PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

AMMERUDGRENDA 174

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Ammerudgrenda 174

Nabolaget Ammerudgrenda - vurdert av 113 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ammerud skole (1-7 kl.) 584 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 235 elever, 12 klasser	19 min 1.5 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min 4.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grorud senter i Bergensveien Linje 62	6 min 0.5 km
Grorud Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Grorud stasjon Linje L1	24 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.6 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Ammerudgrenda barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Ammerudlia barnehage (1-5 år) 134 barn	4 min 0.3 km
Risløkka familiebarnehage	5 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Grorud	8 min
Meny Grorud	9 min

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

VARER/TJENESTER

Grorud Senter	9 min
Apotek 1 Grorud	8 min
Grorud Vinmonopol	9 min

SPORT

Ammerudlia ballplass	1 min
Ammerudhellinga balløkke	5 min
Grorud Sportssenter	7 min
Fresh Fitness Romsås	19 min

«Hyggelige naboer og et fint sted å bo for førstegangskjøpere :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

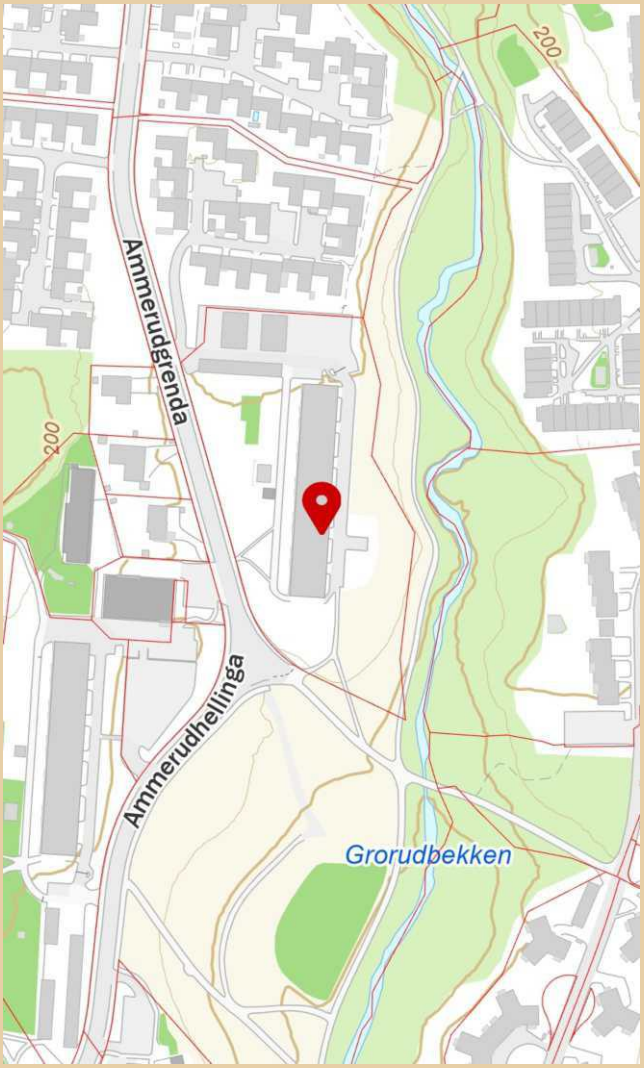
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

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

Ammerudgrenda 174

Nabolaget Ammerudgrenda - vurdert av 113 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ammerud skole (1-7 kl.) 584 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km	
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km	
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 235 elever, 12 klasser	19 min 1.5 km	
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km	
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km	
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min 4.7 km	
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 5.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Grorud senter i Bergensveien Linje 62	6 min 0.5 km	
Grorud Linje 4, 5	6 min 0.5 km	
Grorud stasjon Linje L1	24 min 2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.6 km	
Oslo Gardermoen	34 min	

BARNEHAGER

Ammerudgrenda barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km	
Ammerudlia barnehage (1-5 år) 134 barn	4 min 0.3 km	
Risløkka familiebarnehage	5 min	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Grorud	8 min
Meny Grorud	9 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	9 min
Apotek 1 Grorud	8 min
Grorud Vinmonopol	9 min

SPORT

Ammerudlia ballplass	1 min
Ammerudhellinga balløkke	5 min
Grorud Sportssenter	7 min
Fresh Fitness Romsås	19 min

«Hyggelige naboer og et fint sted å bo for førstegangskjøpere :)»

— Sitat fra en lokalkjent

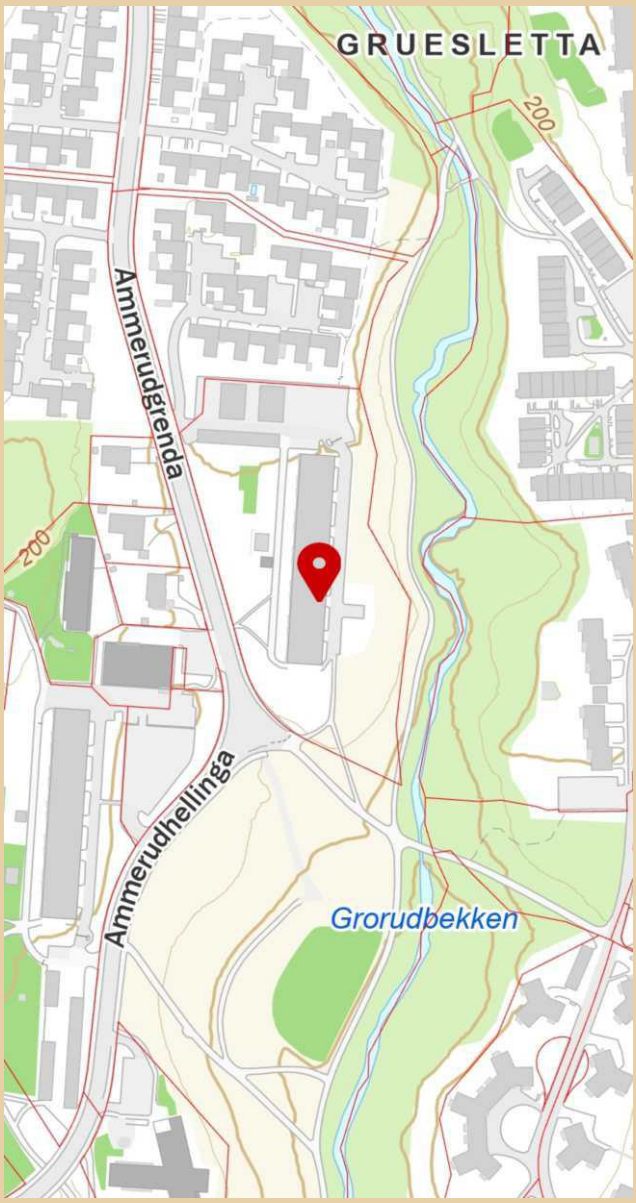
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Ammerudgrenda 174

Nabolaget Ammerudgrenda - vurdert av 113 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ammerud skole (1-7 kl.) 584 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 235 elever, 12 klasser	19 min 1.5 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min 4.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grorud senter i Bergensveien Linje 62	6 min 0.5 km
Grorud Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Grorud stasjon Linje L1	24 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.6 km
Oslo Gardermoen	34 min

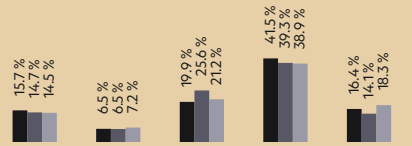
BARNEHAGER

Ammerudgrenda barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Ammerudlia barnehage (1-5 år) 134 barn	4 min 0.3 km
Risløkka familiebarnehage	5 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Grorud	8 min
Meny Grorud	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ammerudgrenda	1 563	678
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Ammerudlia ballplass	1 min
Ammerudhellinga balløkke	5 min
Grorud Sportssenter	7 min
Fresh Fitness Romsås	19 min

«Hyggelige naboer og et fint sted å bo for førstegangskjøpere :)»

— Sitat fra en lokalkjent

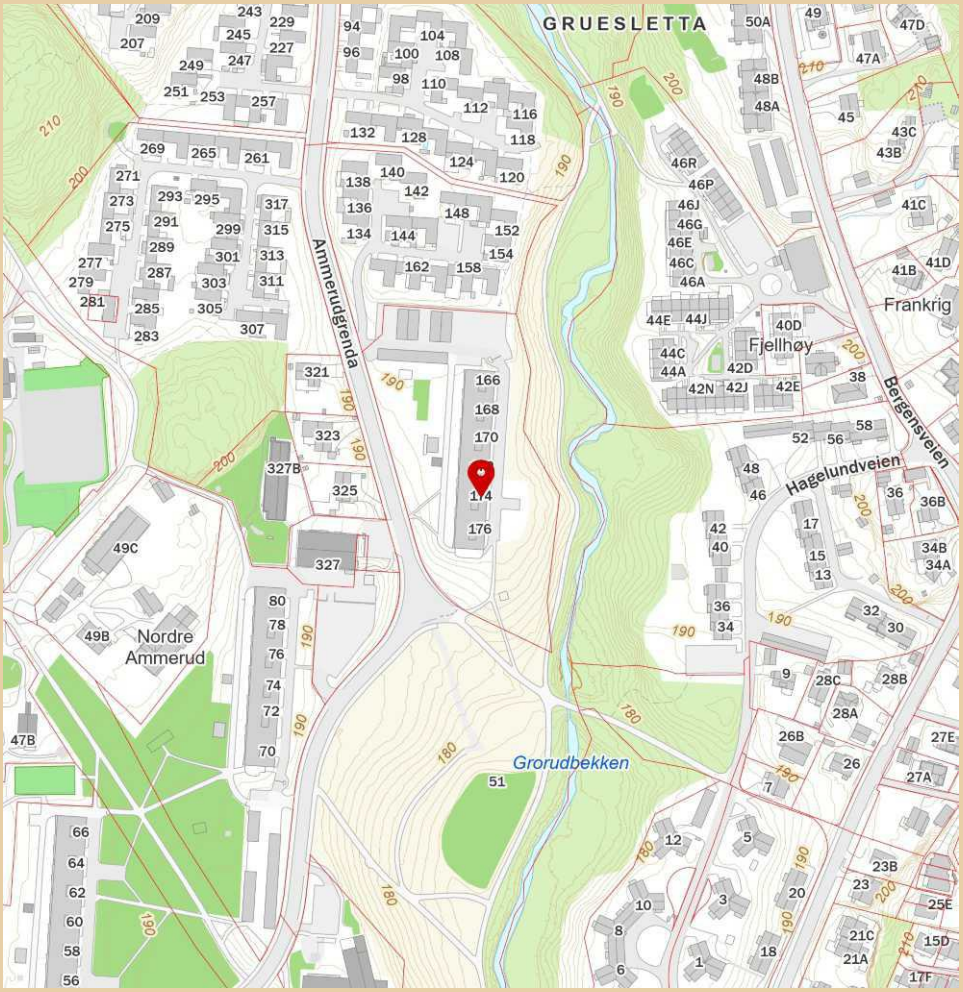
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebugata 19[illegible] 08 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: ~~Ferdig~~ftinç av vegg,vinduer,balkongdører - Boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Ammerudgrenda 166-176	Gnr. 95, bnr. 76	88/

