasjonsetaten.

Avfall skal pakkes forsvarlig inn. Brannfarlig avfall må ikke kastes i brønnen.

Aviser og annet papir skal kastes i papirbrønnen.

Er brønnen full, gå til neste for å kaste avfallet ditt.

Avfall etter oppussing, gamle møbler etc. hentes av containerbil ca. 4 ganger i året. Se eget oppslag i oppgangen.

Miljøavfall som maling, kjemikalier, kjøleskap og fryser, bildekk etc skal bringes av andelseier til miljøstasjon.

Ulovlig hensatt avfall, møbler o.l. vil bli kjørt bort for eierens regning.

FELLESANLEGG – LEKEPLASSER

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget, og dermed beboerne, unødvendige omkostninger.

Dersom borettslagets fellesareal påføres skade og en blir gjort kjent med hvem skadevolder(e) er, vil skaden bli utbedret og regning sendt skadevolder.

Utvendige trapper

Borettslaget er ikke ansvarlig for brøyting av trappen ved varmesentralen. All ferdsel i denne trappen skjer på eget ansvar. Bruk gangbroen, eller gangveiene til parkeringshuset, når trappene er glatte/tilsnødde.

TV-anlegg – radioantenner

Beboerne er ansvarlige for at tilknytning til fellesantenneanlegget skjer med godkjent kabel. Melding om forstyrrelser/feil i antenneanlegget skjer til signal- anlegg.

Parabolantenner tillates oppsatt inne på verandaene på følgende vilkår: Parabolantenne skal ha en diameter på max 90 cm og ikke helt eller delvis stikke utenfor verandaen. Den skal ikke festes i gulv eller brystning eller stenge rømningsvei. Søknad sendes styret før oppsetting. Parabol må ikke settes opp før godkjenning foreligger.

Bruk av leiligheten

Banking og boring i leiligheten er kun tillatt fra kl. 08.00 til kl. 20.00 på vanlige virkedager og fra kl. 08.00 til kl. 17.00 på lørdager. All boring og banking er forbudt utenom disse tider, samt på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager. Banking i rør og radiatorer er strengt forbudt. Planlegges større vedlikeholdsarbeider i leiligheten på dag- eller kveldstid, varsles naboene ved oppslag på tavla i oppgangen eller ved direkte henvendelse. Vis hensyn.
Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl 08.00.

Ingen kan overlate bruk av leilighet (tidligere framleie) uten skriftlig samtykke fra styret

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning.

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.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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.

Hundehold

Hundehold tillates under forutsetning av at erklæring om hundehold undertegnes og at reglene for hundehold blir overholdt. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

Husordensreglene er basert på vedtektene for borettslag og er ment å være spilleregler for samvær og trivsel i borettslaget.

Brudd på husordenen kan imidlertid medføre erstatningskrav og/eller oppsigelse av leieforholdet (krav om fravikelse eller tvangssalg).

Endres til:

Husordensregler

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglementet, og er dessuten ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandens medlemmer og andre som gis adgang til leiligheten (eks. besøkende, barnas venner, andre leieboere etc.) Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglementet skal sikre beboerne et trivelig bomiljø, orden, ro og trivsel i hjemmene og på borettslagets område.

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv, via Vibbo eller ved oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Styret har rett og plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt. Henvendelse til styret i anledning husordensreglene må skje skriftlig.

Det vises for øvrig til vedtektene, som inneholder bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar. Spesielt vises til vedtektenes bestemmelse om betaling av felleskostnader og overlating av bruk.

Gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til salgspålegg.

Følgende husordensreglement gjelder i Ammerudkollen borettslag:

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Trapper/ganger

Det er forbudt å sette fra seg gjenstander utenfor inngangsdøren til leiligheten, i felles trapperom, eller i ganger da dette er i strid med brannforskrifter og sperrer rømningsvei samt at dette er til hinder for renholder.

Andelseierne er økonomisk ansvarlig for ødelagt gulvbelegg eller oppskrapede vegger som følger av slik handling. Unødig opphold i ganger og trapper er forbudt.

Renholdet utføres av rengjøringsfirma.

Inngangspartier – skilting av postkasser og ringetablåer.

Dørene i inngangspartiene skal holdes låst 24 timer i døgnet. Man skal kun slippe inn besøkende til egen bolig.

Postkassene skal merkes med leilighetsnummer og navn og (kun på godkjent skilt.

Postkasseskilt fås gratis ved henvendelse til vaktmester. Klebelapper, vil bli fjernet. Dersom navn skrives med tusj på postkassen vil denne bli skiftet ut for eiers regning.

Navn på ringetablåene ajourføres av vaktmester.

Lek

Ballspill og spill med køller (bandy-ishockey-tennis) skal kun skje på lekeplassene, ikke på fortau, gangveier eller foran inngangsdører og garasjer. Det er forbudt å benytte rulleskøyter, skateboard, sparkesykler og lignende i ganger og heiser. Det skal være stille på leke-/idrettsplassene fra kl 22.00.

Trafikk

Biler, motorsykler, mopeder, tilhengere etc. skal ikke parkeres på borettslagets område utenom regulerte parkeringsplasser. Parkering er kun tillatt for synlig av- og pålessing på borettslaget område. Følg skilting på området.

Alminnelig parkering for øvrig, henvises til offentlige veier rundt borettslaget.

Borettslaget har gjesteparkering, se skilting for reglement.

Bruk av parkeringsplassene skal ikke være til sjenanse for beboerne.

Verandaer

Bruk av verandaen må skje på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Det er forbudt å benytte verandaen (også vinduer, trapper og inngangsrepoer) til lufting eller risting av tøy, tepper og sengetøy.

Vær varsom med vannsøl på verandaen da vannet renner ned på underliggende veranda. Vis derfor varsomhet ved vanning av blomster. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser, julenek og blomsterarrangementer på utsiden av rekkverket. Det er heller ikke tillatt å benytte radio/stereoanlegg på verandaen, slik at det er til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å kaste noe som helst ut fra verandaene (flasker, sigarettsneiper, leker mv.) Det er forbudt å mate fugler.

All varmebehandling av mat på verandaen er strengt. Dette inkluderer grill, frityrsteking og mer.

Skap, møbler etc. på verandaen må ikke plasseres slik at rømningsveier blokkeres. (Brannforskrifter).

Erstatningskrav etter skade som følge av at markiser/persienner blåser/faller ned, må dekkes av andelseieren.

Søknad om innglassing av verandaen må forelegges styret av hensyn til lik utførelse (Typegodkjennelse i Plan- og bygningsetaten).

Innglassing og lignende av balkong regnes som fasadeendring og må godkjennes hos styret og Plan- og bygningsetaten. Kommunale gebyrer må betales av andelseier.

Kjeller

Dører skal låses og lys slukkes når kjelleren forlates. Andelseieren plikter å sørge for at kjellerboden er forsvarlig låst, ren og vedlikeholdt. Unødig opphold i kjeller er forbudt. Det er forbudt å plassere møbler, esker, motorsykler etc. i kjellerganger. Lagring av brannfarlig væske, eller annet som sjenerer med sterk lukt, er ikke tillatt i kjelleren.

Heiser

Lek eller unødvendig opphold i heisene er strengt forbudt. Feil/skader meldes uten opphør til vaktmester.

