PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

# AMMERUDVEIEN 29A

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Ammerudveien 29 A, 0958 OSLO

OSLO kommune

gnr. 95, bnr. 46

Andelsnummer 43

**Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 40 m²**




**Befaringsdato:** 18.03.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26144 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RF9669

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

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

# Taksator AS

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

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

**Rapportansvarlig**



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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Overflater av laminatgulv og glatte, malte flater

Felles mekanisk avtrekk.
Elektrisk oppvarming.
Felles varmt forbruksvann.

Eldre kjøkkeninnredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

Baderommet er opplyst å være fra 2004.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.

Utgang fra stuen til vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises videre til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**1-roms leilighet med balkong**

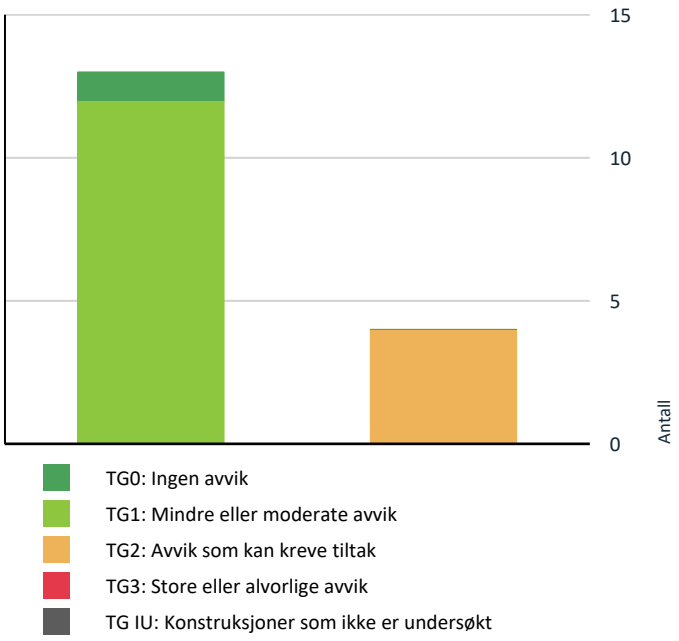
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon. Den bygningssakkyndige har derfor ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og evt. ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven.

# 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.

### 1-roms leilighet med balkong

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## 1-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



**Byggeår**
1960

**Kommentar**
I følge Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

–

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaring som er funnet i orden.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

–

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Utgang fra stue til vestvendt balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 5m²

Rekkverk i stål/aluminium
Rekkverkshøyde målt til 105cm.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
A) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
B) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Flatt tak antatt tekket med papp/membran.
Yttervegger i betong, forblendet med spekkmurt teglstein.
Bærende konstruksjoner i betong.

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

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

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

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

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

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv:
Flislignende laminat i entré.
Flislagte gulv på baderommet.
Belegg på kjøkkenet.
Laminat ellers i leiligheten.

Gulvvarme (kabler) på bad.

–

# Tilstandsrapport

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malt tapet i leiligheten.

–

Himlinger:
Malte himlingsplater i leiligheten.

I stuen er takhøyden målt til 2,41m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

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

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

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

_____

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

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

Det er målt en høydeforskjell på 13mm gjennom stuen.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Malte trefyllingsdører i glatt utførelse.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

## Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Entré:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

# Tilstandsrapport

Mellomgang:
Plassbygd garderobeskap med glatt, malt front.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Baderommet er opplyst å være fra 2004.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

Vurderingen er basert på visuell inspeksjon uten destruktive inngrep.

Baderommet anses å ha passert halvparten av forventet levetid for underliggende konstruksjoner, vurdert etter Norsk Standard og SINTEF sine levetidstabeller.

Undersøkelsen er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600.

Referansenivået er satt til tidspunktet baderommet ble oppført eller sist pusset opp, og vurdert ut fra datidens byggemetoder og krav, ikke TEK17. Våtrom i eldre bygg vurderes etter fagmessig utførelse og funksjon, samt normal bruk og slitasje.



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Malte himlingsplater med downlights.

Flissatte veggflater.

Ved befaring ble det observert lekkasje fra leiligheten over. Dette er utbedret i ettertid av OBOS-forsikring og Reco Bygg og Skadeteknikk AS 47888599.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Riss og sprekker i flisfuger kan redusere fugens evne til å være tett. Dette kan over tid føre til at fukt trenger ned bak flisene, særlig i våtsoner. Omfanget og risikoen avhenger av hvor utbredt sprekkene er, samt rommets bruk og alder.

Tiltak:
Skadde fuger bør utbedres ved å fjerne løs eller sprukket fugemasse og legge ny egnet fug. Det anbefales samtidig å kontrollere nærliggende flater for tegn til fuktpåvirkning. Lokal utbedring vil normalt være tilstrekkelig dersom det ikke er andre indikasjoner på underliggende skade.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til over 25 mm.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk med synlig klemring

—

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

Merknad:
Ved befaring ble det observert utettheter ved klemringen på baderommet. Dette er utbedret i ettertid av befaringen av Bevar Våtrom AS. Det er fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

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

Vurdering basert på alder. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Selv om det per i dag ikke er registrert symptomer på lekkasje eller funksjonssvikt, er det økt sannsynlighet for at slitasje og aldring kan føre til redusert tetthet over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen gjennom jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved oppgradering eller ombygging av rommet bør membran/tettesjikt fornyes i henhold til gjeldende krav. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge det ikke påvises symptomer på skade.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

# Tilstandsrapport

Speilskap på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

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

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom inn mot dusjsonens vegg, plassert nede på veggen. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt relativ fuktighet inne i konstruksjonen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.

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



# KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Eldre kjøkkeninnredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

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

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.
Løsningen tilfredsstiller ikke kravene til tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet. Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri. Dette kan medføre noe redusert inneklima, særlig ved hyppig matlaging, og økt belastning på overflater over tid.

Tiltak:
Tiltak kan være regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. For bedre ventilasjon anbefales etablering av mekanisk avtrekk eller alternative ventilasjonsløsninger. Det er normalt ikke mulig å endre denne løsningen i eldre boliger, da borettslag og sameier ofte har regler som forbyr tilkobling av mekanisk avtrekk til felles kanaler. Dette kan påvirke ventilasjonen i andre leiligheter negativt.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet.
Fordelerskapet har overløpsrør.

Stoppekran i fordelerskapet.

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



### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

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

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

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har felles mekanisk avtrekk.

Avtrekk via ventil på bad.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

### Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

# 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**

Sikringsskapet er plassert i felles gang.
Automatsikringer
40 AMP hovedsikring med 4 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler i samme tavle.