Byggherre

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

Ansvarshavende

Tømmerm. Asbjørn Nyborg
Grønlandsleiret 19

0190 OSLO 1

ARJ/AG

Dato
4. mai 1990

Det meddeles at man ved [illegible]e besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe [illegible]vstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arild R. Johannessen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold ved oppførelsen av tomten og gjelder ikke for installasjon av sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

[illegible]

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HEISKONSULENTEN AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Dato: 24.01.2019

Deres ref.: Steinar Eriksen Vår ref.: 201803410-9 Saksbeh.: Razegheh Alavi Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	AMMERUDGRENDA 166	Eiendom:	95/78/0/0
Tiltakshaver:	AMMERUDLIA BORETTSLAG, v/ Martin Bloma	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	HEISKONSULENTEN AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Ammerudgrenda 166

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 03.12.2018.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.01.2019 av:

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
AMMERUDLIA BORETTSLAG, v/ Martin Bloma, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO, martin.bloma@live.com

Oslo

S-1920

Regulringsplan for gangvei 9457 fra Ammerudhellinga til Bergens- veien og for gangvei 9469 mellom snuplassene i Hagelundveien, samt opphevelse for del av Ammerudgrenda fra Ammerudhellinga til Bergensveien

S-1920 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.05.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401360
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V270464N2

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

V270464N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 27.04.1964

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 196402760

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Høyhusene blir breiere, kortere og lavere.

Knytning(er) mot andre planer: S-1118

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN
arne@s-bygg.no

Dato: 05072010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200813441-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	AMMERUDHELLINGA 166 - 176	Eiendom:	95/78
Tiltakshaver:	Ammerudlia Borettslag V/ Trond Werner	Adresse:	Ammerudhellinga 62, 0959 OSLO
Søker:	S-BYGG AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - AMMERUDHELLINGA 166 - 176

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

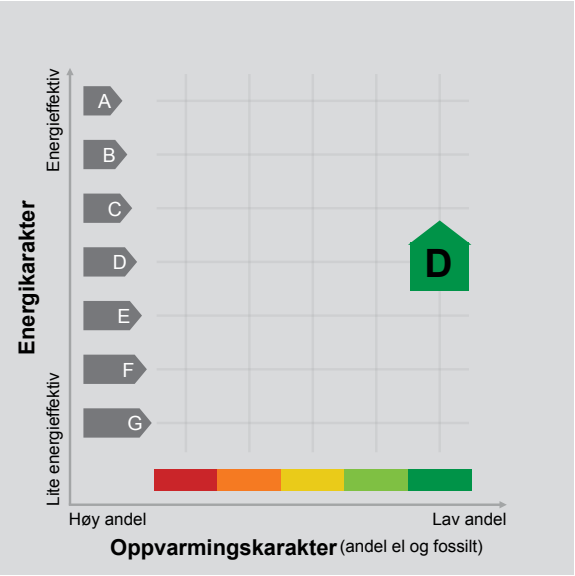
Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester AMMERUDLIA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0959
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81107335
Merkenummer	Energiattest-2025-213691
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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (12)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ammerudhellinga 72	81107335	H1001	0	0	722
Ammerudhellinga 39	80957238	H1001	0	0	682
Ammerudhellinga 66	80957246	H1001	0	0	714
Ammerudhellinga 43	80957238	H1001	0	0	690
Ammerudhellinga 35	80957238	H1001	0	0	674
Ammerudgrenda 174	81107327	H1001	0	0	746
Ammerudgrenda 170	81107327	H1001	0	0	754
Ammerudhellinga 76	81107335	H1001	0	0	730
Ammerudhellinga 80	81107335	H1001	0	0	738
Ammerudhellinga 62	80957246	H1001	0	0	706
Ammerudhellinga 58	80957246	H1001	0	0	698
Ammerudgrenda 166	81107327	H1001	0	0	762

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	17 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	46 m²
Totalt BRA	46 m²
Oppvarmet luftvolum	110 m³
U-verdi for yttervegger	0,42 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	228,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.6.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	100,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	172,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 159 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	176,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 823 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	176,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 159 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år

Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	802 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 357 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 159 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,5 %

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for AMMERUDLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948808811
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. mars kl. 09:00 til 16. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 283.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Helga Solheim er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **206**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **67**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Synnøve Carlsson og Anette Alnes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **207**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **214**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **59**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

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

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

Kostnader og låneopptak:

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

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

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

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

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **188**
Antall stemmer mot vedtaket: **60**

Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

Beskrivelse av arbeidet:

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

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

Kostnader og låneopptak:

- Estimert bruk av egenkapital kr 5.000.000, -

-Estimert låneopptak: 5.200.000,-

Total kostnad kr 10.200.000,-

Økning av felleskostnader og fellesgjeld:

1 roms u/balkong Ca. kr 47 kr 6933

1 roms m/balkong Ca. kr 44 kr 6636

2 roms Ca. kr 58 kr 8627

3 roms Ca. kr 84 kr 12517

4 roms Ca. kr 96 kr 14336

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Etablering av nye kjellerboder, øvre og nedre kjeller. Inkludert tekniske rom.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **175**

Antall stemmer mot vedtaket: **69**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

NORGES ARKITEKTUR AS
Professor Dahls gate 3B
0355 OSLO

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

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

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

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Andre forhold

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

Oslo

V160764

Regulerings og bebyggelsesplan for del av Ammerud gnr.95 bnr.1 m.fl.

V160764 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196402701

Vedtaksdato: 16.07.1964
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1118

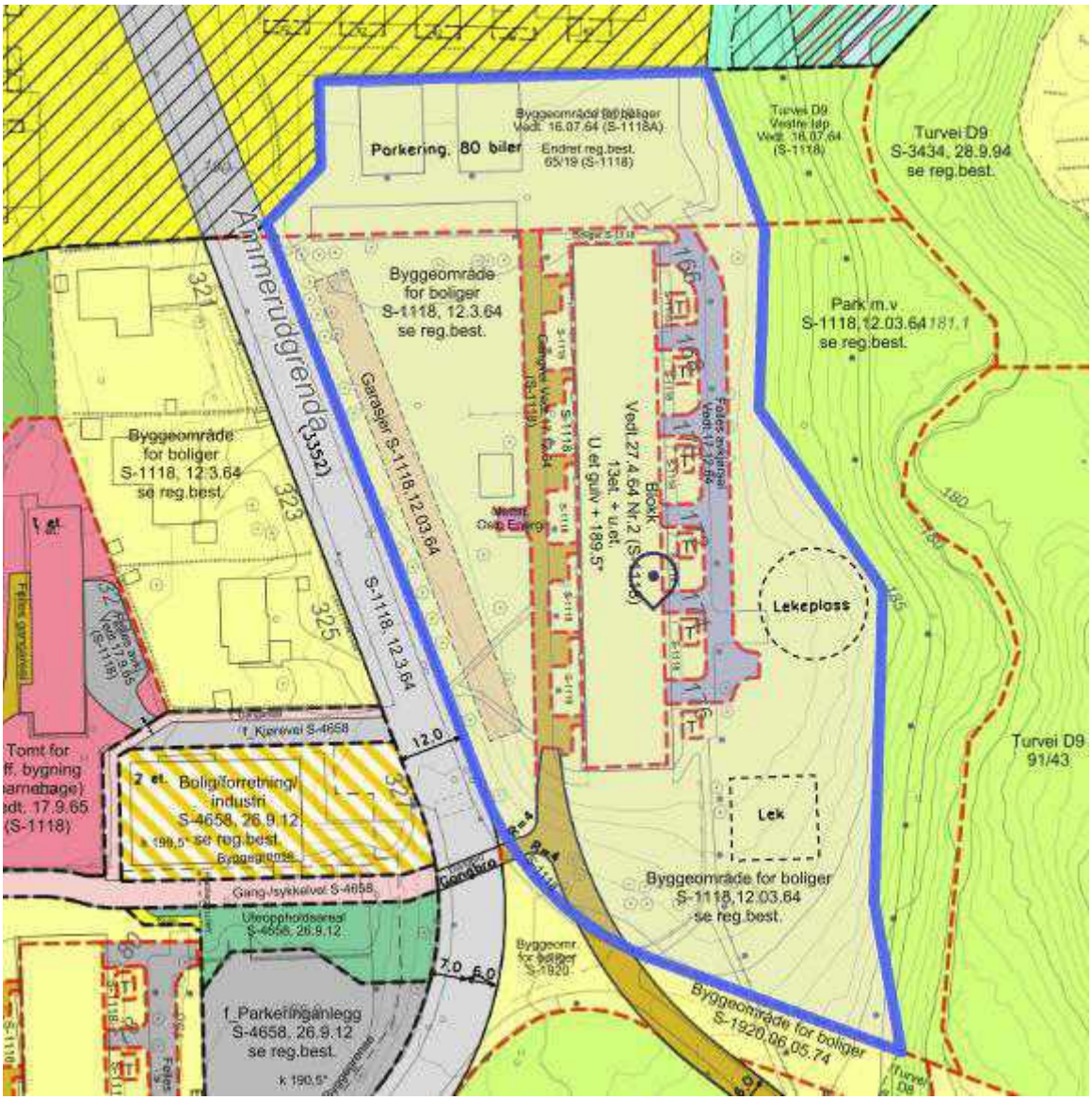
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