Våtrom

Det må ikke kastes ting som papirbleier og sanitetsbind i toalettet. Oppstaking av tette avløp må andelseieren selv bekoste. Kokende vann må selvsagt ikke helles i toalettskålen som er av porselen og kan sprekke.

Vannlåser og sluk bør rengjøres for hår, fett og annet minst en gang i året.

Avløpsledninger bør også minst en gang i året skylles med fettløsende middel (selges hos vaktmester).

Alle skader i våtrom skal utbedres av håndverker/rørlegger med våtromsertifikat. Spørsmål vedrørende ovennevnte, kontakt vaktmester for nærmere informasjon.

Egen vaskemaskin, som brukes i leiligheten, må kun plasseres i rom med sluk i gulvet.

Kjøkken

Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte over komfyr på borettslagets ventilasjon. Det er ikke tillatt å koble oppvaskmaskin inn på varmtvannsnettet. Tilkobling av oppvaskmaskin skal utføres av godkjent rørlegger/elektriker.

Vaskeriene

Alle leiligheter har mulighet å benytte det vaskeriet de er tilknyttet. Se egen instruks for bruk i vaskeriene som brukerne skal følge. Automatiske tidsur bryter strømmen i vaskeriene utenom regulær vasketid.

Vasketider

Fra kl. 08.00 – 21.00. Lørdager til 17.00
Alle dager unntatt søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.

Barn under 15 år skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten at voksne er til stede. Vaskeriet bør ikke forlates når maskinene er i bruk. Borettslaget har ikke ansvar for tyveri i vaskeriene eller tørkebåsene, og heller ikke

ansvar for overkoking i maskiner, misfarging av tøy etc. som beboeren kunne forhindret ved å være til stede eller kontrollere i vaskeriet.

Vasketidene skal overholdes, og vasketur benyttes i henhold til låstavlen. Beboer skal skrive seg opp i vaskeprotokollen når man benytter vaskeriet. Låsen skal settes i parkeringsskinne i ferier eller andre tider da andelseier er bortreist i lengre tid. Dermed unngås at låsen sperrer vasketid for andre. Vaskeriene skal kun benyttes av beboere i borettslaget.

Feil/skader i vaskeriene skal umiddelbart meldes til vaktmester.

NB! Maskiner, tørkeskap og vaskerilokalet skal forlates i rengjort stand. Reglementet oppslått i vaskeriene er en del av husordensreglementet. Overtredelse av reglementet vil medføre tap av retten til å benytte vaskeriet for en periode.

Banking av tepper og tørking av tøy i tørkebåsene

Når tørkebåsene ikke benyttes til tørking av tøy, kan teppebanking foregå på hverdager frem til kl 20 og lørdag frem til kl 17. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er det ikke tillatt å banke tepper.

All tørk tas ned før kl 20.00.

Søppelbrønner/kildesortering

Alt avfall skal kildesorteres i henhold til instruks fra Renovasjonsetaten.

Avfall skal pakkes forsvarlig inn. Brannfarlig avfall må ikke kastes i brønnen.

Aviser og annet papir skal kastes i papirbrønnen.

Er brønnen full, gå til neste for å kaste avfallet ditt. Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor søppelbrønnene.

Miljøavfall som maling, kjemikalier, kjøleskap og fryser, bildekk etc skal bringes av andelseier til miljøstasjon.

Ulovlig hensatt avfall, møbler o.l. vil bli kjørt bort for eierens regning.

FELLESANLEGG – LEKEPLASSER

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget, og dermed beboerne, unødvendige omkostninger.

Dersom borettslagets fellesareal påføres skade og en blir gjort kjent med hvem skadevolder(e) er, vil skaden bli utbedret og regning sendt andelseier.

Utvendige trapper

Borettslaget er ikke ansvarlig for brøyting av trappen ved varmesentralen. All ferdsel i denne trappen skjer på eget ansvar. Bruk gangbroen, eller gangveiene til parkeringshuset, når trappene er glatte/tilsnødde.

Antenner

Parabolantenner tillates oppsatt inne på verandaene på følgende vilkår: Parabolantenne skal ha en diameter på max 90 cm og ikke helt eller delvis stikke utenfor verandaen. Den skal ikke festes i gulv eller brystning eller stenge rømningsvei. Søknad sendes styret før oppsetting. Parabol må ikke settes opp før godkjenning foreligger.

Bruk av leiligheten

Banking og boring i leiligheten er kun tillatt på hverdager fra kl. 08.00 til kl. 20.00 og fra kl. 08.00 til kl. 17.00 på lørdager. All boring og banking er forbudt utenom disse tider, samt på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager. Banking i rør og radiatorer er forbudt. Planlegges større vedlikeholdsarbeider i leiligheten på dag- eller kveldstid, varsles naboene ved oppslag på tavla i oppgangen eller ved direkte henvendelse. Vis hensyn.
Det skal være ro på borettslagets område fra kl. 22.00 til kl 08.00.

Ingen kan overlate bruk av leilighet uten skriftlig samtykke fra styret.

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra til vaktmester. skriftlig til borettslaget.

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

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

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.

Dyrehold

Dyrehold tillates under forutsetning av styrets godkjenning og at erklæring om dyrehold undertegnes samt og at reglene for dyrehold blir overholdt. Godkjenning gis pr dyr. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

Lufting av dyr er ikke tillatt på borettslagets område.

Gjentatte brudd vil føre til at det blir gitt salgspålegg.

Husordensreglene er basert på vedtektene for borettslag og er ment å være spilleregler for samvær og trivsel i borettslaget.

Brudd på husordensreglene kan medføre erstatningskrav og/eller oppsigelse av leieforholdet (krav om fravikelse eller tvangssalg).

Forslag til vedtak

Nye husordensregler vedtas.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 449 000.

Godtgjørelse for valgkomitéen foreslås satt til kr 9 000.

Godtgjørelsen som foreslås videreført har vært uendret siden 2021.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 449 000. Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 9 000.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hannah Westgaard
  Valgkomitéens innstilling

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

- Gunnar Andresen
  Valgkomitéens innstilling
- Marianne Haugen
  Valgkomitéens innstilling

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

- Ellen Westgaard

  Valgkomitéens innstilling
- Mariana Tudorache

  Valgkomitéens innstilling

Vedlegg

1. 0360 Valgkomitéens innstilling.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Styreleder (på møtetidspunktet)

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

- Nestleder (på møtetidspunktet)

Styrets årsrapport

Innledning – året som har gått

Styret kan se tilbake på nok et aktivt år i Ammerudkollen borettslag. Arbeidsfordelingen internt i styret og samarbeidet med forretningsfører (OBOS) har fungert godt.

Det er avholdt 14 styremøter (mot 14 i 2024) , og det er behandlet 318 saker (mot 197 i 2024).

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling ble avholdt 21. mai 2025 på Saron, Ammerudveien 29.

- 36 andelseiere møtte
- 8 fullmakter
- Totalt 44 stemmeberettigede

Innkomne forslag:

- Lengre parkeringstid på gjesteparkering (vedtatt)
- Frist for tilbakemelding på henvendelser (vedtatt)
- Reduksjon av lysforurensning av gatelykter utenfor blokken (ikke vedtatt)
- Motorvarmeanlegg (vedtatt)
- Nye vinduer (vedtatt)
- Fiber internett (vedtatt)

Møter og samarbeid

Styret har hatt møter eller kontakt med blant annet: Skovli AS, OBOS, OBOS Nett AS, P-Service AS, Oslo kommune, Ammerud Varmesentral AS, Grefsen Renholdsservice AS, Securitas AS, Telenor AS, Elvia AS, Enviro Elektro AS og Aneo Mobility AS.