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

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

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).**
   **Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **2026 - Byttet ut skrusikringer med nye automatsikringer, installert lysbrytere for taklys i hovedrom. Arbeid utført av Nye Arkel Romeriket AS**

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

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

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

# Tilstandsrapport

el-kontroll?
**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

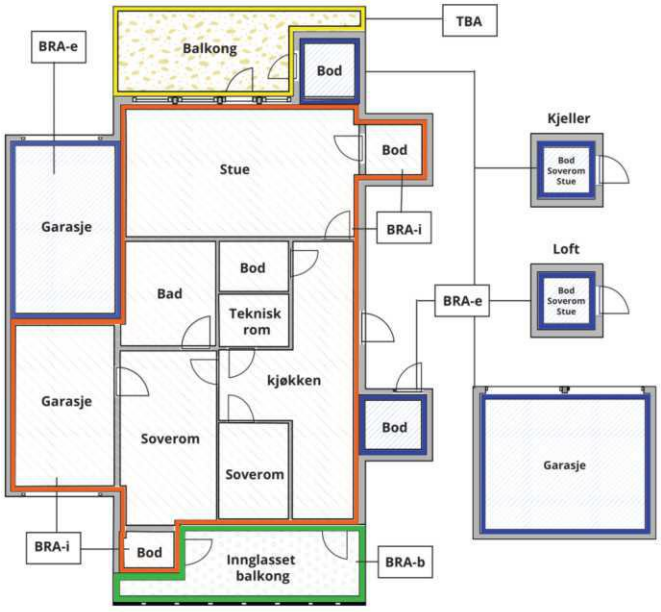
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 1-roms leilighet med balkong

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. etasje | 40 | | | 40 | 5 |
| Kjeller | | 2 | | 2 | |
| **SUM** | **40** | **2** | | | **5** |
| **SUM BRA** | **42** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Entré, bad, stue/kjøkken, alkove | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Entré, bad, kjøkken/stue og sovealkove.
Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 5m²

Kjeller:
Bod på ca. 2m², merket med nummer 203.

———

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

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

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

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

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

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

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

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon. Den bygningssakkyndige har derfor ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og evt. ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se oversikten "Oppgraderinger og arbeider i eiers botid" under punktet "Opplysninger om eiendommen".

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.3.2026 | Tony André Andersen | Takstingeniør |
| | Tiril Johansen Garshol | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 95 | 46 | 0 | 0 | 27418.1 m² | Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

**Adresse**
Ammerudveien 29 A

**Hjemmelshaver**
Al Ammerudslettas Borettslag

**Kommentar**
Bolignummer (SSB): H0203.

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

## Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|
| 955362128 | | OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333 | Tiril Johansen Garshol |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
43

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

1-roms andelsleilighet med alkove og vestvendt balkong i 2.etasje, beliggende på Ammerud, Grorud bydel i Oslo.
Kort vei til barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon, butikksenter; nærbutikk like ved.
Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Lillomarka som byr på flotte turstier og lysløyper samt badevann som Badedammen og Steinbruvann.
Flere treningssenter i nærområdet på Grorud og Kalbakken.
Nærhet til forretningssentra som Grorud, Stovner og Linderud.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 27 418 m².
Fellesarealene er pent opparbeidet med asfalterte internveier, lekeplasser og sittegrupper, gressplener, trær, variert beplantning samt naturtomt.

Borettslaget har 65 garasjer og 46 biloppstillingsplasser for utleie etter ventelister.
Muligheten for el-bil-lading finnes i borettslaget, men er noe man må ordne selv.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

### Tinglyste/andre forhold

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

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

Borettslagets hjemmesider : https://vibbo.no/ammerudsletta/

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1960 betongkonstruksjoner.
Borettslaget består av 256 andelsleiligheter.
Første innflytting skjedde i 1960 og tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget har et selskapslokale "Frysa" som kan leies for en rimelig penge ved henvendelse til styret.

Nytt porttelefonsystem ble installert i 2017.
Garasjeanlegget ble malt i 2016.
I tidsperioden 2013-2015 er fasadene rehabilitert, vinduer og balkongdører skiftet og balkongene rehabilitert samt at uteområdene er oppgradert.
I tillegg er pipeløpene rehabilitert samt at tak er rehabilitert.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgradering etter behov.

Det er ikke IN-ordning og det praktiseres ikke individuell nedbetaling av lån.

Energiattest er utarbeidet - karakter rød G.

### Oppgraderinger og arbeider i eiers botid

2026 - Byttet ut skrusikringer med nye automatsikringer, installert lysbrytere for taklys i hovedrom. Arbeid utført av Nye Arkel Romeriket AS
2025 - Malt overflater i gang. Arbeid utført av eier.
2025 - Malt overflater i sovealkove. Arbeid utført av eier.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Tryg Forsikring | 6597831 | | | |

**Kommentar**
Dette er en felles forsikring for borettslaget.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Forretningsfører | | Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring. | Innhentet | | Nei |
| Egenerklæring | | Utfylt av eier. | Fremvist | | Nei |
| Eier | | Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført. | Fremvist | | Nei |
| Infoland.no | | Gnr, bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Innhentet | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 24.07.2026 | |
| 2 | 24.07.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

# Forutsetninger

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

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2025, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2025.

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2025 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2025 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2025) og veiledningen til disse.

**PERSONVERN**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Privatmegleren Atrium | Oppdragsnr. | 27260041 |
| Addresse | Ammerudveien 29A | | |
| Postnr. | 0958 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Tiril Johansen Garshol | | |

### 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?:**

1

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☑ Nei ☐ Ja

### Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Har opplevd lukt opp fra sluk hvis vannlås ikke er fylt eller sluk har stått ubrukt over lenger tid. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

**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

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Bytte av slukmansjett og oversmøring av membran.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Sluttrapport for arbeidet utført av Bevar våtrom AS

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Selve sluket ble ikke skiftet, men slukmansjetten og klemringen som sikrer membranen ble fikset i henhold til takstmannens anbefalinger.

**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

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye takspotter

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring vedlagt

## 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

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## 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

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Byttet til automatsikringer, montert taklys samt byttet ut lysbrytere.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring

**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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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

**Beskrivelse:**

Borettslagets garasjer ble rehabilitert i 2024

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Mistenker at det kan være noe mugg i eller i nærheten av kjellerboden pga. lukt.

**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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

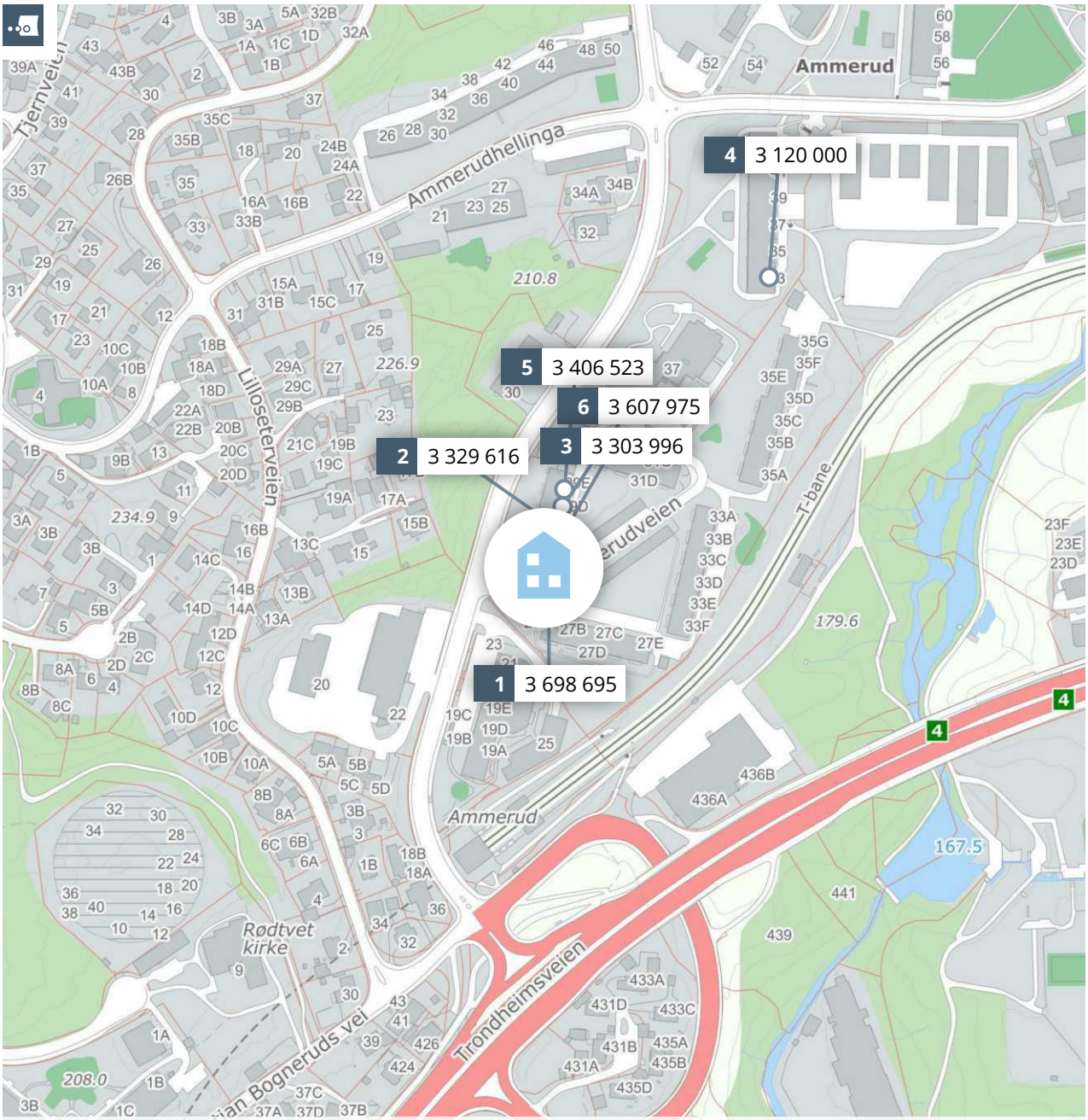
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.08.2026