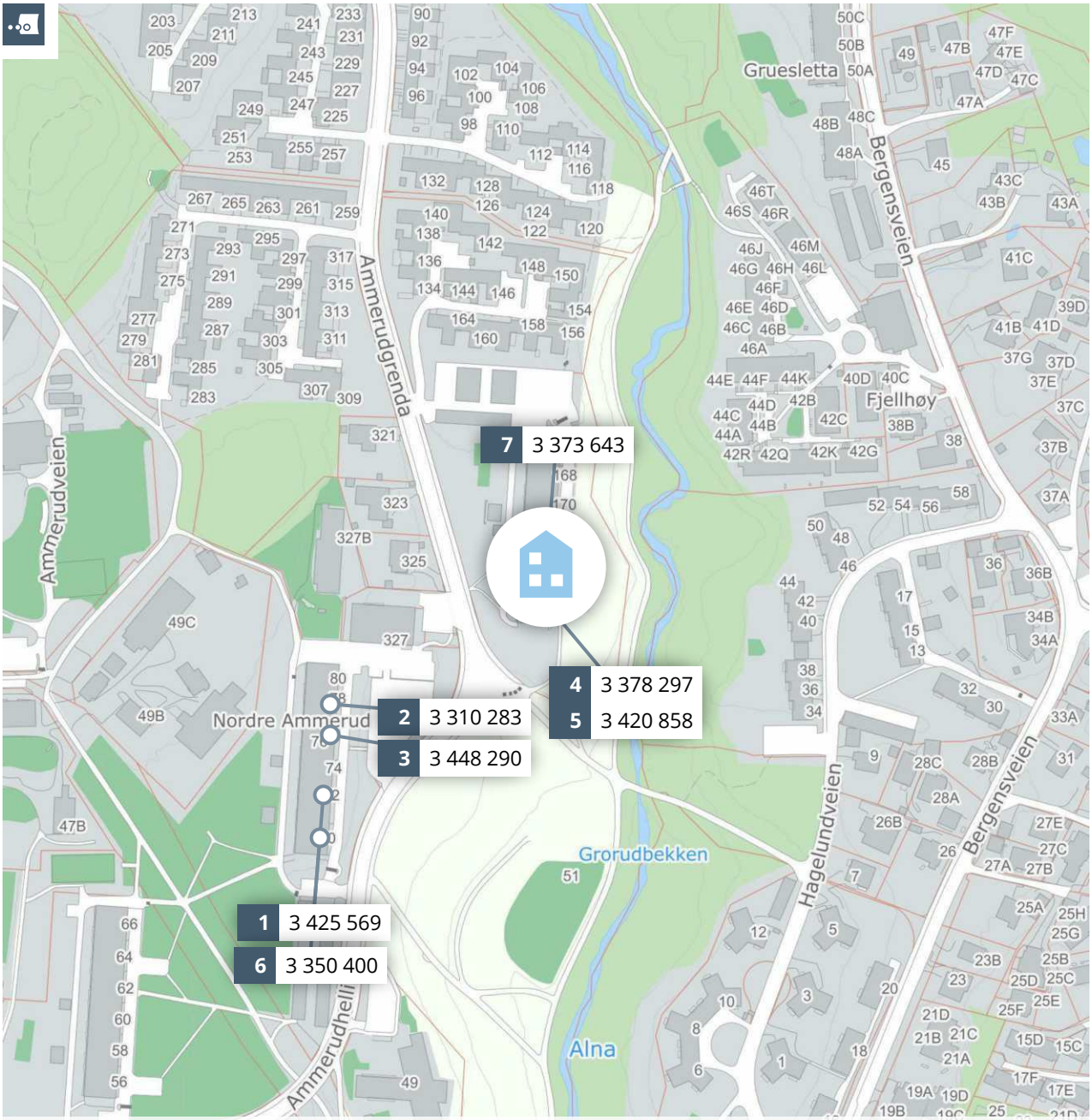
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


Porkering. 80 biler
Endret reg.best. 65/19 (S-1118)
Turvei D9 S-3434, 28.9.94 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-1118, 12.3.64 se reg.best.
Park m.v. S-1118, 12.03.64 se reg.best.
Ammerudgrenda (3352)
Garasjer S-1118,12.03.64
S-1118, 12.3.64
Blokk Vedt.27.4.64 Nr.2 (S-1118) 13et. + u.et. U.et gulv + 189.5"
Lekeploss
Lek
Byggeområde for boliger S-1118,12.03.64 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-1920,06.05.74
Turvei D9 91/43
Tomt for ff. bygning (barnehage) dt. 17.9.65 (S-1118)
2 et. Boligforretning/ industri S-4658, 26.9.12 se reg.best.
f_Kjørevei S-4658
Gang-/sykkelvei S-4658
Uteoppholdsareal S-4658, 26.9.12
f_Parkeringsanlegg S-4658, 26.9.12 se reg.best.
12.0
7.0
6.0
321
323
325
327



Meglers verdivurdering

AMMERUDGRENDA 174

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 06.11.2026

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: Markus Nyhoff Hagen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ammerudgrenda 174, 0960 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 95 BNR 78 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS AMMERUDGRENDA

Verdivurdert til

3 220 000

127 530	3 347 530	104 688
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	32 m²	1 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1967

Fellesutgifter	3 589
Formue	18 463
Soverom	1
Etasje	10

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ammerudhellinga 72 32 m² 1966 2. etg - sov	09.06.2026	3 050 000	**3 310 000**	115 569	3 425 569	**107 049**
2 Ammerudhellinga 78 31 m² 1956 3. etg - sov	07.10.2026	3 190 000	**3 190 000**	120 283	3 310 283	**106 783**
3 Ammerudhellinga 76 32 m² 1966 9. etg - sov	08.06.2026	3 150 000	**3 325 000**	123 290	3 448 290	**107 759**
4 Ammerudgrenda 176 32 m² 1967 10. etg - sov	18.09.2026	3 290 000	**3 250 000**	128 297	3 378 297	**105 572**
5 Ammerudgrenda 176 31 m² 1967 7. etg - sov	17.04.2026	3 200 000	**3 300 000**	120 858	3 420 858	**110 350**
6 Ammerudhellinga 70 32 m² 1966 6. etg - sov	31.08.2026	3 150 000	**3 225 000**	125 400	3 350 400	**104 700**
7 Ammerudgrenda 174 32 m² 1967 13. etg - sov	01.04.2026	3 250 000	**3 250 000**	123 643	3 373 643	**105 426**

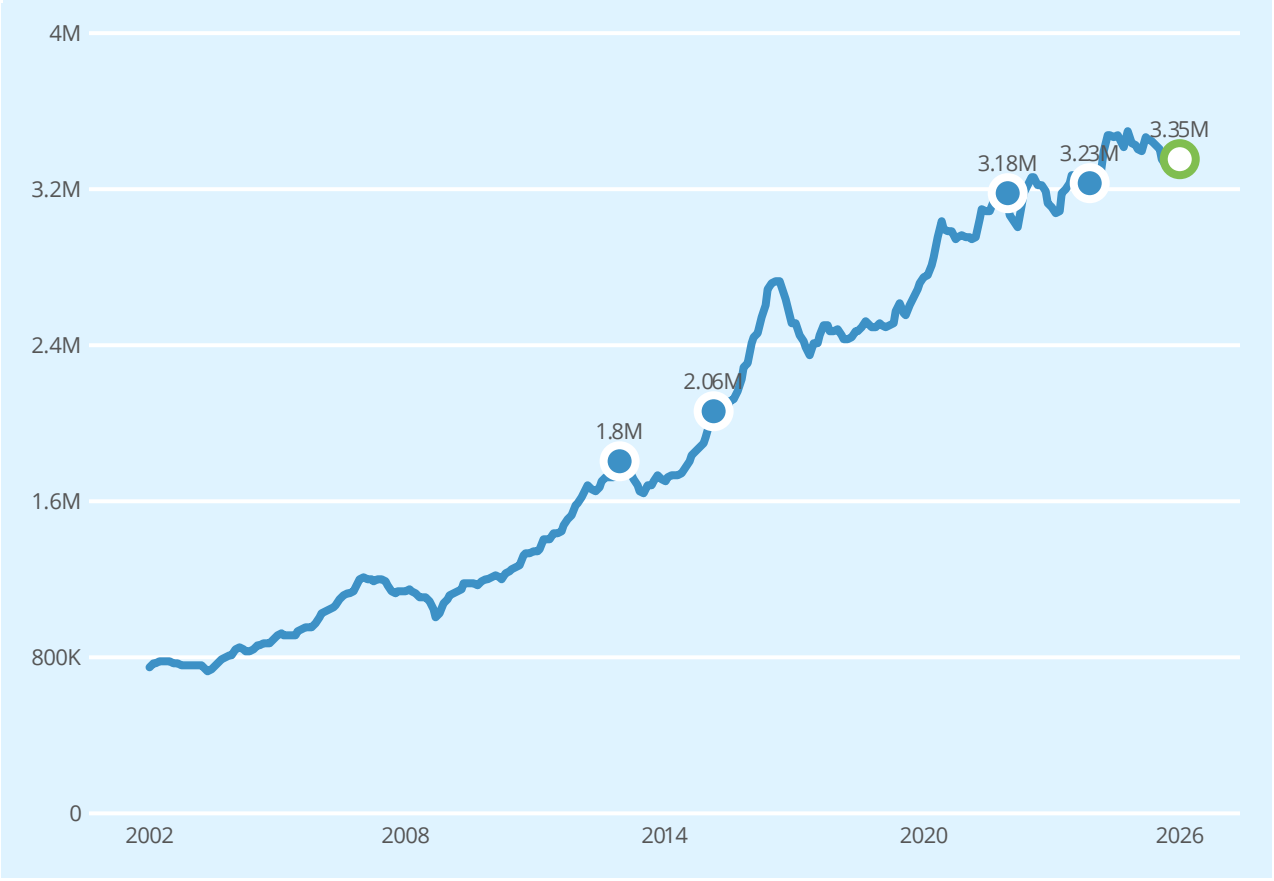
Flott 1-roms med fantastisk utsikt fra 10.etasje. bad fra 2009.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4
5

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.08.2024	03.09.2024	01.12.2024	3 150 000	3 090 000	137 000	3 227 000	
20.09.2022	27.09.2022	28.11.2022	2 900 000	3 050 000	127 000	3 177 000	
08.08.2015	17.08.2015	08.09.2015	1 600 000	1 900 000	160 589	2 060 589	
18.05.2013	28.05.2013	19.06.2013	1 350 000	1 630 000	171 000	1 801 000	
18.09.2009		18.09.2009	-	1 000 000	-	1 000 000	6
07.11.2002	18.11.2002		590 000	610 000	0	610 000	6

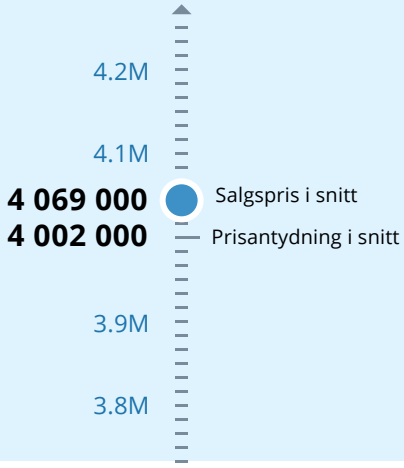
6 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i AMMERUDGRENDA grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i AMMERUDGRENDA grunnkrets siste 9 mnd

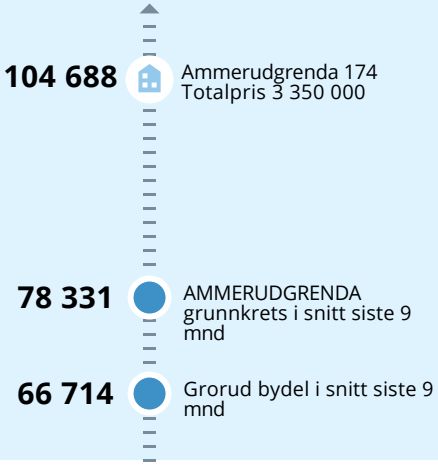
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

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

Dato: 03 JAN 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): **199902615-29** **Oppgis ved henvendelse** | Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen | Arkivkode:

Byggeplass:	**AMMERUDGRENDA 166**	Eiendom:	95/78/0/0
Tiltakshaver:	Ammerudlia BL, Styret	Adresse:	Ammerudhellinga 56, 0956 OSLO
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segersteds vei 27, 5033 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	**Fasadeendring**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjekter

H.A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjekter
Postadresse: Trondheimsveien 3
0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003 05 58970
Org.nr: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Protokoll til årsmøte 2026 for AMMERUDLIA BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Forretningsorden

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anmodet om at forretningsorden vedtas.