Styret har også:

- Deltatt i samarbeidsmøter med andre borettslag på Ammerud
- Gjennomført møter med bydelen om beboere uten boevne
- Videreført god dialog med kommunen

Styreleder har vært styremedlem i Ammerud Varmesentral AS.

Styrets arbeid og organisering

Styret har fra generalforsamlingen i 2025 bestått av:

- Styreleder: Pål Stagnes (valgt 2025)
- Nestleder: Tom Evensen (valgt 2024)
- Styremedlem: Baard Bjørndal (valgt 2025)
- Styremedlem: Margareth Nordum (valgt 2025)
- Styremedlem: Rune Kluge (valgt 2025)
- Varamedlem: Anne Bjørnetun (valgt 2025)

- Varamedlem: Hannah Westgaard (valgt 2025)

Valgkomitéen har fra generalforsamlingen i 2025 bestått av:

- Mariana Tudorache (valgt 2025)
- Ellen Westgaard (valgt 2025)

Borettslaget har OBOS som forretningsfører. Rådgiver i OBOS er Anne Solheim.

Styrerommet ligger i Ammerudveien 56 (1. etg).

Kontakt

- Telefon: 92 07 80 00
- E-post: styret@ammerudkollen.no
- Parkering: parkering@ammerudkollen.no
- Nettside: www.ammerudkollen.no
- Hovedkommunikasjon: Vibbo

Telefonnummeret kan også brukes til bomiljøvekter. Det er ingen fast kontortid, men det etterstrebes å besvare de fleste telefoner. Dersom du ikke får svar, kan du be om å bli oppringt.

Retningslinjer og økonomi

Styret i borettslaget følger OBOS sine vedtatte retningslinjer for styrearbeid. Disse retningslinjene skal sikre en trygg og forsvarlig drift av borettslaget, og tydeliggjør blant annet ansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt og håndtering av utbetalinger. Dette gir et godt rammeverk for styrets arbeid og bidrar til å ivareta både fellesskapets og den enkelte andelseiers interesser.

Borettslaget har inngått avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. Dette innebærer at borettslaget mottar innbetalingene hver måned som avtalt, uavhengig av om enkelte beboere skulle være forsinket med betaling. OBOS overtar dermed ansvaret og risikoen for eventuell manglende innbetaling, noe som gir forutsigbarhet og stabilitet i borettslagets økonomi.

Styret har et tydelig fokus på kostnadskontroll og arbeider aktivt for å holde kostnadene på et lavest mulig nivå. I en tid der prisene rundt oss øker på de fleste områder, er det særlig viktig å ha god oversikt og gjøre bevisste valg. De kommunale kostnadene øker i større grad enn den generelle prisstigningen, noe som legger et ytterligere press på økonomien. I tillegg har borettslaget lån, og renteøkninger på disse bidrar betydelig til det samlede kostnadsbildet. Samlet sett gjør dette at de faste utgiftene øker mer enn tidligere, og understreker behovet for fortsatt god kostnadskontroll og langsiktig økonomisk planlegging.

Vannskader og hærverk

Det har dessverre vært flere vannskader i perioden som har berørt beboerne. Årsaken til dette er ofte manglende vedlikehold som er andelseier ansvar. I slike tilfeller blir andelseier fakturert borettslagets kostnader. I de tilfeller hvor borettslagets forsikring benyttes blir andelseier fakturert for egenandelen.

Vi opplever fra tid til annen at det begås hærverk på borettslagets eiendom. I de tilfeller vi får vite hvem som står bak fakturerer vi kostnadene for reparasjon. Det kan i enkelte tilfeller være snakk om flere titalls tusen kroner.

Drift og tekniske tjenester

For å sikre god vannkvalitet og forebygge helserisiko gjennomføres det jevnlig tiltak mot legionella. Dette gjøres ved at varmepumpene automatisk øker temperaturen i berederne til 70 grader etter en fastsatt syklus, slik at eventuell bakterievekst hindres.

Borettslagets heiser har serviceavtale med KONE Heis AS. Det ble gjennomført sikkerhetskontroll av heisene i november 2025 av Plan- og bygningsetaten, og neste kontroll er planlagt i 2027. Dette er en viktig del av arbeidet med å sikre trygg bruk av felles installasjoner.

Renhold av fellesarealer utføres av Grefsen Renholdservice AS, som borettslaget har hatt avtale med siden 2013. Trapper vaskes ukentlig, mens inngangspartiene rengjøres to ganger per uke. I tillegg gjennomføres det grundigere vask av blant annet vinduer, gelendre, postkasser og andre overflater i fellesområdene vår og høst. Fellesvaskeriene rengjøres én gang per måned.

TV, internett og teknisk utstyr

Telenor har vært leverandør av TV- og bredbåndstjenester i 2025. Mot slutten av året ble det oppdaget at enkelte beboere har blitt feilfakturert for tjenester de ikke har bestilt. Styret har tatt dette opp med Telenor, men omfanget er foreløpig uklart, og saken følges videre opp.

Avtalen med Telenor opphører i 2026, og fra 1. april 2026 er OBOS Nett ny leverandør av bredbånd. Samtidig opphører ordningen med felles TV-avtale. Beboere som ønsker TV-tilbud må derfor selv tegne abonnement, for eksempel via IPTV-løsninger. OBOS Nett samarbeider med RiksTV, Allente og Strim.

Det er viktig å være oppmerksom på at bredbåndsutstyret som er installert i leilighetene tilhører borettslaget og skal følge boligen ved salg eller flytting. Dersom utstyr blir borte, må kostnaden dekkes av andelseier.

Postkasser og merking

Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at postkassen er korrekt merket i henhold til borettslagets regler. Skilt bestilles kostnadsfritt hos vaktmester. Også beboere som leier bolig kan få eget skilt i perioden de bor der. Skiltene skal inneholde både navn og leilighetsnummer. Dersom postkassen merkes med tusj eller på annen ureglementert måte, vil postkassedøren bli byttet, og kostnaden belastes andelseier.

Vaktmestertjenester

Borettslaget har avtale med Skovli AS om vaktmestertjenester. Avtalen dekker arbeid i ordinær arbeidstid fra klokken 07.30 til 15.30, samt helgevakter og dekning ved ferie og sykdom. Arbeid som faller utenfor avtalen faktureres etter medgått tid.

Styret er svært godt fornøyd med vaktmesterordningen, og får også mange positive tilbakemeldinger fra beboerne. Samarbeidet med naboborettslagene Ammerudenga og Ammerudfaret gjør det mulig å dele på kostbart utstyr som traktor, feiemaskin og strømaskin, noe som gir økonomiske besparelser.

Dersom vaktmester utfører arbeid som faller inn under beboers vedlikeholdsplikt, vil dette bli fakturert direkte til den enkelte. Henvendelser til vaktmester kan legges i postkassen i Ammerudveien 58, hvor også vaktmesterkontoret ligger. Kontoret er åpent fra klokken 09.00 til 15.30, med stengt kontor på fredager.