Signert av *Tiril Johansen Garshol*

Initialer selger:
T J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):




# Meglers verdivurdering

# AMMERUDVEIEN 29 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 10.08.2026

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: Ousman Berger Jatta.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Ammerudveien 29 A, 0958 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 95 BNR 46 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS AMMERUD

Verdivurdert til

**3 190 000**

| 193 131 | 3 383 131 | 84 500 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 40 m² | 2 m² | - m² | 5 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1960 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 859 |
| Formue | 22 345 |
| Soverom | 0 |
| Etasje | 2 |

Balkong Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Ammerudveien 29 B<br>38 m² 1960 1. etg 1 sov | 10.02.2026 | 3 400 000 | **3 500 000** | 198 695 | 3 698 695 | **97 334** |
| 2 Ammerudveien 29 C<br>38 m² 1960 2. etg - sov | 05.01.2026 | 2 990 000 | **3 130 000** | 199 616 | 3 329 616 | **87 621** |
| 3 Ammerudveien 29 A<br>40 m² 1960 2. etg 1 sov | 12.08.2025 | 3 150 000 | **3 100 000** | 203 996 | 3 303 996 | **82 600** |
| 4 Ammerudhellinga 33<br>31 m² 1967 10. etg - sov | 09.01.2026 | 2 990 000 | **2 990 000** | 130 000 | 3 120 000 | **100 645** |
| 5 Ammerudveien 29 E<br>40 m² 1959 3. etg - sov | 21.05.2025 | 3 200 000 | **3 200 000** | 206 523 | 3 406 523 | **85 163** |
| 6 Ammerudveien 29 D<br>38 m² 1959 2. etg 1 sov | 24.03.2025 | 3 400 000 | **3 400 000** | 207 975 | 3 607 975 | **94 947** |

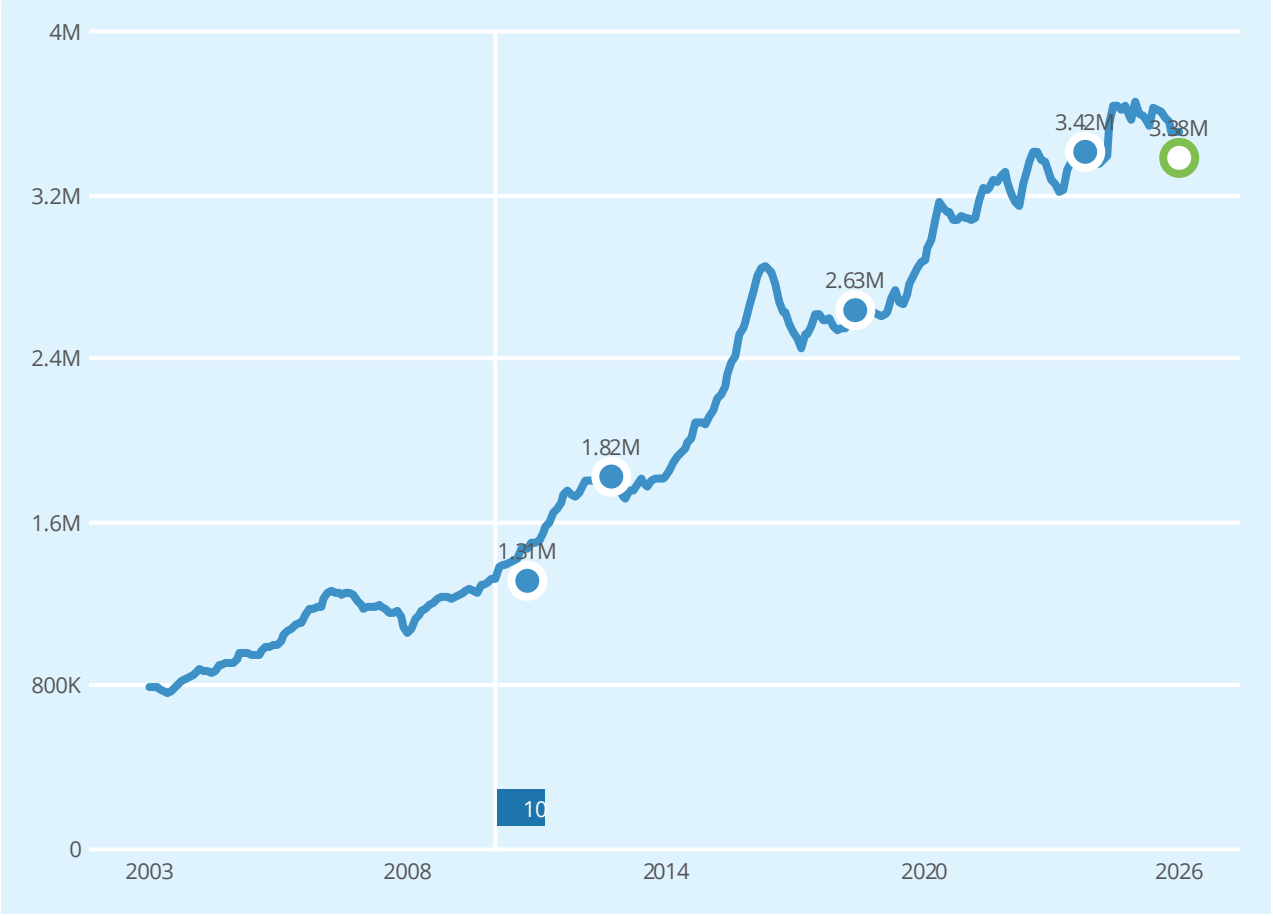
Lys 1-roms med balkong. vestvendt. Alkove. separat kjøkken.