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

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

4. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

5. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

7. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025/ 2026

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 700 000.

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

8. Forslag til Prosjekthonorar

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

· Befaring

· Anbudsmøte

· Kontrakstmøte

· Oppstarsmøte

· Byggemøter

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

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

9. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2025/ 2026

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 70 000.

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

10. Forslag til endring av Husordensregler

9. BALKONGER OG VINDUER

Dagens tekst:

· Balkongen skal ikke benyttes som lagringsrom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til ny tekst:

· Balkongen skal ikke benyttes som lagringsrom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. KJELLERBODER

Dagens tekst:

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

· Det er forbudt å bruke kjellergangene som lagerplass.

· Barn skal ikke ha adgang til kjellernøkler.

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

Forslag til ny tekst:

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

· Det er forbudt å bruke kjellergangene som lagerplass.

· Barn skal ikke ha adgang til kjellernøkler.

· Dører og vinduer skal lukkes.

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

Forslag til nytt punkt:

13. Brannvarslingsanlegg/brannsikkerhet

· Det er ikke tillatt å rør branndetektorene.

· Ved oppussing som gir støv, SKAL driftskontoret kontaktes.

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

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

o Borettslaget kan montere nye for andelseiers regning.

Styrets innstilling

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme ja til forslaget.

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

11. Valg av tillitsvalgte

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ann-Kristin Haug
Hamza Mian

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Ann-Kristin Haug
Hamza Mian

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mubarik Abdi Warsame
Finn Olav Øverbø

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Mubarik Abdi Warsame
Finn Olav Øverbø

Valgkomitemedlem (1 år)

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

Valgt ved akklamasjon.

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

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Elton
Hamza Mian

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Anne Elton
Hamza Mian

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Shazil Rana
Mubarik Abdi Warsame

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Shazil Rana
Mubarik Abdi Warsame

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Markus Nyhoff Hagen
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: markus.hagen@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260196 . Vår ref.: 0340-1-1079 Dato: 03.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ammerudlia Borettslag
Organisasjonsnr:	948808811
Andelseier:	Magnussen, Peter Lind
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1079
Adresse:	Ammerudgrenda 174, 0960 OSLO
Andelsnummer:	747
Gnr.	95
Bnr.	78

Borettsinnskudd: Kr. 7 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
Det er garasjer i borettslaget, men de følger ikke leiligheten ved salg/overdragelse. Borettslaget har forkjøpsrett (men ikke PLIKT) ved overdragelse av garasje. Garasjen kan selges sammen med leiligheten, men overdragelsen skal godkjennes av styret i borettslaget. Leie er kr 200pr mnd. Det er parkeringsplasser til leie i borettslaget, disse følger ikke leiligheten ved salg/overdragelse, og man er selv ansvarlig for å si opp plassen i god tid før fraflytting. Leie er kr 150,- pr mnd. Kontakt Driftskontoret om plass, samt et engangs adm. gebyr for leie ved inngåelse av avtale. Alle garasjer og parkeringsplasser har uttak for motorvarmer. For garasjer betales strømforbruk en gang pr år, i tillegg til andel driftsutgifter.
Styret har vedtatt en økning av felleskostnadene med 7,5% fra 01.01.2027. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke. Se siste årsberetning/ ta kontakt med styret for utført/ planlagt vedlikehold i borettslaget. Felleskostnader inkluderer varmt vann og fyring. Driftskontoret er bemannet av en driftsleder og en sekretær som treffes i kontortiden, mandag til onsdag mellom 09.00 og kl. 15.00. På torsdager holder kontoret åpent til kl. 17.00. Fredager er kontoret stengt. Driftskontoret har adresse Ammerudhellinga 62. Borettslagets tidligere nettside er nå byttet ut med VIBBO, https://vibbo/ammerudlia. Dersom en kommunal leilighet skal selges, ta kontakt med rådgiver for å få oppgitt korrekte opplysninger på leiligheten. Grunnpakke Internett via OBOS Nett er inkludert i felleskostnadene. TV-pakke kan bestilles individuelt av den enkelte andelseier via OBOS Nett dersom ønskelig. Kostnader til TV-pakke må den enkelte eier bekoste selv. På ekstraordinær generalforsamling mars 2026 ble det vedtatt oppussing av oppganger mm., samt bygging av nye kjellerboder. Tiltaket skal finansieres med låneopptak samt oppsparte midler. Estimert låneopptak kr 30 000 000, estimert bruk av oppsparte midler kr 5 000 000. Første delutbetaling av lånet, kr 10 millioner, ble utbetalt 01.07.2026 og er fordelt på andelene etter felleskostnadsbrøken. Felleskostnadene og fellesgjelden vil øke som følge av dette. Se innkalling og protokoll for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927039731
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	111 464 126,00
Innfrielsesdato:	30.03.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927039758
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	36 409 727,00
Innfrielsesdato:	30.07.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927049117
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	38 734 508,00
Innfrielsesdato:	28.02.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927135765
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	9 902 665,00
Innfrielsesdato:	30.06.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 588,52,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 588,52	3 857,66 fra 01.01.2027

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	255,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 743,-
Annen formue:	18 463,-
Gjeld:	124 759,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927039731
Restsaldo:	72 338,13
Kapitalkostnader:	550,64
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927039758
Restsaldo:	23 610,02
Kapitalkostnader:	152,64
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927049117
Restsaldo:	25 145,50
Kapitalkostnader:	192,06
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927135765
Restsaldo:	6 436,11
Kapitalkostnader:	44,02
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 127 529,78,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste

forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER FOR AMMERUDLIA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 30.03.1978 med siste endring 02.06.2026.

Generelt

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

Informasjon fra styret til beboerne ved Vibbo, Styretavla, rundskriv og oppslag, gjelder på samme vis som husordensreglenes bestemmelser, og er å betrakte som en del av anleggskontrakten.

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

Ansvarsforhold

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

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- Utgangsdørene skal holdes stengt hele døgnet.
- Beboere skal ikke slippe ukjente inn i oppgangene.
- Unødig opphold eller lek i ganger og trapper er forbudt.
- Røykeloven gjelder i alle fellesrom, også i oppgang og heis, kjellerganger og i og utenfor inngangspartiet.
- Det er ikke tillatt å benytte fellesarealer (som f.eks. trapperom/etasjeplatå, kjeller, inngangspartier og utvendige fellesarealer) til oppbevaring av private eiendeler.
- Blir noe i fellesarealene ramponert eller ødelagt av en andelseier eller dennes familie eller gjester, er andelseieren økonomisk ansvarlig for dette.

2. AVFALLSHÅNDTERING

- Alt avfall skal være godt innpakket før det kastes i avfallsbrønnene.
- Det er ikke tillatt å sette noe utenfor brønnene dersom dette ikke får plass i brønnen.
- Første mandag (som er virkedag) i hver måned kommer to store containere og et bur til småelektrisk foran hver blokk.
    - Det er strengt forbudt å kaste hvitevarer, bildekk, lyspærer/lysrør, maling, batterier og annet spesialavfall i brønner og containere.

- Kommunens bestemmelser om avfallssortering skal alltid følges.
    - Se https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning

3. HEISER

- Lek og unødig opphold i heisene er strengt forbudt.
- Feil eller mangler meldes til kontoret.
- Heisene er utstyrt med kameraovervåkning i henhold til generalforsamlingens vedtak.

4. TRAFIKK OG PARKERING

- All kjøring foran blokkene og på parkeringsområdet må foregå i henhold til skilting. ○ Av hensyn til barns sikkerhet, er sykling og lek ikke tillatt på parkeringsområdet.
- Biler, motorsykler, tilhengere osv. skal parkeres på borettslagets parkeringsområder (garasje og biloppstillingsplasser).
- Alminnelig parkering og gjesteparkering henvises til henholdsvis offentlig vei og gjesteparkeringsplass.

5. UTEOMRÅDER

Plener, beplantning, lekeplasser og utemøbler er felles eiendom, og vedlikeholdet dekkes gjennom felleskostnadene. Enhver andelseier bør være med på å verne om uteområdene.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

- Boring og banking for vedlikehold er kun tillatt fra kl. 08:00 til 20:00 på vanlige ukedager og fra kl. 08:00 til 17:00 på lørdager og dager før helligdager.
- Etter kl. 22:00 skal det være ro i leilighetene og rundt blokkene.
    - Ved større arrangementer og langvarig oppussing som inkluderer støyende arbeid, bør du gi naboer varsel angående tidspunkter med mest støy.
- Bruksoverlating (utleie) av hele leiligheten krever samtykke fra styret.

7. VENTILASJONSSYSTEMET

Luftavtrekkssystemet er nøye avbalansert, og det er viktig at:

- Luftspaltene som er montert øverst i vindusrammen og rett over radiatorene på stue/balkong skal stå åpne.
- Avtrekks-luker på kjøkken, bad og WC skal stå åpne. ○ Det er strengt forbudt å montere avtrekksvifter på avtrekkssystemet da dette skaper ubalanse og ubehag for naboene.

8. VARME OG SANITÆR

- Alle feil og mangler ved radiatorer og varmtvannssystemer skal meldes til driftskontoret.
- For å unngå tett kloakk, er det viktig at det ikke kastes bleier, våtservietter eller lignende i toalettet.