Mobilbasestasjoner

Borettslaget har inngått avtale om plassering av basestasjoner for mobilkommunikasjon på taket av langblokka. Dette gir en ekstra inntektskilde for borettslaget. Det er innhentet dokumentasjon som viser at anlegget ikke medfører helserisiko for beboerne.

Forsikring

Eiendommene i borettslaget er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 6658977. Forsikringen dekker bygninger, fellesarealer og boliger med fastmontert utstyr, samt bygningsmessige forbedringer i den enkelte bolig og skadedyrbekjempelse.

Dersom det oppstår skade i en leilighet, er det viktig at beboer raskt forsøker å begrense skadeomfanget og kartlegger årsaken. Skaden meldes til OBOS, som håndterer videre kontakt med forsikringsselskapet og eventuelt bestiller håndverker.

Selv om borettslagets forsikring benyttes, kan andelseier bli belastet hele eller deler av egenandelen dersom skaden skyldes forhold innenfor beboers ansvar. Egenandelen er på kr 10 000 kroner per skadetilfelle. Det er også viktig å være klar over at innbo og løsøre ikke dekkes av borettslagets forsikring, og må forsikres separat av den enkelte.

Vedlikeholdsavtaler og skadedyr

Borettslaget har inngått avtale med Oslo Papp og Membran AS om jevnlig kontroll av takene. I tillegg er det en treårig avtale med Anticimex om skadedyrbekjempelse, som også omfatter rotter og mus. Det gjennomføres minst fire inspeksjoner årlig. Dersom det er mistanke om skadedyr i egen bolig, skal vaktmester kontaktes umiddelbart.

Klager og bomiljø

Styret har registrert en økning i antall klager. De fleste klagene gjelder støy, høy musikk, boring utenfor tillatte tider og andre forhold knyttet til bruk av leiligheten. Det har også vært en økning i klager knyttet til røyking av hasj på balkonger og hasjlukt i fellesområder, samt enkelte saker relatert til hundehold.

For å sikre en mer effektiv og ryddig behandling av klager ble det i 2025 innført nye rutiner. Klager skal være skriftlige og tydelig beskrive hendelser og tidspunkt. Bomiljøvekter skal kontaktes, slik at det foreligger en rapport. Klager må også inneholde forslag til løsninger, og det oppfordres til å forsøke dialog med nabo før saken bringes videre.

Styret behandler kun skriftlige klager. Ved alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan det i ytterste konsekvens bli aktuelt med salgspålegg. I enkelte tilfeller varsles også politi eller barnevern.

Saksgang ved klager på brudd på husordensreglene

Alle klager skal fremsettes skriftlig til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Ved mottak av en klage vurderer styret saken og beslutter videre oppfølging. I de fleste tilfeller innebærer dette at borettslagets rådgiver tilskriver den aktuelle andelseieren med informasjon om klagen og anmodning om å rette opp forholdet.

Dersom forholdet ikke blir rettet og det mottas nye skriftlige klager, vil styret foreta en ny vurdering og fatte et nytt vedtak. Rådgiver vil da normalt på nytt tilskrive andelseieren.

Hvis gjentatte klager ikke fører frem, kan det i siste instans bli aktuelt å ilegge andelseieren salgspålegg i tråd med gjeldende regelverk.

Vi ber om at styrets medlemmer ikke oppsøkes i eget hjem i forbindelse med slike saker.

Ved pågående støy kontakt bomiljøvekter. Borettslaget vil i slike tilfeller få en egen rapport fra Securitas. Disse inngår som en del av saksbehandlingen.

Vektertjenester

Borettslaget har avtale med Securitas om vektertjenester. Det gjennomføres daglige inspeksjonsrunder hvor blant annet bygninger, uteområder, garasjeanlegg og vaskerier kontrolleres. Vekterne følger også opp uønsket aktivitet og kan bortvise personer ved behov.

Ved husbråk kan beboere kontakte bomiljøvekter direkte. Styret mottar rapporter fra vaktselskapet, som brukes i videre oppfølging av saker.

Vaskerier

Fellesvaskeriene er plassert i flere av oppgangene i borettslaget. Betalingssystemet som tidligere ble benyttet er nå avviklet, da det var blitt for gammelt og vanskelig å vedlikeholde.

Beboerinformasjon

Borettslaget benytter i dag Vibbo som hovedkanal for informasjon til beboerne, supplert med SMS ved viktige meldinger. Nettsiden brukes i mindre grad enn tidligere. Beboere som ønsker at pårørende skal motta informasjon, kan få dette registrert via OBOS.

Avfall og orden

Som alle andre er vi pålagt å kildesortere. Vi har avfallsbrønner for restavfall og papir. Ved krysset mellom Alundamveien og Ammerudveien står det også containere for glass, metall og tekstiler.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander eller avfall i kjellerganger eller andre fellesarealer. Borettslaget bestiller containere seks ganger i året for å gjøre det enklere å kvitte seg med avfall.

Det er viktig at miljøfarlig avfall som maling, batterier og lignende leveres til godkjente mottak. Feil bruk av containere medfører ekstra kostnader for borettslaget.

Ammerud Varmesentral

Ammerud Varmesentral AS er et aksjeselskap som eies av flere borettslag i området. På generalforsamlingen stemmes det etter aksjefordelingen mellom lagene, hvor Ammerudlia borettslag har 238 aksjer, Ammerudkollen 105, Ammerudenga 79 og Ammerudfaret 78 aksjer.

Selskapet har et styre bestående av fire til seks medlemmer og ett varamedlem. Det er ikke lenger krav om at styremedlemmene må komme fra borettslagene. Driften ivaretas av Heating AS, som deltar på styremøtene for å informere om drift og status.

Varmesentralen har som oppgave å levere varme og varmtvann til både eiere og eksterne kunder. Energien kjøpes fra Hafslund varme og distribueres videre gjennom et eget rørnett. Blant kundene er blant annet tidligere Ammerudhjemmet og Ammerudlunden sykehjem.

Anlegget er dimensjonert for å kunne levere varme også ved bortfall av fjernvarme eller elektrisitet, og det finnes egne beredskapsplaner for slike situasjoner. Blokka i Alundamveien er tilknyttet med tappevann, men ikke oppvarming. Styreleder i borettslaget har i perioden vært medlem av styret i varmesentralen.

HMS – helse, miljø og sikkerhet

Arbeidet med helse, miljø og sikkerhet er en viktig del av driften i borettslaget. Det praktiske arbeidet er delegert til vaktmester, men det overordnede ansvaret ligger hos styret. HMS er fast sak på alle styremøter, og det benyttes et digitalt system fra OBOS som varsler når kontroller og tiltak skal gjennomføres.

Målet med HMS-arbeidet er å sikre et trygt og trivelig bomiljø, ta vare på bygninger og utstyr, samt redusere belastningen på det ytre miljø. Samtidig skal drift og vedlikehold være effektivt og gi forutsigbar kvalitet for beboerne.

Borettslaget har et brannvarslingsanlegg som dekker hele bygningsmassen og er koblet til vaktselskap. Det er installert FG-godkjente alarmer i tråd med gjeldende forskrifter, og detektorer er plassert i hver tredje etasje, hvor to og to oppganger er koblet sammen.