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

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

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

# Historiske omsetninger




1
2
3
4
5
6
7

+3 endringer

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 10.06.2024 | 18.06.2024 | 05.08.2024 | 2 790 000 | 3 200 000 | 215 000 | 3 415 000 |
| 23.02.2019 | 11.03.2019 | 31.05.2019 | 2 290 000 | 2 360 000 | 273 831 | 2 633 831 |
| 03.08.2013 | 12.08.2013 | 16.09.2013 | 1 450 000 | 1 670 000 | 150 000 | 1 820 000 |
| 31.08.2011 | 07.09.2011 | 18.10.2011 | 1 190 000 | 1 200 000 | 114 342 | 1 314 342 |

## Leiligheter til salgs i AMMERUD grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

6.4M
6.2M
**6 045 000** Prisantydning i snitt
5.8M
5.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**85**
dager

## Leiligheter solgt i AMMERUD grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

**4 048 000** Salgspris i snitt
**4 018 000** Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
**23**
dager

for 0.9% over prisantydning

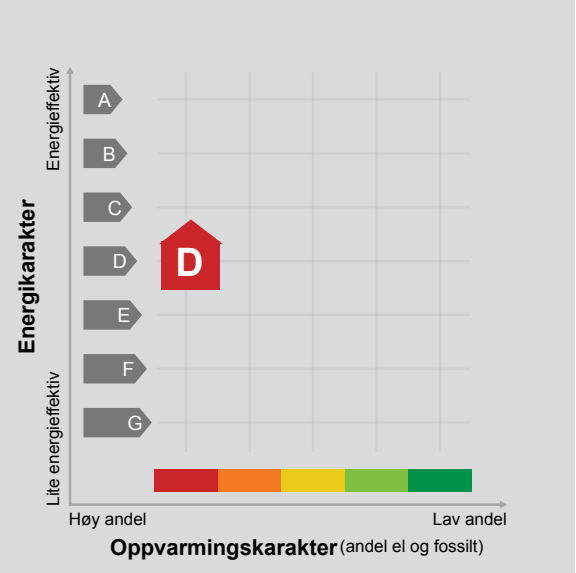
## Analyse m²-priser

**84 500** Ammerudveien 29 A
Totalpris 3 380 000

**65 961** AMMERUD grunnkrets i snitt siste 3 mnd
**64 892** Grorud bydel i snitt siste 3 mnd

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I |
| Antall registrerte enheter | 16 |
| Postnummer | 0958 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 95 |
| Bruksnummer | 46 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80642970 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-206478 |
| Dato | 11.12.2025 |
| 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** | 1959 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 38 |
| **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-en).*

*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 (16)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Ammerudveien 29B | 80642970 | H0104 | 0 | 0 | 10 |
| Ammerudveien 29D | 80642970 | H0202 | 0 | 0 | 49 |
| Ammerudveien 29C | 80642970 | H0202 | 0 | 0 | 25 |
| Ammerudveien 29B | 80642970 | H0202 | 0 | 0 | 2 |
| Ammerudveien 29C | 80642970 | H0203 | 0 | 0 | 27 |
| Ammerudveien 29A | 80642970 | H0203 | 0 | 0 | 43 |
| Ammerudveien 29D | 80642970 | H0203 | 0 | 0 | 65 |
| Ammerudveien 29E | 80642970 | H0301 | 0 | 0 | 72 |
| Ammerudveien 29E | 80642970 | H0302 | 0 | 0 | 70 |
| Ammerudveien 29B | 80642970 | H0302 | 0 | 0 | 5 |
| Ammerudveien 29C | 80642970 | H0302 | 0 | 0 | 18 |
| Ammerudveien 29D | 80642970 | H0303 | 0 | 0 | 21 |
| Ammerudveien 29A | 80642970 | H0303 | 0 | 0 | 61 |
| Ammerudveien 29B | 80642970 | H0303 | 0 | 0 | 45 |
| Ammerudveien 29C | 80642970 | H0304 | 0 | 0 | 24 |
| Ammerudveien 29C | 80642970 | H0402 | 0 | 0 | 50 |

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 1959 |

**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 | 10 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 5 m² |
| Oppvarmet BRA | 38 m² |
| Totalt BRA | 38 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 90 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,21 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 | 1,02 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 13,9 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,09 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 191,4 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 | 2,00 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,69 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 85 % |
| 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) | 0,00 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) | Direkte elektrisk |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| 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 | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| 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 | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,74 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| 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 | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,90 |

**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 | 1.8.2019 |
| 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 | 6.01 |
| 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 | 56,7 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 8,2 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 123,6 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 5 864 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 154,31 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 4 453 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 154,31 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 5 864 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 | 5 864 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 5 864 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 100,0 % |

# Ammerudveien 29A

Nabolaget Ammerud - vurdert av 56 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Ammerud skole (1-7 kl.)<br>573 elever, 27 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Grorud skole (1-7 kl.)<br>325 elever, 19 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Nordtvet skole (1-7 kl.)<br>417 elever, 27 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Apalløkka skole (8-10 kl.)<br>445 elever, 30 klasser | 12 min<br>1 km |
| Groruddalen skole (8-10 kl.)<br>282 elever, 12 klasser | 23 min<br>1.8 km |
| Bjerke videregående skole<br>464 elever | 5 min<br>3.8 km |
| Stovner videregående skole<br>700 elever, 45 klasser | 8 min<br>4.4 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Ammerudlunden<br>Linje 62 | 2 min<br>0.2 km |
| Ammerud<br>Linje 4, 5 | 4 min<br>0.3 km |
| Grorud stasjon<br>Linje L1 | 25 min<br>2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 15 min<br>9.7 km |
| Oslo Gardermoen | 32 min |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Ammerudlia barnehage (0-5 år)<br>135 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Ammerudenga barnehage (0-5 år)<br>107 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Ammerudgrenda barnehage (0-5 år)<br>53 barn | 10 min<br>0.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Ammerud | 2 min |
| Kiwi Ammerud | 3 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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Grorud Senter | 12 min |
| Boots apotek Grorud | 12 min |
| Grorud Vinmonopol | 12 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Ammerud skole | 8 min |
| Ammerudhellinga balløkke | 11 min |
| Grorud Sportssenter | 11 min |
| SATS Kalbakken | 12 min |

«Meget fint sted, lite trafikk og kort veg til marka»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

—

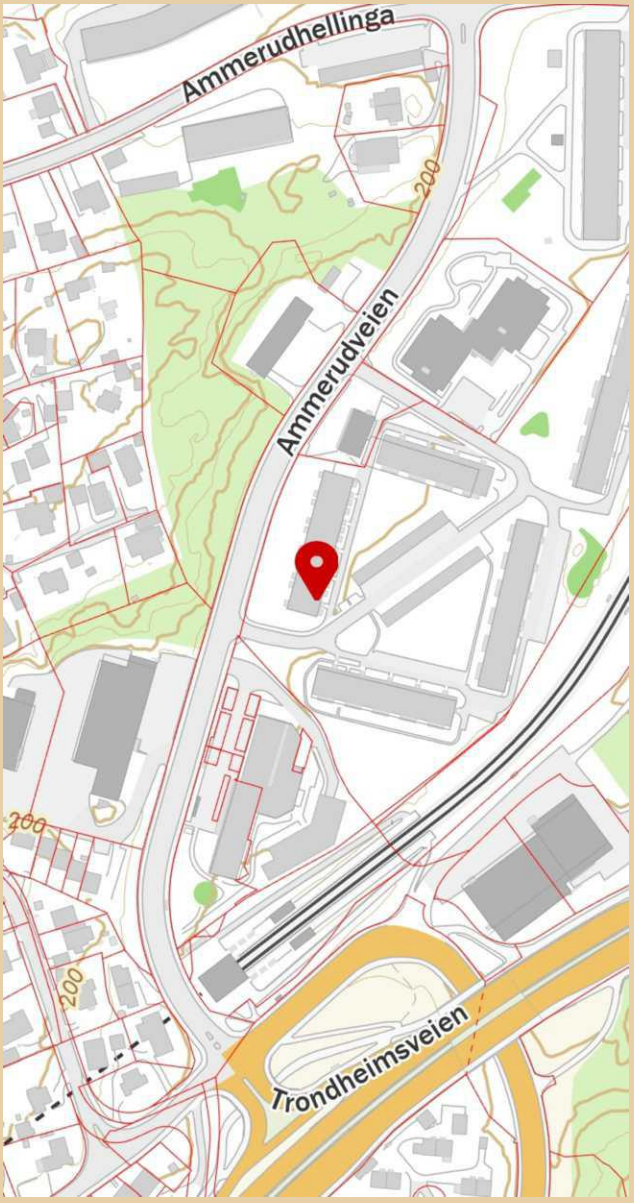
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 76/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Lotta Ottosen
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: Lotta.ottosen@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260041 .  Vår ref.: 5309-1-047  Dato: 17.07.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Al Ammerudslettas Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 955362128 |
| Andelseier: | Garshol, Tiril Johansen |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 047 |
| Adresse: | Ammerudveien 29 A, 0958 OSLO |
| Andelsnummer: | 43 |
| Gnr. | 95 |
| Bnr. | 46 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 4 900,00 ,– |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP5043382.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