9. BALKONGER OG VINDUER

- Balkongen skal ikke benyttes som lagringsrom.
- **Kun utemøbler:** Det skal som hovedregel kun oppbevares vanlige utemøbler, sittegrupper og planter på balkongen.
- **Ikke bod:** Balkongen er ikke en bod. Du kan ikke lagre flytteesker, gamle møbler, bildekk, søppel eller lignende der.
- **Ryddig og pent:** Det skal generelt se ryddig ut, da rot skjemmer bygningens fasade.
- Det er forbudt å kaste matrester, sigarettstumper, eller noe som helst ut fra vinduer eller balkonger.
- Kun rullegardiner som følger balkongen som er lovlig solskjerming. Markiser og/eller andre gardiner er ikke tillatt.
- Det er kun elektrisk grill som er lovlig ved grilling.
- Lufting/tørking av klær eller lignende er tillatt så lenge det ikke synes fra utsiden.
- Det er ikke tillatt å bore/spikre i aluminiumsdelen av balkongen.
- Det er forbudt å henge blomsterkasser eller annet (antenner) på utsiden av balkongfronter.
- Flaggstenger skal tas inn når de ikke er i bruk.
- Det er ikke tillatt å endre fargene på balkongene. Fargekoder finnes på driftskontoret, og på www.ammerudlia.no

10. KJELLERBODER

- Kjellerboden skal holdes ryddig og det er ikke tillatt å lagre brannfarlig væske eller varer med sjenerende lukt.
- Det er forbudt å bruke kjellergangene som lagerplass.
- Barn skal ikke ha adgang til kjellernøkler.
- Dører og vinduer skal lukkes.
- Kjellerboder skal være låst.
- Ulåste boder, vil det bli montere lås på eiers regning.

11. VASKERIER

- Vasketiden er i tidsrommet fra kl. 08.00 til kl. 20.00. mandag til lørdag.
    - Tørkeskap- og tromler kan brukes en time utover vasketiden.
    - Søndager og helligdager er vaskeriene stengt.
- Vasketid bestilles på låse-tavlen.

    - Det er kun tillatt å ha én lås per leilighet.
    - Låsen skal sitte på tavlen på vasketidens plass til du er ferdig.
- Vaskeriene skal benyttes og rengjøres i henhold til gjeldende instruks som er hengt opp i hvert vaskeri og som ligger på Vibbo.
    - Overholdes ikke regler kan den påklagde utestenges fra vaskeriet i 3 uker
- Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere.
    - Benyttes vaskeriet til å vaske for andre utenfor borettslaget for egen vinning, kan den påklagde utestenges for 3 måneder.
- Barn skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten at voksne er til stede.
- Feil og skader i vaskeriene skal meldes til kontoret.

12. DYREHOLD

- Hundehold er ikke tillatt.
- Dispensasjon fra forbudet kan gis dersom søker dokumenterer gode grunner som taler for hundehold, og at dette ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.
    - Søknad sendes og behandles av driftskontoret.
    - Ved eventuelt innvilget dyrehold gjelder det egne bestemmelser som ligger på Vibbo.
    - Ved overtredelse vil styret kreve at dyret må bli fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren ikke oppnås.

13. Brannvarslingsanlegg/brannsikkerhet

- Det er ikke tillatt å rør branndetektorene.
- Ved oppussing som gir støv, SKAL driftskontoret kontaktes.
- Utløst alarm som ikke skyldes brann, vil andelseier bli fakturer for uttrykking.
- Det er ikke lov å sette dørpumpe ut av spill eller fjerne den
    - Borettslaget kan montere nye for andelseiers regning.

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

KOPI

Oslo, den 17.3.1972

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 95, bnr. 78, blokk 4, Ammerudhellinga 166/176

Journalnr.
64/993

Avsluttende synsforretning
28.1.72

Arbeidets art
Nybygg

Bygningens art
Boligblokk (höyhus)

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

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

Ansvarshavende
Siv.ing. Johan Kristian Bö, Hellerudveien 74, Oslo 6

Ovennevnte byggearbeid er utført under ovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Kr. Andersen

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Kameraovervåking av fellesarealer

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Formuesverdi primærbolig

Beregnet markedsverdi: 2 683 538 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

670 885 kroner

Kan du kreve å få satt ned formuesverdien?

For inntektsåret 2025 kan du kreve å få satt ned formuesverdien hvis du kan dokumentere at formuesverdien for primærboligen overstiger 25 prosent av boligens markedsverdi per 31.12.2025. For boliger med markedsverdi over 10 000 000 kroner beregnes formuesverdi til 70 prosent av markedsverdien over 10 000 000 kroner.

Markedsverdien dokumenterer du med enten:

- takst som er gitt av kvalifisert takstmann
- verdivurdering fra eiendomsmegler som har kjennskap til distriktet, eller
- observerbar markedsverdi (dvs. det den aktuelle boligen eller tilnærmet lik bolig i samme område er solgt for).

Dokumentasjonen må være fra etter 1. januar i inntektsåret du krever nedsettelse for.

Den dokumenterte markedsverdien oppgir du i skattemeldingen.

Nedsatt formuesverdi vil bli satt til 25 prosent av dokumentert markedsverdi for primærboliger det første året. De fem påfølgende inntektsårene gis det er forholdsmessig fradrag.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Euro-Heis AS
Pb. 188 Alnabru
0614 OSLO
rolt@euroheis.no

Dato: 18042008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200610018-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	AMMERUDHELLINGA 62	Eiendom:	95/83/0/0
Tiltakshaver:	Ammerudlia Borettslag	Adresse:	Ammerudhellinga 62, 0959 OSLO
Søker:	Euro-Heis AS	Adresse:	Pb. 188 Alnabru, 0614 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon av heiser

FERDIGATTEST - AMMERUDHELLINGA 62

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Dag Haraldsen - Saksbehandler
Mari Helene Slagsvold - Enhetsleder

Kopi til:

Ammerudlia Borettslag, Ammerudhellinga 62, 0959 OSLO

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 340
AMMERUDLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AMMERUDLIA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AMMERUDLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tor Kjetil Dedekam Pederssen er valgt.

Sak 2

Forretningsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anmodet om at forretningsorden vedtas.

Forslag til vedtak

Forretningsorden vedtas i sin helhet.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

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

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025/ 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 700 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 700 000.

Sak 8

Forslag til Prosjekthonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

· Befaring

· Anbudsmøte

· Kontrakstmøte

· Oppstarsmøte

· Byggemøter

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2025/ 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 70 000.

Sak 10

Forslag til endring av Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

9. BALKONGER OG VINDUER

Dagens tekst:

· Balkongen skal ikke benyttes som lagringsrom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til ny tekst:

· Balkongen skal ikke benyttes som lagringsrom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. KJELLERBODER

Dagens tekst:

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

· Det er forbudt å bruke kjellergangene som lagerplass.

· Barn skal ikke ha adgang til kjellernøkler.

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

Forslag til ny tekst:

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

· Det er forbudt å bruke kjellergangene som lagerplass.

· Barn skal ikke ha adgang til kjellernøkler.

· Dører og vinduer skal lukkes.

- Kjellerboder skal være låst.

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

Forslag til nytt punkt:

13. Brannvarslingsanlegg/brannsikkerhet

· Det er ikke tillatt å rør branndetektorene.

· Ved oppussing som gir støv, SKAL driftskontoret kontaktes.

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

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

o Borettslaget kan montere nye for andelseiers regning.

Styrets innstilling

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme ja til forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Ann-Kristin Haug
- Hamza Mian

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

- Finn Olav Øverbø
- Mubarik Abdi Warsame

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

- Anette Alnes
- Irena Kogut
- Karoline Bekkevad

- Shazil Rana
- Shokrieh Hussaini
- Tariqa Mahmood

Vedlegg

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

---

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Anne Elton
- Hamza Mian

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

- Mubarik Abdi Warsame
- Shazil Rana

Styrets beretning 2025 – 2026

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

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

Styrets arbeid 2025/2026:
Det er avholdt;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Økte strømkostnader og utgifter til fyring og varmtvann.

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

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

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

Igangsatte prosjekter:

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

Vedlikehold og oppgradering som er sluttført i perioden:

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

Brann:
Det har ikke vært noen branntilfeller i perioden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringssaker:

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

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

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

Annen informasjon om borettslaget:

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

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

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

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

- Restavfall
- Papir
- Glass og metal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nøkler:
Nøkler/brikker kjøpes/bestilles på driftskontoret.

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

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

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

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

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

Skaden meldes driftskontoret på tlf. 22 91 89 90.

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

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

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

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering:

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

2024-2025
Nytt brannvarslingsanlegg

2023-2024
Nye vaskemaskiner i fellesvaskeri
Internettleverandør

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

2021-2022:
Oppgradering av uteområder.
Nye Inngangsdører

Nytt callinganlegg
Nye sittegrupper ute.
Utelys bak blokkene

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

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

2019:
Borettslaget har fått installert utvendig avfallsbrønner

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

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

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

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

2010
Nye dører til sikringsskapene. Skiftet 2 varmepumper.

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

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

2006
Rehabilitering av tørropplegg, og installert røykventilasjon i trapperom.

2000
Utvidet og innglasset 936 balkonger.

Til generalforsamlingen i Ammerudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ammerudlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 13. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

AMMERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 948808811, KLIENTNR. 340

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

AMMERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 948808811, KLIENTNR. 340

RESULTATREGNSKAP

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

AMMERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 948808811, KLIENTNR. 340

BALANSE

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

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

Oslo, 12.03.2026
Styret i Ammerudlia Borettslag

Anne Elton /s/ Ann-Kristin Haug /s/ Vidar Haugan /s/

Hamza Mian /s/ Syed Tanvir Abbas /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 verdi-fallet 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 verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
GARASJE

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

NOTE 10
PARKERING

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

NOTE 11
ENERGI/FYRING

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

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 15
BYGNINGER

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

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

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

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

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

NOTE 18
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 19
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

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

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

NOTE 21

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

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

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

NOTE 22
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 23
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 24
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 25
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

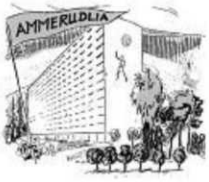
Skyldig feriepenger	-549 250
Midlertidig deposita	-9 000
Annen kortsiktig gjeld	-150 407
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-708 656**

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

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

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

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



Valgkomiteen for Ammerudlia Borettslag- Beretning 2026

Valgkomiteen beretning for perioden 2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avslutning

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

For valgkomiteen,
signert 15.mars 2026.