Gjennom de senere årene er det gjennomført en rekke tiltak for å styrke sikkerheten. Blant annet går heisene automatisk til nederste etasje ved brann, og røykdetektorer er koblet til heishusene. Det er også gjennomført kontroller og utskiftninger av brannslukkere og røykvarslere, samt testing og utbedring av brannalarmanleggene.

I tillegg er lekeplasser kontrollert og oppgradert, og det er gjort tiltak i elektriske anlegg, heiser og tekniske rom. Borettslaget har også styreansvarsforsikring.

Det er svært viktig at rømningsveier holdes helt frie. Balkongene fungerer som rømningsvei, og det er derfor ikke tillatt å blokkere gjennomgangene. I oppgangene er det kun tillatt med dørmatte, og gjenstander som sykler, barnevogner og sko skal ikke plasseres der.

Når det gjelder brannsikringsutstyr, er det borettslaget som sørger for anskaffelse og installasjon, mens den enkelte beboer har ansvar for å kontrollere at utstyret fungerer. Ved feil skal dette meldes skriftlig til styret. Brannslukkingsapparater skal kontrolleres og eventuelt skiftes eller fylles hvert femte år, mens utstyr i fellesområder kontrolleres årlig.

Bruksoverlating (framleie)

I løpet av 2024 mottok styret 3 søknader om framleie (mot 2 i 2024). Ved årsskiftet var totalt 13 leiligheter framleid, hvorav 9 tilhører Boligbygg Oslo KF (Oslo kommune). Styret gjennomfører jevnlige kontroller for å avdekke eventuelle ulovlige leieforhold.

For å kunne leie ut boligen må andelseier sende søknad som behandles av styret. Søknadsskjema fås via OBOS, og det må betales et behandlingsgebyr. Leietaker kan ikke flytte inn før søknaden er godkjent. Som hovedregel må andelseier ha bodd i boligen i minst ett år før framleie kan godkjennes.

Ulovlig framleie vil kunne føre til oppsigelse av leieforholdet for andelseier.

Nye andelseiere og boligmarked

Leilighetene i borettslaget omsettes til markedspris, og andelseiere har forkjøpsrett ved salg. For å benytte denne retten må man selv følge med på utlysninger via OBOS.

I 2025 ble det registrert 60 salg av leiligheter (mot 16 i 2024). Borettslaget har også 11 juridiske andelseiere, hvor Boligbygg Oslo KF (Oslo kommune) eier ni leiligheter og Ammerud Idrettsforening eier to.

Prisnivået for leilighetene har variert etter størrelse og markedssituasjon. De detaljerte prisoversiktene for de siste årene er beholdt i rapporten, men kan med fordel leses som referanse for utviklingen i boligmarkedet.

Nye andelseiere skal få tilsendt relevant informasjon gjennom megler, inkludert årsrapport og husordensregler, men dette blir dessverre ikke alltid fulgt opp. For ytterligere informasjon vises det til egne noter i årsregnskapet.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved salg av bolig fastsettes en frist for å melde interesse, og medlemmer som ønsker å benytte forkjøpsretten må selv registrere dette via OBOS sine nettsider. Ved spørsmål kan OBOS kontaktes direkte.

Energimerking

Ved salg eller utleie av bolig er det krav om energiattest. Denne kan enkelt utarbeides av andelseier via energimerking.no.

Parkeringsanlegget

Borettslaget disponerer et parkeringshus med plass til 91 biler, to motorsykler og fire elektriske rullestoler eller scootere. I tillegg finnes det 115 utendørs parkeringsplasser, inkludert ti gjesteplasser. Noen av disse brukes til snødeponi vinterstid.

Hver leilighet kan disponere én plass i garasjehuset. Leieprisene varierer etter type plass, og det kreves et depositum tilsvarende tre måneders leie.

Det er etablert infrastruktur for lading av elbil, hvor den enkelte beboer selv bestiller og betaler for lader. Alle leietakere må inngå kontrakt med borettslaget.

For å sikre riktig bruk av parkeringsplassene har borettslaget avtale med P-Service, som håndhever reglene. Gjesteparkeringen er digitalisert for å redusere misbruk, og beboerne har fått informasjon om hvordan systemet benyttes.

Rehabilitering og vedlikehold

Borettslaget har gjennom mange år gjennomført omfattende vedlikehold og oppgraderinger for å sikre bygningsmassen. De siste årene har blant annet takene blitt rehabilitert, ladeanlegg for elbil etablert, og både garasjeanlegg og heiser blitt oppgradert.

Tidligere tiltak inkluderer blant annet total rehabilitering av vann- og avløpssystemer, ventilasjon, elektriske anlegg og fellesområder. Det er også gjennomført oppgraderinger av belysning, sikkerhetssystemer og tekniske installasjoner.

Den fullstendige oversikten over tiltak tilbake i tid er beholdt i rapporten for dokumentasjon, men fungerer i hovedsak som historikk over utviklingen av borettslaget.

Avslutning

Styret vil takke alle beboere for godt samarbeid og for de tilbakemeldingene som er gitt gjennom året. Et godt bomiljø skapes i fellesskap, og styret oppfordrer alle til å bidra til orden, hensyn og trivsel i hverdagen.

Prisutvikling leiligheter

Hvert år omsettes det flere leiligheter i vårt borettslag. Prisnivået for leilighetene har variert etter størrelse og markedssituasjon. Prisene nedenfor kan leses som en referanse for utviklingen i boligmarkedet.

2020:

- Antall rom: 1
- Solgte leil.: 1
- Høyeste pris: 2 700 000
- Laveste pris: 2 050 000
- Gjennomsnittspris: 2 389 000

- Antall rom: 2
- Solgte leil.: 1
- Høyeste pris: 2 880 000
- Laveste pris: 2 880 000
- Gjennomsnittspris: 2 880 000

- Antall rom: 3
- Solgte leil.: 4
- Høyeste pris: 3 100 000
- Laveste pris: 2 500 000
- Gjennomsnittspris: 2 778 000

- Antall rom: 4
- Solgte leil.: 7
- Høyeste pris: 3 300 000
- Laveste pris: 2 575 000
- Gjennomsnittspris: 2 908 000

2021:

- Antall rom: 1
- Solgte leil.: 8
- Høyeste pris: 2 725 000
- Laveste pris: 2 380 000
- Gjennomsnittspris: 2 518 000

- Antall rom: 2
- Solgte leil.: 3
- Høyeste pris: 3 100 000
- Laveste pris: 2 790 000
- Gjennomsnittspris: 2 976 667

- Antall rom: 3
- Solgte leil.: 8
- Høyeste pris: 3 370 000
- Laveste pris: 2 790 000
- Gjennomsnittspris: 3 067 500

- Antall rom: 4
- Solgte leil.: 10
- Høyeste pris: 3 600 000
- Laveste pris: 2 910 000
- Gjennomsnittspris: 3 296 000

2022:

- Antall rom: 1
- Solgte leil.: 10
- Høyeste pris: 2 375 000
- Laveste pris: 1 930 000
- Gjennomsnittspris: 2 211 000

- Antall rom: 2
- Solgte leil.: 1
- Høyeste pris: 2 365 000
- Laveste pris: 2 365 000
- Gjennomsnittspris: 2 365 000

- Antall rom: 3
- Solgte leil.: 5
- Høyeste pris: 2 830 000
- Laveste pris: 2 350 000
- Gjennomsnittspris: 2 644 000