kategorien felleskostander øker 3,5% fra 01.01.2026 Kategori parkering øker til 500 kr fra 01.01.2026 Kategori garasje øker til 1000 kr fra 01.01.2026
Varmtvann er inkludert i felleskostnadene (varmtvannsbereder i kjeller). Borettslaget har et selskapslokale ""Frysa"" som kan leies gratis. Henvendelser rettes til styret. TELIA er leverandør av kabel-TV tjenester og felles internett avtale. Det er ikke tillatt å montere parabol. Selskapet har 65 garasjer og 46 parkeringsplasser til utleie. Styret tildeler plasser. Verken garasje- eller parkeringsplass følger boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser. Enkelte andelseiere har betalt innskudd for garasje (md leie står som egen kategori 003 på felleskostnader for boligen). Vi forutsetter at garasjen følger boligen ved salg. Dersom denne garasjen skal selges separat til en annen andelseier, må megler gi særskilt melding om det. Ved separat salg påløper administrasjonskostnader til forretningsfører. Dyrehold må godkjennes. Se boligselskapets husordensregler. Styret besørger skiltbestilling og oppsett samt nøkkelbestilling. Kjøpers tlf, e-post adresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Bak husordensreglene følger infoskriv til nye eiere.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98207749869 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,24% |
| Restsaldo | 64 578 737,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.11.2038 |
| 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: 4 859,08,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 4 859,08 | |

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: | 336,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 10 941,- |
| Annen formue: | 22 345,- |
| Gjeld: | 198 692,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207749869 |
| Restsaldo: | 193 130,48 |
| Kapitalkostnader: | 1 765,99 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 193 130,48,-, 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 Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon: 22 86 54 36.

**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:**
**NB**! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Hans-Olav Toft, e-post:ammerudsletta@styrerommet.no

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 per 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 er kr 6.725,– inkl. mva. 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

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

# ÅRSRAPPORT FOR 2025

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

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Hans-Olav Toft | Håkons Vei 10 |
| Styremedlem | Skjalg Magnus Fevang | Ammerudveien 27 D |
| Styremedlem | Bilal Ishqair | Ammerudveien 33 A |
| Styremedlem | Nina Kristiansen | Ammerudveien 29 C |
| Styremedlem | Kristine Gulbrandsen Kronstad | Ammerudveien 33 E |
| Styremedlem | Eddy Oretap | Ammerudveien 31 D |

**Valgkomiteen**
Morten Juvdal
Eric Sæby
Annbjørg Dalland Fevang

**Kontaktinformasjon**
**Styret**
Styret kan kontaktes e-post ammerudsletta@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Ammerudsletta Borettslag**
Borettslaget består av 256 andelsleiligheter.
Ammerudsletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955362128, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
95 46

Borettslaget 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.

Ammerudsletta Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 styremøter og behandlet 112 saker i 2025. Styret har hatt fysiske møter. Mye saksbehandling og håndtering av løpende saker har i tillegg foregått på e-post og telefon i tillegg til de formelle styremøtene.

Det ble våren 2025 gjennomført en dugnad med bra oppmøte. I tillegg ble det på våren tilrettelagt for at andelseierne kunne rydde unna ting og tang de ikke trengte ved at styret leide inn en komprimatorbil med personale til å sortere avfallet på korrekt måte. Dette var vellykket og styret vil vurdere å gjenta dette.

Det har i en årrekke vært utfordringer med varmtvannet i deler av borettslaget. Styret fikk i årene 2018 - 2019 installert nye varmepumper med ny og oppdatert teknologi i nr 27, nr 29, nr 31 og nr 35. I 2022 ble tilsvarende varmepumpe installert i nr 33. Erfaringene har vist at dette har bedret stabiliteten på varmtvannstilførselen, men det skjer likevel innimellom at varmtvannet blir borte. Dette har krevd mye oppfølging fra styrets side og tett oppfølging fra borettslagets rørleggertjeneste. Styret vil fortsatt være tett på oppfølgingen av varmtvannet. Installasjon av nye varmepumper har gitt store innsparinger på strømutgiftene til borettslaget. Dette kommer godt med da strømprisene gikk i været fra høsten 2021 og senere har vært vedvarende høye.

2025 har vært et svært aktivt år for borettslagets styre.

**Matos fra felles luftekanal**
*Rensing av ventilasjonskanalene* i borettslaget ble gjennomført tidlig på høsten 2025. En kartlegging som ble foretatt i fm rensingen viste at noen andelseiere hadde montert elektriske vifter koblet direkte på felles luftekanal, både på kjøkken og noen også på badet. Dette er i strid med borettslagets husordensregler og fører til ubalanse i ventilasjonsanlegget som igjen fører til at matos mv kan sige inn til naboer som er koblet på samme luftekanal. Styret mottar hvert år en del klager på dette. Kartleggingen i fm rensingen viste hvorfor dette er et problem i borettslaget. Alle andelseiere som hadde slike vifter, fikk pålegg fra styret om å bytte de ut med kullfilter (som ikke er koblet på felles luftekanal) eller fjerne de.

Styret gjør sitt beste for å følge opp dette, men styret er avhengig av presise opplysninger fra de andelseiere som opplever at matos siver inn fra ventilene på bad og kjøkken i fht hvem matosen antas å komme fra. Det er i tillegg en utfordring at det er en god del turnover i beboermassen. Nye andelseiere kan mangle kunnskap om disse reglene og koble vifte til felles luftekanal pga mangel på kunnskap. Når det er sagt, er også nye andelseiere ansvarlig for å sette seg inn i de regler som gjelder i borettslaget.

**Kjøkkenhager og drivhus**
Styret etablerte vår og sommer 2021 et kjøkkenhageprosjekt, som et prøveprosjekt. Det var god oppslutning om prøveprosjektet. Dette ble oppfattet som et positivt nærmiljøprosjekt. Prosjektet ble videreført i perioden 2022-2025.
Styret har en stund ønsket å utvide dyrkingsprosjektet i borettslaget etter å ha fått en del henvendelser fra beboere om dette. På denne bakgrunn ønsket styret å sette opp to drivhus bak nr 27 og sette av områder rundt drivhusene til dyrking. Styret søkte

Sparebankstiftelsen om midler til å sette opp drivhus. Søknaden ble innvilget med kr 200.000. Drivhusene ble montert høsten 2025 og er klar for dyrking våren 2026.
Det er rekruttert en drivhus- og dyrkingsgruppe som får ansvar for å planlegge og drive drivhusene og dyrkingsområdet rundt.
Styret vil evaluere prosjektet høsten 2026.