Irena kogut

Nafisa Batool Hussain

Shazil Rana

Tariqa mahmood

SHOKRIEH HUSSAINI

ANETTE ALNES

Karoline Bekkevad

0340 Ammerudlia Borettslag. Valgkomiteens innstilling til Generalforsamling 2026.

Denne innstilling består av 3 sider.

0340 Ammerudlia Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

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

Navn: Anne Elton

_____

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

Navn: Vidar Haugen

_____

Navn: Syed Tanvir Abbas

_____

Som Styremedlemmer foreslås (velges for 2 år):

Navn: Ann-Kristin Haug

_____

Navn: Hamza Mian

_____

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

1. Navn: Finn Olav Øverbø

_____

2. Navn: Mubarik Abdi Warsame

_____

0340 Ammerudlia Borettslag. Valgkomiteens innstilling til Generalforsamling 2026.

Denne innstilling består av 3 sider.

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

Navn: Anne Elton

Navn: Hamza Mian

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

Navn: Mubarik Abdi Warsame

Navn: Shazil Rana

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

Navn: Anette Alnes

Navn: Karoline Bekkevad

Navn: Shokrieh Hussaini

Navn: Irena Kogut

Navn: Tariqa Mahmood

Navn: Shazil Rana

0340 Ammerudlia Borettslag. Valgkomiteens innstilling til Generalforsamling 2026.

Denne innstilling består av 3 sider.

Valgkomiteen har i perioden 2025-26 bestått av:

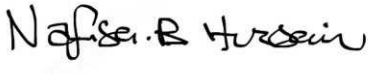
Anette Alnes, Nafisa Hussain, Karoline Bekkevad,

Irena Kogut, Shazil Rana, Tariqa Mahmood og Shokrieh Hussaini

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



Irena kogut



Nafisa Batool Hussain



Shazil Rana



Tariqa mahmood



SHOKRIEH HUSSAINI



ANETTE ALNES



Karoline Bekkevad

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

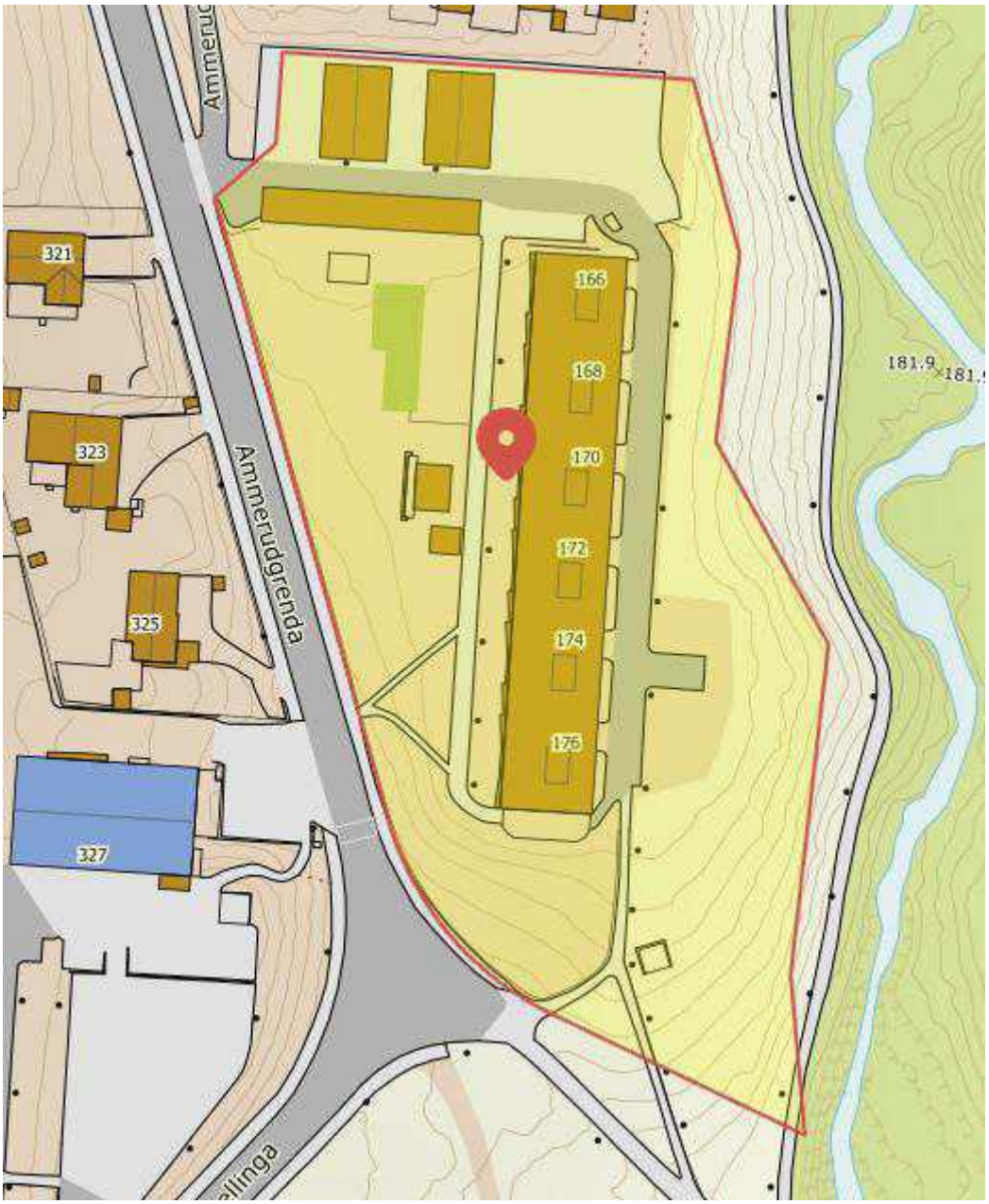
OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim


Ammerud
Ammerudgrenda
321
323
325
327
166
168
170
172
174
176
181.9
181.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.11.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260196
Addresse	Ammerudgrenda 174		
Postnr.	0960	Sted	OSLO
Selgers navn	Peter Lind Magnussen		

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?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år, siden desember 2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
P L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Oppganger skal males. Medfører ingen eller liten økning i felleskost.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Avtale ut 2026

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 02.11.2026

Signert av *Peter Lind Magnussen*

Initialer selger:
P L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Ammerudgrenda 174, 0960 OSLO

OSLO kommune

gnr. 95, bnr. 78

Andelsnummer 747

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 27.10.2026 **Rapportdato:** 05.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22600-1277 **Eiendomsverdi ref nr:** ZT8804

Foretak: Estate Konsult AS

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.

Estate Konsult AS

Estate Konsult AS er en uavhengig aktør som leverer tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendom. Våre erfarne takst- og byggingeniører sikrer grundige og forskriftsmessige rapporter som gir et trygt grunnlag for eiendomshandel.

Rapportansvarlig

Hasnat Faiz
Uavhengig Takstingeniør
estatekonsult@gmail.com
484 05 479

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Leilighet med normal standard.

Bygningen ble bygget i 1967. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betongelementer. Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med folie/papp.

Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 10 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv er belagt med laminat. Vegger har malt strie, tapet og plater. Innvendig tak har malt overflater.
Himlingshøyde ca. 2.47 m målt i stue/kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malt overflater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, med gulv varme. Dusj på gulv, servant og klosett. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil over servant.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i inspeksjonsluke i bad. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerstokk i inspeksjonsluke i bad. Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Avløpsrør i plast.

Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Anleggets alder er ukjent. Det elektriske anlegget ligger skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er fremvist.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

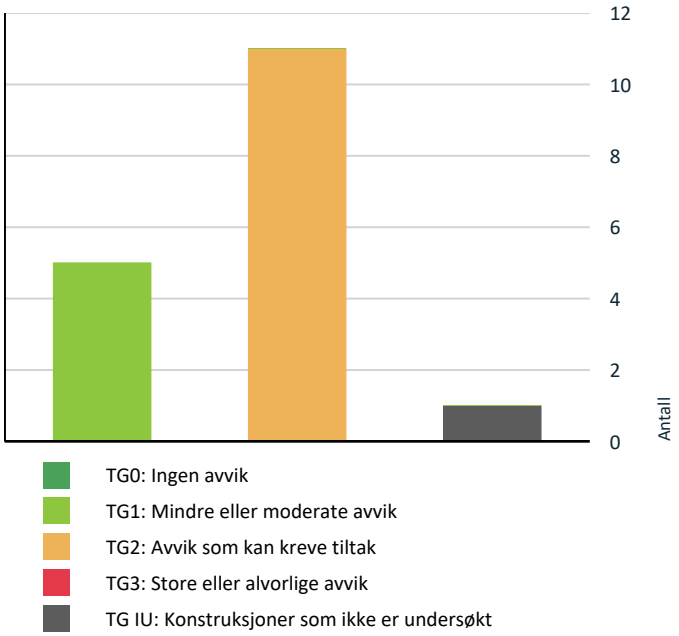
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 10. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Våtrom > 10. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 10. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 10. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 10. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1967

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1999.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør med isolerglass, produsert i 1999.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 10 m². Rekkverkshøyden er målt til 110 cm. Terrassebord på dekke og rekkverk i stålkonstruksjon med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirkelyder fra terrassebordene.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Knirkelydene kan indikere bevegelser eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv er belagt med laminat.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:
Det er påvist knirk i deler av gulvet. Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har malt strie, tapet og plater. Innvendig tak har malt overflater.
Himlingshøyde ca. 2.47 m målt i stue/kjøkken.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og entrè.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

VÅTROM

10. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2009 i regi av borettslaget, ifølge eier.

10. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:
Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

10. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Avvik i høydeforskjell på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

10. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i metall med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

10. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr:
Dusj på gulv, servant og klosett.

Innredning:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil over servant.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

10. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner hvor det ikke er egnet for hulltaking.

KJØKKEN

10. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i inspeksjonsluke i bad. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerstokk i inspeksjonsluke i bad. Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med ventil i bad. Spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det mangler luftespalte under dør til bad. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette medfører dårlig inneklima, fuktproblemer og redusert komfort.

Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun kullfilterventilator. Konsekvensen av kun kullfilterventilatorer er at matos og fukt ikke effektivt fjernes, noe som kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader over tid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.

Tilstandsrapport

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

Anleggets alder er ukjent. Det elektriske anlegget ligger skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Vurdering av avvik:

- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere er fremvist.