- Antall rom: 4
- Solgte leil.: 2
- Høyeste pris: 2 990 000
- Laveste pris: 2 850 000
- Gjennomsnittspris: 2 920 000

2023:

- Antall rom: 1
- Solgte leil.: 7
- Høyeste pris: 3 030 000
- Laveste pris: 2 800 000
- Gjennomsnittspris: 2 900 000

- Antall rom: 2
- Solgte leil.: 1
- Høyeste pris: 3 790 000
- Laveste pris: 3 790 000
- Gjennomsnittspris: 3 790 000

- Antall rom: 3
- Solgte leil.: 6
- Høyeste pris: 3 800 000
- Laveste pris: 2 700 000
- Gjennomsnittspris: 3 316 667

- Antall rom: 4
- Solgte leil.: 1
- Høyeste pris: 3 500 000
- Laveste pris: 3 500 000
- Gjennomsnittspris: 3 500 000

2024:

- Antall rom: 1
- Solgte leil.: 5
- Høyeste pris: 3 163 778
- Laveste pris: 2 915 113
- Gjennomsnittspris: 3 050 151

- Antall rom: 2
- Solgte leil.: 1
- Høyeste pris: 3 491 865
- Laveste pris: 3 491 865
- Gjennomsnittspris: 3 491 865

- Antall rom: 3
- Solgte leil.: 6
- Høyeste pris: 4 002 658
- Laveste pris: 3 142 658
- Gjennomsnittspris: 3 702 821

- Antall rom: 4
- Solgte leil.: 4
- Høyeste pris: 4 034 535
- Laveste pris: 3 585 446
- Gjennomsnittspris: 3 872 424

2025:

- Antall rom: 1
- Solgte leil.: 7
- Høyeste pris: 4 030 000
- Laveste pris: 2 980 000
- Gjennomsnittspris: 3 302 780

- Antall rom: 2
- Solgte leil.: 0
- Høyeste pris: -
- Laveste pris: -
- Gjennomsnittspris: -

- Antall rom: 3
- Solgte leil.: 33
- Høyeste pris: 4 566 000
- Laveste pris: 3 727 708
- Gjennomsnittspris: 3 930 282

- Antall rom: 4
- Solgte leil.: 20
- Høyeste pris: 4 721 000
- Laveste pris: 3 633 998
- Gjennomsnittspris: 4 068 586

Orientering om rehabilitering og større vedlikehold

Det utføres løpende vedlikehold av borettslagets eiendom. Her vises det viktigste vedlikeholdet de siste 25 årene.

2025:

- Byttet takpapp på blokka i Alundamveien.

2024:

- Byttet takpapp på blokka i Ammerudveien.

2023:

- Ferdigstilt lovpålagt ladeanlegg for el-bil. Oppgradert uteparkeringen med sikring av skråning.

2022:

- Byttet lys i alle heisene.
- Rehabilitert garasjehuset.
- Nye garasjeporter i garasjehuset inkludert digital portåpner.
- Skiftet brytere på alle inngangsdørene.

2021:

- Monterte vifter i samtlige heisrom.
- Nytt gulvbelegg i samtlige heiser.
- Utbedret lekeplassen bak storeblokka og monterte nytt utstyr.

2020:

- Byttet varmepumper i begge berederrom. Byttet 2 stk. varmtvannsberedere i berederrom.
- Bytter røykvarslere og brannslukningsapparater. Brannmeldere i oppgangene ble koblet opp til varslingsanlegget.

2019:

- Bunn- og uttrekksventiler – rehabilitert med «strømpe».
- Termofotografert alle sikringsskap og hovedtavler
- Montert elektriske dørpumper
- Montert innbruddskinner på oppgangsdørene

2018:

- Montert TV og internett i begge fellesrom.
- Ferdigstilling og salg av 9 nye leiligheter.
- Skiftet ut utebelysningen rundt avfallskontainerne.

- Ny belysning av trappeløp og kjellerganger (LED).
- Nye utelamper (LED).
- Nye lamper i garasjehuset (LED).
- Nytt callinganlegg
- Nye stål kjellerdører

2017:

- Total rehabilitering av borettslagets vann- og avløpsrør, nye WC og baderom.
- Alle dører til sikringsskapene ble skiftet ut.
- 9 nye leiligheter etablert i U-etg/1.etg
- Oppstart på utskifting av callinganlegget.
- Oppstart på utskifting av nye stål kjellerdører.
- Etablert nytt vannrenseanlegg for radiatorvannet.
- Nye sirkulasjonspumper
- Nytt trykkøkingsanlegg
- Oppgradering av alle tekniske rom
- Nye hovedtavler
- Full oppussing og oppgradering av fellesrommene

2016:

- Total rehabilitering av borettslagets vann- og avløpsrør, nye WC og baderom.
- Rehabilitering av varmegjenvinnningsanlegget og ventilasjonsanlegget.
- I sikringsskapene er de gamle skrusikringene erstattet med automat sikringer.
- Det er montert nytt varslingssystem i heisene.

2015:

- Etablert avfallsbrønner. Nytt låssystem. Nye utelamper foran begge blokkene.

2014:

- Montert 4 stk ladestasjoner for el-biler
- Sette opp skillevegger i kjellerne mellom oppgangene

2013:

- Nye tørkeskap i vaskeriet.
- Rehabilitering av varmegjenvinningsanlegg/ventilasjon.

2012:

- Installert brannvarslingsanlegg (arbeidet avsluttes 2013).
- Nye dører til søppelrom.
- Grøntarbeide foran blokka.

- Nye elysatorer montert.
- Ny belysning i garasjer og på p-plassene.

2010:

- Kontroll av samtlige leiligheter og utskifting av alle brannvarslere og brannslukningsapparater

2009:

- Kjøp av parkeringshus og garasjetomt
- Alle inngangspartier ble malt

2007:

- Nye postkasser

2006:

- Avsluttet heisrehabilitering
- Utskifting av 6 varmepumper i begge berederrom.
- Koblinger til tørropplegget er byttet ut i Ammerudveien og montert helt nytt i Alundamveien.

2005:

- Start utskifting av heisene.
- Oppstart utskifting av varmepumper i begge berederrom.
- Kjøp av møbler og utstyr til fellesrommet i Alundamveien.
- Utskifting av alle branndører i gjennomgangene i 5 etasje.
- Innkjøp av 2 nye vaskemaskiner og en kaldrulle.

2004:

- Fullstendig utskifting av ventilasjonssystemet
- Rehabilitert fellesrommet i Alundamveien.

2003:

- 10-årsservice på brannvarslere.
- Rehabilitert alle brannslukkere.
- Full rehabilitering av samtlige vaskerier.
- Montert nye utvendige stål kjellerdører i Alundamveien.

2002:

- Skifte av alle strømmålere ifm overgang til fellesmåling.
- Overhaling av varmepumper i berederrom.
- Nye armaturer i alle vaskerier.
- Nye ståldører (6) til tavlerommene.
- Pusset opp inngangspartiene i Alundamveien.