**Vedlikehold/bygningsmessige oppgraderinger**

Styret har fått gjennomført betydelig vedlikehold i 2025.

- Sykkelparkeringsskur ble ferdigstilt vinteren 2025 og ble tatt i bruk til våren 2025.
- Det ble gjennomført branntilsyn i alle leiligheter og fellesarealer. Manglende brannforebyggende utstyr er erstattet.
- Alle gavlfasadene er vedlikeholdt. To av gavlene måtte pusses opp før maling pga skader. Øvrige gavler er i hovedsak malt opp og innfuging rundt ventiler er reparert. Defekte ventiler er byttet. Alle soklene på gavlene er flislagt. Alle inngangspartier er blitt malt opp.
- Det har blitt montert ny benk ved gavlen på nr 35 A.
- Låsene på strømskapene er oppgradert og standardisert.
- Veien mv langs nr 27 og plassen bak nr 35 G er asfaltert.
- Parkeringsplassene her er merket opp på nytt.
- Det er montert to stk 24 kvm drivhus bak nr 27.
- Styret har byttet ut alt videoovervåkingsutstyr i borettslaget og byttet vektertjeneste fra Securitas til Avarn.
- Det ble før jul påbegynt arbeid med å montere informasjonsskjermer i oppgangene. Dette arbeidet ble ferdigstilt januar 2026.

**Ekstraordinært vedlikehold på våre grøntområder i 2025**
Det har i 2025 vært foretatt følgende ekstraordinært vedlikehold på borettslagets grøntarealer:
Utplanting av 100 høye tujaer langs nr 33 mot T-banen (disse er byttet kostnadsfritt fra leverandør da de borettslaget fikk plantet i 2024 ikke overlevde)

**Obosnøkkel**
Det ble i desember 2024 montert Obosnøkkel på alle inngangsdører og gavldørene i 27, 31 og 35. Dette forenkler nøkkelhåndtering og åpner opp muligheter for de beboerne som ønsker å benytte elektronisk nøkkel uten å påvirke funksjonen til den fysiske nøkkelen.

**Andre styreoppgaver i 2025**
Oppfølging av videoovervåking i vaskeriene og avfallsbrønnene
Oppfølging av vaskeriene. Det har vært noen reparasjoner på vaskeriene i 2025.
Utført periodiske HMS ettersyn
Tildeling av garasjeplasser og p-plasser
Bestilling av nøkler og skilt
Oppfølging av renovasjon – heldigvis er det færre og færre andelseiere og beboere som plasserer avfall utenfor avfallsbrønnene. Det er flott at dette går riktig vei!
Oppfølging av diverse vannlekkasjer
Behandling av beboerklager

Utleie av henger
Utleie av Frysa

**Samarbeidsforholdene i styret**
Samarbeidet i styret har fungert svært godt gjennom året. Styret deler oppgavene mellom seg. Dette har fungert fint og styremedlemmene stiller opp i styremøtene og bidrar aktivt til å få arbeidet gjort.

**Ekstern styreleder – honorar til styret**
I forkant av generalforsamlingen 2017 tok forvaltningskonsulenten til Ammerudsletta borettslag kontakt med Hans-Olav Toft med forespørsel om han kunne påta seg vervet som styreleder i borettslaget. Generalforsamlingen 2017 valgte Toft til styreleder. Toft ble gjenvalgt som styreleder på generalforsamlingene i 2018, 2019, 2020, 2022 og 2024. Styreleder er på valg på denne generalforsamlingen.

Styret foreslår at styrets honorar for 2025/2026 settes til 550.000, hvorav ekstern styreleder mottar 300.000 i henhold til kontrakt og de resterende 250.000 fordeles mellom de interne styremedlemmene. Leder i valgkomiteen opplyser at det de siste årene har vært utfordrende å rekruttere styremedlemmer. Det er viktig å sikre intern rekruttering til styret. Styrehonoraret har vært nesten vært holdt uendret siden 2018, men foreslås nå økt med kr 80.000 for å sikre rekruttering av interne styremedlemmer. Både 2024 og 2025 har dessuten vært år med store vedlikeholdsoppgaver som har medført mye ekstra arbeid for styret. 2026 ser også ut til å bli et arbeidskrevende år for styret.

**Borettslagets kontrakter og økonomisk drift**
Styret arbeider hele tiden med å skaffe borettslaget optimale drifts- og vedlikeholdsavtaler. Styret har derfor i perioden 2017-2025 jobbet med gjennomgang av de aller fleste av borettslagets kontrakter. Dette er en svært viktig del av styrets arbeid og pågår kontinuerlig.

**Oversikt over innsparinger siden generalforsamlingen 2017:**

| | |
|---|---|
| **Innsparinger 2017** | **kr 291.000** |
| **Innsparinger 2018** | **kr 277 600** |
| (pluss innsparingene fra 2017 som er videreført | kr 291.000 |
| minus engangsinnsparinger i 2018 som ikke videreføres | kr 40.700 |
| **Akkumulerte innsparinger 2017 – 2018 som videreføres** | **kr 527.900** |
| **Innsparinger i 2019** | **kr 323 000** |
| (pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2018 som er videreført | kr 527.900 |
| minus engangsinnsparinger i 2019 som ikke videreføres | kr 6.000 |
| **Akkumulerte innsparinger 2017 – 2019 som videreføres** | **kr 844.900** |
| **Innsparinger i 2020** | **kr 191.700** |
| (pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2019 som er videreført | kr 844.900 |
| minus engangsinnsparinger i 2020 som ikke videreføres | kr 51.700 |

**Akkumulerte innsparinger 2017 – 2020 som videreføres** **kr 984.900**

For detaljert oppsett over innsparinger de enkelte år 2017-2020 henvises til årsrapportene for disse årene som er lagt fram for generalforsamlingene.

**2021:**

| | | |
|---|---|---|
| Fremforhandlet nye serviceavtaler takvifter | kr | 36.700 |
| Oppsigelse av leasingavtale printer | kr | 19.700 |
| Beregnet innsparing ved LED-armaturer i oppganger/kjeller | kr | 23.000 |
| Styreleder er møteleder på generalforsamlingen | kr | 6.000 |
| Krevet refusjon for manglende TV-kanaler 1. halvår | kr | 8.200 |
| **Innsparinger i 2021** | **kr** | **93.600** |
| (pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2020 som er videreført | kr | 984.900 |
| minus engangsinnsparinger i 2021 som ikke videreføres | kr | 33.900 |
| **Akkumulerte innsparinger 2017 – 2021 som videreføres** | **kr** | **1.044.600** |

**2022:**

| | | |
|---|---|---|
| Beregnet innsparing strømforbruk nr 33 pga innkjøp av ny varmepumpe | kr | 158 500 |
| Fremforhandlet kompensasjon for ledningsrett for naboeiendom | kr | 50 000 |
| Fremforhandlet reduksjon av renholdskostnader etter benchmarking | kr | 85 500 |
| Styreleder er møteleder på generalforsamlingen | kr | 6 000 |
| **Innsparinger i 2022** | **kr** | **300.000** |
| (pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2021 som er videreført | kr | 1.044.600 |
| minus engangsinnsparinger i 2022 som ikke videreføres | kr | 56.000 |
| **Akkumulerte innsparinger 2017 – 2022 som videreføres** | **kr** | **1.288.600** |