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

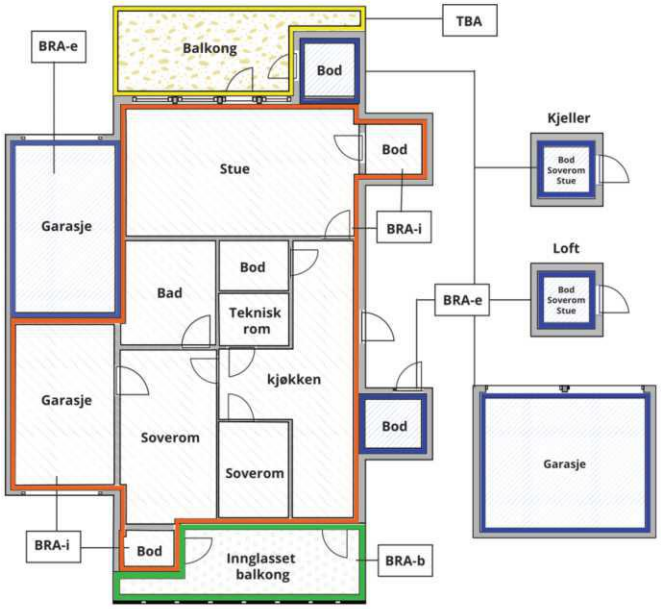
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
10. etasje	32		10	42	
Kjeller		1		1	
SUM	**32**	**1**	**10**		
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2026	Hasnat Faiz	Takstingeniør
	Peter Lind Magnussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	95	78		0	13162.5 m²	Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.	Ikke relevant

Adresse
Ammerudgrenda 174

Hjemmelshaver
Ammerudlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AMMERUDLIA BORETTSLAG	948808811			Peter Lind Magnussen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
747

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FOKUS RÅDGIVNING AS
Leif Tronstads plass 6
1337 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.06.2025
Hilde Almar-Næss	202451382 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	AMMERUDHELLINGA 33-43,56-66,70-80 M.FL.	Eiendom:	95/76/0/0
Tiltakshaver:	Ammerudlia Borettslag	Søker:	FOKUS RÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Ammerudgrenda 166-176, Ammerudhellinga 33-43, 56-66 og 70-80

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 25.06.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202451382			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan - Ammerudhellinga 33-76 og 56-66	D1.1	16.01.2024	1/8
Situasjonsplan - Ammerudhellinga 70-80 og Ammerudgrenda 166-176	D1.2	16.01.2024	1/9

Klagefristen er tre uker

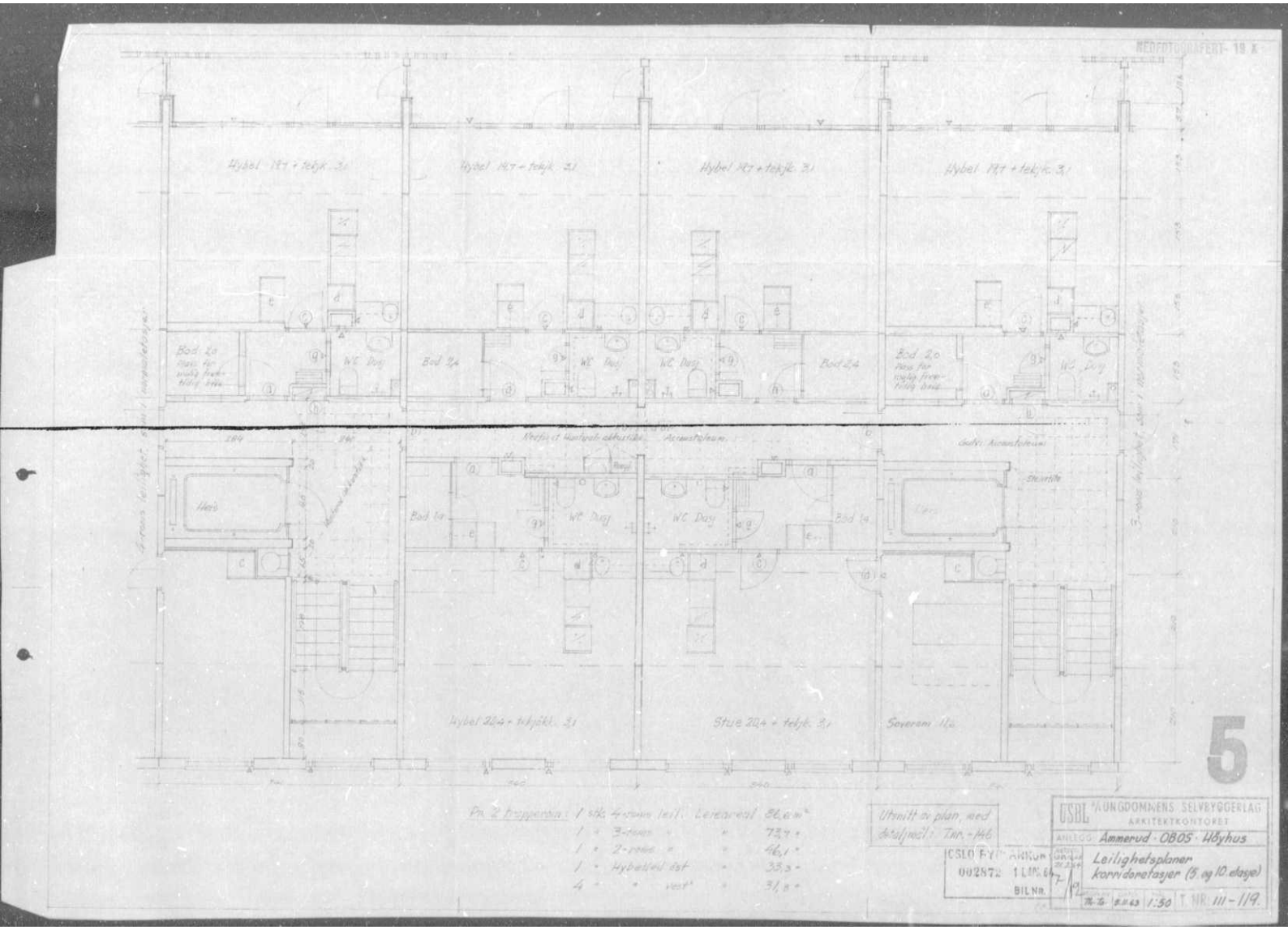
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

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



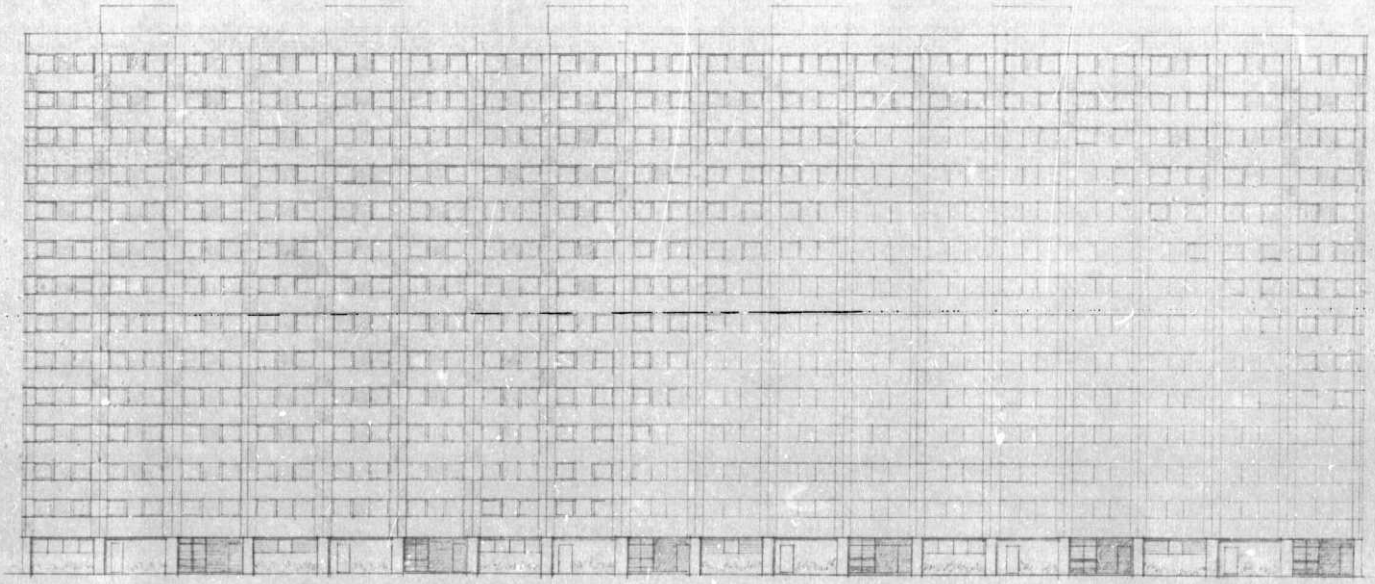
5

Pr. 2 fløyperon: 1 stk. 4-roms leil. Leieareal 86,6 m²
1 " 3-roms " " 72,7 "
1 " 2-roms " " 46,1 "
1 " Hybelleil. dat " 33,3 "
4 " " leil. " 31,2 "

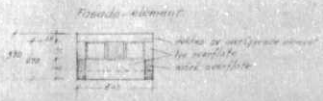
Utsnitt av plan, med detaljmål: Tnr. = 146

USBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG ARKITEKTKONTORET
ANLEGG: Ammerud · OBOS · Høyhus
Leilighetsplaner korridoretasjer (8. og 10. etasje)
OSLO BYARKIVET 002872 1 LIM. BILNR.
1:50 T. NR. 111 - 119

REPROFOTOGRAFERT - 19 K



9



OSLO BYPLANKONTOR
002872 1 LAPP 6
BIL NR. 3/9

USBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
ARKITEKTKONTORET
TILLEGG: Ammerud - 9208 - Haribu
13 etasjers blokk
Oversiktsplan
TEGNET: [illegible] DATO: 5/61 1:200 T. NR. 10-117

Oslo

S-1118

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

Vedtaksdato: 12.03.1964

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196401372

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V200465, V270464N2, 54564, V150564, V101271, V250369, V080464, V230466, V171264, V160764, V240563, V090665, V150264, V260963, V170965, V291276, V110767, 18064, 6373, V100266N2, V200965, V280667, V200603, V191202

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

- **Se endret reguleringsbestemmelse i vedt.19.12.2002 (S-1118)**
- **Se reguleringsbestemmelser i vedt.20.6.2003 for Ammerudveien 49, Ammerud skole**
- **Se endret reguleringsbestemmelse i vedtak 13.2.2019 sak 65, egengodkjent av byutviklingskomiteen. Ny § 12.**

Vedtekter for Regulerings- og bebyggelsesplan for Ammerud gnr. 95, bnr. 1 m.fl.