2001:

- Full rehabilitering av kabel-tv nettet

2000:

- Gjennomført rehabilitering av utomhusanlegget.
- Skiftet 6 vaskemaskiner.
- Stor rehabilitering av heisene.
- Montert 6 nye sirkulasjonspumper i berederrommet

Til generalforsamlingen i Ammerudkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ammerudkollen 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, 20. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

AMMERUDKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848809152, KLIENTNR. 360

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.		**-1 068 898**	**-1 326 070**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 264 805	875 207
Tilbakeføring av avskrivning	16	30 761	110 037
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-43 606	0
Økning annen langsiktig gjeld	21	3 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-1 123 958	-708 956
Innsk. øremerk. bankkto		-16 962	-19 116
Korrigering anleggsmidler, grill	16	53 002	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**5 164 042**	**257 172**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 095 144**	**-1 068 898**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 293 880	1 144 184
Kortsiktig gjeld		-1 198 737	-2 213 081
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 095 144**	**-1 068 898**

Dokument-ID 092221155575756373 58

AMMERUDKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848809152, KLIENTNR. 360

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	26 715 983	24 444 651	26 800 000	26 795 396
Vaskeri	9	96 799	121 442	50 000	0
Garasjer	10	16 598	0	0	0
Andre inntekter	3	75 335	70	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**26 904 715**	**24 566 163**	**26 850 000**	**26 795 396**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-73 578	-73 578	-72 000	-72 000
Styrehonorar	5	-449 000	-449 000	-449 000	-449 000
Avskrivninger	16	-30 761	-110 037	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-19 375	-20 625	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-366 295	-352 205	-373 000	-389 785
Konsulenthonorar		-98 087	-80 981	-30 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-2 942 925	-3 939 912	-3 332 000	-4 280 000
Forsikringer		-1 262 406	-1 107 975	-1 320 000	-1 560 400
Kommunale avgifter	8	-3 807 608	-3 461 665	-3 976 000	-4 172 080
Vaskeri	9	-16 635	0	0	0
Garasjer	10	-17 655	-9 534	-100 000	-50 000
Ladekostnader EL-bil		-1 777	-37 745	-30 000	-3 200
Parkeringsplasser		0	0	-50 000	-50 000
Energi/fyring	11	-3 209 923	-2 852 937	-3 411 000	-3 820 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 975 978	-1 679 623	-1 980 000	-1 046 600
Andre driftskostnader	12	-4 380 504	-4 270 807	-4 180 000	-4 538 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-18 652 507**	**-18 446 624**	**-19 384 000**	**-20 592 695**
DRIFTSRESULTAT		**8 252 208**	**6 119 540**	**7 466 000**	**6 202 701**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	27 233	22 388	0	0
Finanskostnader	14	-5 014 637	-5 266 721	-5 155 000	-4 616 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 987 404**	**-5 244 333**	**-5 155 000**	**-4 616 000**
ÅRSRESULTAT		**3 264 805**	**875 207**	**2 311 000**	**1 586 701**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		3 264 805	875 207		

Dokument-ID 092221155575575637358

AMMERUDKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848809152, KLIENTNR. 360

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	51 389 478	51 389 478
Tomt		1 214 875	1 214 875
Andre varige driftsmidler	16	22 514 957	22 555 114
Aksjer og andeler	17	21 000	21 000
Øremerkede bankinnskudd		714 052	593 772
Langsiktige fordringer	18	24 445	24 445
SUM ANLEGGSMIDLER		**75 878 807**	**75 798 684**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		69 484	1 092
Forskuddsbetalte kostnader		599 866	949 410
Andre kortsiktige fordringer	19	241 256	150 652
Driftskonto OBOS-banken		4 260 538	0
Sparekonto OBOS-banken		122 736	63 030
SUM OMLØPSMIDLER		**5 293 880**	**1 144 184**
SUM EIENDELER		**81 172 688**	**76 942 868**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 327 * 100		32 700	32 700
Udekket tap	20	-20 013 902	-23 278 707
SUM EGENKAPITAL		**-19 981 202**	**-23 246 007**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	95 063 932	93 187 890
Borettsinnskudd	22	4 223 300	4 223 300
Annen langsiktig gjeld	23	2 400	2 400
Avsetning bomiljøtiltak		665 521	562 203
SUM LANGSIKTIG GJELD		**99 955 153**	**97 975 793**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		914 675	336 203
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		0	1 609 229
Påløpte renter		25 471	28 261
Garasjeregnskap	24	229 907	239 024

Dokument-ID 092221155575756373 58

Annen kortsiktig gjeld	25	28 684	364
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 198 737**	**2 213 081**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**81 172 688**	**76 942 868**
Pantstillelse	26	140 705 300	140 705 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2026
Styret i Ammerudkollen Borettslag

Pål Stagnes	Rune Kluge	Tom Evensen
Margareth Nordrum	Baard Bjørndal	

Dokument-ID 092221155575756373 58

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

Basestasjon	30 428
Akonto strøm	17 600
Felleskostnader	25 587 884
Garasjeleie	719 177
Lokaler	12 000
Parkeringsleie	348 894
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**26 715 983**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Korr inngående balanse	1 121
Tilbakeføring avsetning	1 650
Ammerudkollen B	3 080
Garasjeleie	8 124
Refusjon/viderefakturering av hærverkskostnader	61 360
SUM ANDRE INNTEKTER	**75 335**

NOTE 4

Dokument-ID 092221155575756373 58

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-9 000
Arbeidsgiveravgift	-64 578
SUM PERSONALKOSTNADER	**-73 578**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-449 000
SUM STYREHONORAR	**-449 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-16 039

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-19 375
SUM REVISJONSHONORAR	**-19 375**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-850 041
Drift/vedlikehold VVS	-8 310
Drift/vedlikehold elektro	-157 567
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 828
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 511 386
Drift/vedlikehold brannsikring	-100 119
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 320
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 396
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-119 143
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-83 814
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 942 925**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 654 481
Renovasjonsgebyr	-1 153 127
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 807 608**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	96 799
KOSTNADER VASKERI	
Drift/vedlikehold	-16 635
SUM VASKERI	**80 164**

Dokument-ID 092221155575756373 58

NOTE 10

GARASJER

Leieinntekter	16 598
KOSTNADER GARASJER	
Drift/vedlikehold	-17 655
SUM GARASJER	**-1 057**

NOTE 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-719 635
Varmesentralen	-2 490 288
SUM ENERGI / FYRING	**-3 209 923**

NOTE 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Container	-419 362
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 086
Diverse utstyr	-7 245
Lyspærer og sikringer	-4 692
Vaktmestertjenester	-2 656 328
Vakthold	-304 451
Renhold ved firmaer	-720 424
Andre driftskostnader	-13 134
Trykksaker	-18 616
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 039
Andre kontorkostnader	-6 904
Telefon, annet	-18 469
Porto	-3 025
Drivstoff	-16 607
Vedlikehold biler/maskiner	-38 932
Kontingenter	-65 600
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 000
Bank- og kortgebyr	-3 005
Øreavrunding	3
Velferdskostnader	-32 088
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-4 380 504**

NOTE 13

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 590
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 643
SUM FINANSINNTEKTER	**27 233**

NOTE 14

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-3 052 232
Pantegjeldsrenter	-1 824 022
Pantegjeldsrenter	-101 894
Renter på leverandørgjeld	-173

Dokument-ID 092221155575756373 58

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-35 316
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 014 637**

NOTE 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	30 961 319
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	20 428 159
SUM BYGNINGER	**51 389 478**

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

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Plog til traktor		
Tilgang 2014	35 938	
Avskrevet tidligere	-35 937	
		1
Grill		
Tilgang 2022	227 150	
Korr tilgang 2022	-113 575	
Avskrevet tidligere	-60 573	
Avskrevet i år	-22 715	
		30 287
Vaskemaskin		
Tilgang 2025	43 606	
Avskrevet i år	-2 907	
		40 699
Garasjeanlegg		
Tilgang 2009	22 443 966	
		22 443 966
Sandcontainer		
Tilgang 1993	15 963	
Avskrevet tidligere	-15 962	
		1
Snøfreser		
Kostpris	18 390	
Avskrevet tidligere	-18 389	
		1
Gressklipper nr. 1		
Kostpris	49 988	
Avskrevet tidligere	-49 987	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2023	15 413	
Avskrevet tidligere	-10 275	
Avskrevet i år	-5 138	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**22 514 957**

Dokument-ID 092221155575575637358

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-30 761**

NOTE 17
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Ammerud Varmesentral AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer 105 stk. Pålydende kr 200. Balanseført verdi kr 21 000.
Den samlede aksjekapital i Ammerud Varmesentral AS er på kr 100 000.