**2023:**

| | | |
|---|---|---|
| Fremforhandlet reduksjon av forsikringspremie ved bytte av forsikringsselskap etter benchmarking | kr | 85 500 |
| Styreleder er møteleder på generalforsamlingen | kr | 6 000 |
| **Innsparinger i 2023** | **kr** | **91.500** |
| (pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2022 som er videreført | kr | 1.288.600 |
| minus engangsinnsparinger i 2023 som ikke videreføres | kr | 6.000 |
| **Akkumulerte innsparinger 2017 – 2023** | **kr** | **1.374.100** |

**2024:**

| | | |
|---|---|---|
| Fremforhandlet reduksjon av renholdskostnader etter benchmarking | kr | 44. 000 |
| Styreleder er møteleder på generalforsamlingen | kr | 6. 000 |
| Akkumulerte innsparinger strøm pga solceller | kr | 67.000 |
| **Innsparinger i 2024** | **kr** | **117.500** |
| (pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2023 som er videreført | kr | 1.374.100 |
| minus engangsinnsparinger i 2023 som ikke videreføres | kr | 6.000 |
| **Akkumulerte innsparinger 2017 – 2024** | **kr** | **1.485.600** |

**2025:**

| | |
|---|---|
| Fremforhandlet reduksjon av renholdskostnader etter benchmarking | kr 19.500 |
| Egeninnsats og rimelig installasjon av linjer i kjellere mv | kr 89.000 |
| Fremforhandlet reduksjon i kollektivavtale TV og Internett | kr 215.000 |
| Styreleder er møteleder på generalforsamlingen | kr 6. 000 |
| Akkumulerte innsparinger strøm pga solceller (full drift) | kr 203.000 |
| **Innsparinger i 2025** | **kr 532.500** |
| (pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2024 som er videreført | kr 1.485.600 |
| minus engangsinnsparinger i 2025 som ikke videreføres | kr 6.000 |
| **Akkumulerte innsparinger 2017 – 2025** | **kr 2.012.100** |

**Totale innsparinger siste 9 år (summen av akkumulerte innsparinger pr år i perioden) kr 9.853.700**

**Styret vil påpeke at det reelle beløpet vil være enda høyere enn beregnet her da de siste årenes innsparinger (2021 – 2025) hva gjelder strømkostnadene vil ligge betydelig høyere pga de økte strømprisene i denne perioden. Selv med Norgespris er solcellepanelene er god investering. For de som er spesielt interessert i økonomien i solcelletakene til borettslaget henvises til innkallingene til generalforsamlingene i fjor og forfjor.**

**Vedlikeholdsmessige utfordringer**
En del av de tekniske anlegg krever mye vedlikehold. Spesielt gjelder dette anlegg tilknyttet varmtvannsproduksjon, vannfiltre og avtrekksviftene på taket. Deler av teknisk infrastruktur i borettslaget er slitt og krever mye vedlikehold. I tillegg til det som er nevnt overfor, er det en god del vedlikehold på elektriske anlegg og VVS-anlegg. Varmtvannsberederne er over 20 år og må forventes utskiftet i løpet av snarlig fremtid.
Dette vil styret fortsatt arbeide med i 2026.

Styret har gjennom 2025 besørget løpende vedlikehold på blokkenes tekniske anlegg.

**Badene i borettslaget**
Badene i borettslaget ble pusset opp i 2003/2004. Dette betyr at de er i ferd med å passere forventet levealder. Noen andelseiere har pusset opp badene sine selv. Litt avhengig av hva de har gjort og når dette ble gjort, vil det bli foretatt en vurdering av hvilke bad som trenger å bli renovert i fm en eventuell baderomsrehabilitering i regi av borettslaget.
Styret vil uansett starte med å kartlegge tilstanden på badene, hvordan andelseierne opplever standarden på sine bad, hvor mange som har pusset opp badene sine, når og hva oppussingen har bestått i mv. Arbeidet med kartleggingen vil bli påbegynt i 2026.

**Parkeringssituasjonen i borettslaget**
Parkeringssituasjonen i borettslaget er utfordrende. Det er dessverre altfor få parkerings- og garasjeplasser i borettslaget i forhold til antall andelseiere. Dette er en

konsekvens av at det da borettslaget ble prosjektert og oppført i 1960 ikke var vanlig at så mange familier hadde bil og det derfor ble planlagt for et lavere antall parkeringsplasser enn det som er behovet i dag, 66 år etter. Borettslaget har 51 parkeringsplasser for utleie ute. Det er 40 garasjeplasser i rekkegarasjene. Styret disponerer også 11 garasjeplasser under nr 33. Til sammen blir dette 102 parkerings- og garasjeplasser, som skal dekke behovet til 256 andelseiere. Det sier seg selv at dette regnestykket ikke går opp. I dag har de fleste husstander bil, og mange også 2 biler pr husstand. Det er pr i dag ca. 36 måneders ventetid for p-plass og g-plass i borettslaget.

**El-bil lading i borettslaget.**
Det er tilrettelagt for elbil-lading i borettslaget.

**Felleskostnadene**
Styret har utarbeidet et budsjettforslag for 2026 som er basert på at felleskostnadene justeres i tråd med konsumprisindeksen pr utløpet av oktober 2025. Dette utgjør en oppjustering på 3,5 %, **noe som i realiteten betyr at felleskostnadene holdes uendret.**
Styret har de siste 9 årene (fra 2017) ikke noe år justert fellesutgiftene mer enn utviklingen i konsumprisindeksen. Dette til tross for at det er gjennomført betydelige vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider i borettslaget disse årene.

**Strømkostnadene**
Strømkostnadene eksploderte høsten 2021. Dette har vedvart gjennom 2022-2025 og det er lite som tyder på at strømprisene vil komme tilbake til tidligere lavt nivå. Det er derfor vesentlig å ha fokus på energisparing. Heldigvis har styret de siste årene iverksatt en rekke sparetiltak, både innsparingstiltak på energiområdet og andre innsparinger (se egen oversikt overfor vedr dette). Styret vil fortsatt ha fokus på energiinnsparing og de høye strømprisene i tida som kommer.

**Informasjon i borettslaget – Vibbo**
Styret har utgitt 4 InfoNytt i 2025 på papir. I tillegg har styret tatt i bruk Vibbo som informasjonskanal og her er det distribuert 60 Infoskriv. Disse infoskrivene er både sendt på mail og SMS, avhengig av viktighetsgrad og hvor mye det har hastet å få ut informasjonen. Vibbo er fremtidens måte å kommunisere med beboerne på og **styret oppfordrer alle som ikke har registrert seg på Vibbo til å gjøre det.**

**Infoskjermer i oppgangene**

I løpet av året har borettslaget fått installert informasjonsskjermer i alle oppgangene. Skjermene benyttes til å formidle viktig informasjon til beboerne, både meldinger som gjelder hele borettslaget og informasjon som gjelder den enkelte blokk og/eller oppgang.

Skjermene viser i tillegg generell informasjon om borettslaget, samt sanntidsinformasjon for kollektivtrafikk. Dette inkluderer avganger for T-bane og buss fra Ammerud stasjon, samt bussavganger fra Ammerudlunden.

Formålet med informasjonsskjermene er å gi en mer effektiv og raskere informasjonsflyt til beboerne. Løsningen gjør det mulig å reagere og informere raskt ved behov, og bidrar til at viktige beskjeder når frem på en enkel og tilgjengelig måte. Informasjonsskjermene fungerer som et supplement til informasjon som publiseres i Vibbo.