A. Generelle bestemmelser.

§ 1. Etasjeantallet er angitt på planen for det enkelte hus eller for grupper av bygninger. Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen virker harmonisk og det må tas hensyn til at det enkelte hus er en del av helheten. Gesims- og sokkelhøyder må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplankontoret. For småhusfeltene må forprosjekt for større grupper av hus fremlegges før det enkelte hus kan godkjennes. Husenes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt m.m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk helhet.

§ 2. Det må oppsettes fellesantenneanlegg for blokkene. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 3. Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasje, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasse, lekeplasser, beplantninger, planering m.v.. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.

§ 4. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter: 1) I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller 2) Under terreng. 3) Som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner. Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.

§ 5. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet. Byplanrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendommer som tilhører de enkelte husenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.

§ 6. Garasjer tillates bare oppført på de steder hvor de er vist i planen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse. Garasjene skal godkjennes av bygningskontrollen i samråd med byplankontoret. Hvis de garasjer som planen viser ikke bygges må det isteden anlegges planerte parkerings plasser. Plasseringen av disse må godkjennes av byplankontoret.

§ 7. På tomtene for de gamle gårdsanlegg tillates ikke oppført nybebyggelse hvis den ikke er i overensstemmelse med planen. Innenfor planes område tillates bare

oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagende av en slik karakter at de antas å være til gavn for strøket.

B. Spesielle anlegg.

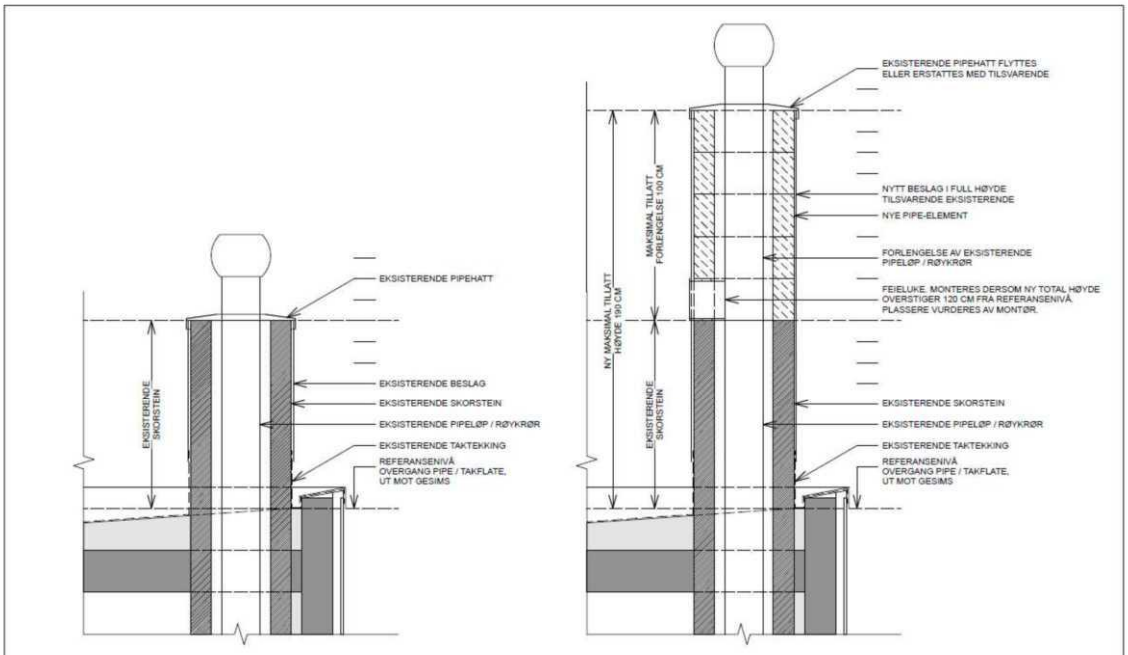
§ 8. Forretninger og restaurant oppføres i 1, maks. 2 etasjer. All varetransport skal skje i egen servicevei på baksiden av forretningene. Forsiden er forbeholdt fotgjengere og de kjørende henvises til spesielle parkeringsplasser som planen forutsetter. Barnehager skal ikke oppføres i mer enn 1 etasje. Bygningenes plassering må godkjennes av byplankontoret. Aldersboliger er tenkt innpasset i de tre sydvestre 3-etasjes blokken. For pleiehjem, folkeskole m.m. gjelder ingen særbestemmelser om høyde, utnyttelsesgrad m.m. Forprosjekt for anlegg nevnt i pkt. 8 må godkjennes før byggemelding kan behandles.

C. Boligfelt

§ 9. På felt som omfatter ren boligbebyggelse med blokker i fra 3 til 14 etg., er etasjeantallet angitt i planen for hver enkelt blokk. Det kan ikke legges butikker i 1. etasje. Det tillates ikke oppsatt gjerde av noen art bortsett fra småbarnlekeplasser, hvor det kan oppsettes 0,60 m høye beskyttelsesgjerder.

§ 10. På småhusfeltene må husene ikke bygges i mer enn 1 etasje. Hvor terrenget tilsier det, kan underetasjen utbygges. Ens takform og takvinkel må gjennomføres for alle hus som naturlig hører sammen og må godkjennes av byplankontoret for hver enkelt gruppe. Garasje skal bygges inn i huset.

§ 12. Det tillates forlengelse på inntil 100 cm av eksisterende skorsteiner på atriumshus. Forlengelse skal utføres i henhold til tegning A01 Detaljtegning, merket Alunsjø borettslag og datert 01.02.2018. Se bindende tegningsvedlegg til bestemmelsene. Eksisterende materialitet og uttrykk skal videreføres. Ny total høyde for skorsteiner må ikke overstige 190 cm.



VED FORLENGELSE SKAL EKSISTERENDE MATERIALITET OG UTTRYKK VIDEREFØRES.
NY TOTAL HØYDE SKAL IKKE OVERSTIGE 190 CM MÅLT FRA REFERANSENIVÅ TIL OVERKANT NYTT PIPEELEMENT.
TILTAKET SKAL UTFØRES AV GODKJENT FORETAK OG KONTROLLERES AV KVALIFISERT KONTROLLØR FOR DET TAS I BRUK.

NB. KONSTRUKSJONER, BESLAG O.L ER KUN TIL ILLUSTRASJON.

PROSJEKTERENDE:	TILTAKETS ART / BENEVNELSE / ADRESSE:	G.NR. / B.NR.:	FASE/STATUS:			
GASA ARKITEKTKONTORET GASA AS MØLLERGATA 12, N-0179 OSLO 22 31 34 70 WWW.GASA.NO	**ALUNSJØ BORETTSLAG** **Ammerudgrenda 2-164, 11-279 og 283-317** **0960 OSLO**	**95/25, 95/94, 95/95, 95/97, 95/98, 95/104, 95/111**	**VEDLEGG TIL REGULERINGSPLAN S-1118**			
			MÅLESTOKK: **1:20 / A4**	DATO: **01.02.2018**	TEGN.NR: **A01**	TEGN.TYPE/TITTEL: **DETALJTEGNING**

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for AMMERUDLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948808811
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. mars kl. 09:00 til 16. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 283.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Helga Solheim er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **206**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **67**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Synnøve Carlsson og Anette Alnes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **207**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **214**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **59**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

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

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

Kostnader og låneopptak:

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

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

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

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

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **188**
Antall stemmer mot vedtaket: **60**

Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

Beskrivelse av arbeidet:

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

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

Kostnader og låneopptak:

- Estimert bruk av egenkapital kr 5.000.000, -

-Estimert låneopptak: 5.200.000,-

Total kostnad kr 10.200.000,-

Økning av felleskostnader og fellesgjeld:

1 roms u/balkong Ca. kr 47 kr 6933

1 roms m/balkong Ca. kr 44 kr 6636

2 roms Ca. kr 58 kr 8627

3 roms Ca. kr 84 kr 12517

4 roms Ca. kr 96 kr 14336

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Etablering av nye kjellerboder, øvre og nedre kjeller. Inkludert tekniske rom.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **175**

Antall stemmer mot vedtaket: **69**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 95 Bnr.: 78 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Ammerudgrenda 166
Gatenr:	10144
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0960 OSLO
Bydel:	10 GRORUD

Gateadresse:	Ammerudgrenda 168
Gatenr:	10144
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0960 OSLO
Bydel:	10 GRORUD

Gateadresse:	Ammerudgrenda 170
Gatenr:	10144
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0960 OSLO
Bydel:	10 GRORUD

Gateadresse:	Ammerudgrenda 172
Gatenr:	10144
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0960 OSLO
Bydel:	10 GRORUD

Gateadresse:	Ammerudgrenda 174
Gatenr:	10144
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0960 OSLO
Bydel:	10 GRORUD

Gateadresse:	Ammerudgrenda 176
Gatenr:	10144
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0960 OSLO
Bydel:	10 GRORUD

Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:02.11.2026 kl. 08.39

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,

gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1987/684-1/105 07.01.1987	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1 471 933 Omsetningstype: Uoppgitt AMMERUDLIA BORETTSLAG ORG.NR: 948 808 811 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1974/19403-1/105 07.10.1974	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. Beløp: NOK 12 382 000 Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET LØPENR: 7279780 ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN BESTEMMELSER OM OPPTRINNSRETT GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/684-2/105 07.01.1987	FORKJØPSRETT RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2016/138518-1/200 17.02.2016	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 14 280 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884 Uomsettelig GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2021/473083-1/200 23.04.2021 09:05	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 179 000 000 Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF ORG.NR: 991 303 995 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2022/1212603-1/200 26.10.2022 13:07	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 20 000 000 Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF ORG.NR: 991 303 995 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2024/1474604-1/200 24.05.2024 21:00	FELLES PANTEDOK BOR.INNSK Beløp: NOK 14 900 Panthaver: Fremtidige andelseiere i Brl. rep. ved styret § 2-11 1.ledd LØPENR: 15785212

2025/120642-1/200 31.01.2025 21:00
FELLES PANTEDOK
BOR.INNSK
Beløp: NOK 14 900
Panthaver: Fremtidige andelseiere i Brl. rep. ved styret § 2-11 1 .ledd
LØPENR: 20046173
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2026/743032-1/200 01.07.2026 09:01
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 21 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1966/7731-1/105 08.06.1966
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 95 BNR: 67

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Oslo

V171264

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

V171264 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.12.1964
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196402667
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1118

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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:
Ammerudgrenda 174, 0960 Oslo
Gnr. 95, Bnr. 78, andelsnr. 747 i AMMERUDLIA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260196

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Markus Nyhoff Hagen

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 468 78 887

E-post: markus.hagen@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.