Ammerudkollen Borettslag eier totalt 21% i Ammerud Varmesentral AS.

NOTE 18
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Andre langsiktige fordringer	24 445
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**24 445**

NOTE 19
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	241 256
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**241 256**

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

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

NOTE 21
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2018	-65 831 621	
Nedbetalt tidligere	7 373 240	
Nedbetalt i år	767 213	
		-57 691 168

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 16 år., avdragsfritt frem til 01.03.28

Opprinnelig 2023	-34 729 509	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-34 729 509

OBOS-banken AS

Dokument-ID 092221155575756373 58

Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2025	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	356 745	
		-2 643 255
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-95 063 932**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet
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 100 kroner.

Første avdrag: 30.04.2028
OBOS-banken AS

Leilighetsnr	**Potensiell endring i felleskostn. fra: 01.04.2028**
39, 44, 102, 107, 112, 123	400
128, 131, 136, 139, 144, 152	400
155, 202, 207, 212, 215, 220	400
223, 228, 231, 236, 239, 244	400
252, 255, 302, 307, 312, 315	400
320, 323, 328, 331, 336, 339	400
344, 352, 355, 402, 407, 412	400
415, 420, 423, 428, 431, 436	400
439, 444, 452, 455, 502, 503	400
504, 505, 507, 508, 509, 510	400
512, 515, 516, 517, 518, 520	400
523, 524, 525, 526, 528, 531	400
532, 533, 534, 536, 539, 540	400
541, 542, 544, 602, 607, 612	400
615, 620, 623, 628, 631, 636	400
639, 644, 702, 707, 712, 715	400
720, 723, 728, 731, 736, 739	400
744, 802, 807, 812, 815, 820	400
823, 828, 831, 836, 839, 844	400
552, 555, 652, 655, 752, 755	450
852, 855	450
506, 511, 519, 527, 535, 543	500

Dokument-ID 092221155575575637358

153, 156	550
253, 256, 353, 356, 453, 456	600
553, 556, 653, 656, 753, 756	600
853, 856	600
151, 154, 251, 254, 351, 354	650
451, 454, 551, 554, 651, 654	650
751, 754, 851, 854	650
40, 45, 103, 108, 113, 121	700
124, 129, 132, 137, 140, 145	700
203, 208, 213, 216, 221, 224	700
229, 232, 237, 240, 245, 303	700
308, 313, 316, 321, 324, 329	700
332, 337, 340, 345, 403, 408	700
413, 416, 421, 424, 429, 432	700
437, 440, 445	700
116, 513, 521, 529, 537, 545	750
603, 608, 613, 616, 621, 624	750
629, 632, 637, 640, 645, 703	750
708, 713, 716, 721, 724, 729	750
732, 737, 740, 745, 803, 808	750
813, 816, 821, 824, 829, 832	750
837, 840, 845	750
38, 42, 101, 105, 110, 114	800
118, 122, 126, 130, 134, 138	800
142, 201, 205, 210, 214, 218	800
222, 226, 230, 234, 238, 242	800
301, 305, 310, 314, 318, 322	800
326, 330, 334, 338, 342, 401	800
405, 410, 414, 418, 422, 426	800
430, 434, 438, 442, 501, 514	800
522, 530, 538, 601, 605, 610	800
614, 618, 622, 626, 630, 634	800
638, 642, 701, 705, 710, 714	800
718, 722, 726, 730, 734, 738	800
742, 801, 805, 810, 814, 818	800
822, 826, 830, 834, 838, 842	800

NOTE 22
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2018	-71 100
Opprinnelig 1964	-4 152 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-4 223 300**

NOTE 23
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler/leiligheter	-2 400
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-2 400**

NOTE 24

Dokument-ID 092221155575756373 58

GARASJEREGNSKAP

Refusjon depositum	101 982
Drift/vedl.hold	-331 889
SUM GARASJEREGNSKAP	**229 907**

NOTE 25
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-28 684
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-28 684**

NOTE 26
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 223 300
Pantelån	95 063 932
TOTALT	**99 287 232**

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

Bygninger	51 389 478
Tomt	1 214 875
TOTALT	**52 604 353**

Dokument-ID 092221155575756373 58

0360 Ammerudkollen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder som ikke er på valg:

Navn: Pål Stangnes Adresse: Ammerudveien 70

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Baard Bjørndal Adresse: Ammerudveien 62

Navn: Margareth Nordrum Adresse: Alundamveien 34

Navn: Rune Kluge Adresse: Alundamveien 34

Som styremedlem foreslås:

Navn: Hannah Westgaard Adresse: Ammerudveien 70

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Marianne Haugen Adresse: Ammerudveien 50

2. Navn: Gunnar Andresen Adresse: Ammerudveien 70

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..... Adresse.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..... Adresse.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Ellen Westgaard Adresse Ammerudveien 70

Navn: Mariana Tudorache Adresse Ammerudveien 70

Dato...16.03.26 I valgkomitéen for Ammerudkollen Borettslag

Mariana Tudorache

Ellen Westgaard

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.05.26
Selskapsnummer: 360 **Selskapsnavn:** AMMERUDKOLLEN 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

Ammerudveien 70

Nabolaget Ammerudkollen - vurdert av 121 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ammerud skole (1-7 kl.) 584 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	18 min 1.5 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 440 elever, 33 klasser	23 min 1.9 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	5 min 2.2 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 4.6 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 5.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alundamveien Linje 62	3 min 0.2 km
Grorud Linje 4, 5	12 min 1 km
Grorud stasjon Linje L1	8 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.5 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Ammerudkollen barnehage (0-5 år) 99 barn	5 min 0.4 km
Huken naturbarnehage (3-5 år) 17 barn	5 min 0.4 km
Ammerudenga barnehage (0-5 år) 107 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ammerud	11 min
Rema 1000 Ammerud	11 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Grorud Senter	15 min
Boots apotek Grorud	15 min
Grorud Vinmonopol	15 min

SPORT

Ammerud skole	4 min
Ammerudlia ballplass	10 min
Grorud Sportssenter	13 min
SATS Kalbakken	20 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ammerudveien 70, 0958 Oslo
Gnr. 95, Bnr. 92, andelsnr. 26 i AMMERUDKOLLEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260081

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Elias Nilsen

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 954 98 894

E-post: elias.nilsen@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.