**HUSORDENSREGLER FOR AMMERUDSLETTA BORETTSLAG (**sist endret 26. september 2025**)**

# Innhold

1. Formål ..... 2
2. Generelle bestemmelser ..... 2
3. Ro og orden ..... 2
4. Bygningsmessige bestemmelser ..... 3
5. Innvendige fellesområder ..... 5
6. Bestemmelser for uteområdene i borettslaget ..... 5
7. TV og internett ..... 6
8. Balkongene ..... 7
9. Vaskeriene ..... 8
10. Videoovervåkning ..... 8
11. Skadedyr ..... 11
12. Håndtering av nabokonflikter ..... 12

## 1. Formål

Husordensreglene skal bidra til god trivsel og regulere forhold mellom beboere samt bidra til å skape et godt bomiljø, hvor alle kan trives og føle seg trygge.

## 2. Generelle bestemmelser

2.1. Husordensreglene er en del av andelseiernes leiekontrakt**.** Alle beboere i borettslaget plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

2.2. Styret kan til enhver tid gjøre endringer i husordensreglene når dette anses nødvendig. Dette gjøres ved hjelp av rundskriv til andelseiere. Endringene skal legges frem til godkjenning på første ordinære generalforsamling.

2.3. Andelseierne er erstatningspliktige for skader som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene. Andelseier er ansvarlig for at gjeldende regler blir overholdt av hans husstand, fremleietaker eller andre personer som de gir adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

2.4. Borettslaget har bygningsforsikring. Styret avgjør hvilket selskap som skal benyttes. Ved skade som omfattes av borettslagets forsikring, er det en egenandel. Egenandel ved vannskader skal betales av andelseier/leieboer i den leilighet hvor vannet kommer fra. Alle forsikringsskader skal meldes forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning omgående med kopi til styret.

2.5. Borettslaget avholder dugnader etter styrets bestemmelse. Dersom det ikke møter andelseiere til dugnaden, vil styret leie inn firmaer for å få gjennomført arbeidene. Dette kan medføre at fellesutgiftene må økes.

2.6. Borettslagets vaktmestertjeneste er leid inn for å ivareta borettslagets fellesinteresser.

2.7. Andelseiere/beboere oppfordres til å gi styret skriftlig melding dersom det blir observert at husordensreglene ikke blir overholdt.

2.8. Henvendelser til styret foretas skriftlig dersom det ikke dreier seg om helt akutte hendelser. Henvendelser til styret skal sendes på e-post til ammerudsletta@styrerommet.no eller legges i styrets postkasse utenfor inngangen til Ammerudveien 35A.

## 3. Ro og orden

3.1. Det skal være ro (det vil si fritt for boring, saging og banking mv) mandag til fredag mellom kl. 21.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det legges særlig vekt på at naboene ikke forstyrres.

På lørdager skal det være ro frem til kl. 10.00, og etter kl. 18.00. På søndager og helligdager skal det være ro hele dagen.

3.2. Musikkøvelser, som kan være til sjenanse for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 07.00 på ukedager, lørdager kun mellom kl. 10.00 og kl. 1800 og ikke på søndager og helligdager. Musikkøvelser skal ikke vare mer enn 3 timer pr. dag, og kun i de tidsrom som er angitt ovenfor. Instrumentene skal (om mulig) dempes.

3.3. Skal større selskaper eller sammenkomster avholdes, må naboer under, over og ved siden av varsles i god tid på forhånd. Det skal tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

## 4. Bygningsmessige bestemmelser

4.1. Det skal være mulig å åpne alle opprinnelige ventiler i leiligheten. Ventilene skal stå åpne.

4.2. Styret anbefaler at man installerer panelovner for å unngå fuktskader.

4.3. Nøklene til inspeksjonsluken på badene skal ikke stå i døra. Nøklene skal oppbevares betryggende.

4.4. Nøklene til sikringsskapet skal ikke stå i døra. Nøklene skal oppbevares betryggende.

4.5. Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifter på felles luftekanal. Dette medfører matlukt i naboleilighetene. Andelseier må for egen regning fjerne kjøkkenvifter som er montert på felles luftekanal. Dersom styret mottar klager på matlukt fra andre leiligheter, har styret rett til adgang til alle leiligheter som er tilknyttet denne felles luftekanal for å sjekke at det ikke er montert kjøkkenvifter i leilighetene.

4.6. Plast, kartonger og parafinkubber skal ikke brukes til fyring, da disse soter ned pipeløpet. Bruk tørr ved.

4.7. Det er kun tillatt å montere markiser med gjeldende fargekode under balkongoverbygg.

4.8. Det er tillatt med persienner på utsiden av vinduer og balkongdører. Disse skal monteres av autorisert fagpersonell. Kun fargen - RAL: 8019, skal benyttes der hvor det er grå/brune vinduer. Andelseiere bes kontakte Fasadeprodukter, e-post post@fasadeprodukter.no eller på telefon 911 50 200 eller Markisemannen, e-post post@markisemannen.no eller på tlf 48 300 500

4.9. Den enkelte andelseier eller bruker av boligen er ansvarlig for sin innvendige porttelefon. Skader som skyldes feil eller uvøren bruk er den enkelte andelseiers ansvar. Andelshaver må selv betale kostnader til reparasjon som følge av slik bruk.

4.10. Ved bytting av peis skal det eksisterende hull og rør inn i pipa brukes. Hullet i pipa må ikke endres da dette kan føre til ubalanse i hele pipesystemet. Andelseier står ansvarlig for at dette overholdes. Kun autorisert firma skal bytte peis/foreta reparasjoner på pipeløpet. Styret skal motta bekreftelse fra autorisert firma om utførte arbeider.

Brannvernerklæringen tas inn i husordensreglene som et eget punkt:

4.11. Brannvernutstyret i den enkelte leilighet, brannslange og røykvarsler (-e) er borettslagets eiendom. Borettslaget installerte opprinnelig slikt utstyr i alle leiligheter. Andelseier er forpliktet til å vedlikeholde utstyret og erstatte det dersom det blir borte (ved flytting, oppussing mv). Borettslaget skifter ut røykvarslere for borettslagets regning ved behov (ved ny teknologi eller batteribytte). Det ble i 2019 skiftet til optiske røykvarslere i alle leiligheter. Batteriene i disse skal vare i 10 år.

# Brannsikkerhetsutstyr - egenerklæring

Sist endret på generalforsamling 09. mai 2017

To røykvarslere og en fastmontert brannslange er borettslagets eiendom og skal ikke fjernes. Ved tap eller skade må dette dekkes av andelseier.

Undertegnede andelseier i Ammerudsletta Borettslag bekrefter herved å ha overtatt bolig med to fastmonterte røykvarslere og en fastmontert brannslange.

Røykvarslere skal monteres slik at de gir signaler som kan høres i alle rom i leiligheten. Røykvarslere skal monteres i taket fordi det er der røyken kommer først.

Både brannslanger og røykvarslere er borettslagets eiendom, og skal behandles på en aktsom måte. Det foretas kontroll av autorisert firma i henhold til avtale med borettslaget.

Ved beskadigelse av noe av brannsikkerhetsutstyret, forplikter andelseier skriftlig å melde fra til styret slik at nytt utstyr blir utlevert. Dersom skaden skyldes uaktsomhet, er andelseier økonomisk ansvarlig.

Andelseier er forpliktet til å sørge for at ovennevnte utstyr er på plass og i forsvarlig stand når leiligheten overdras til ny andelseier eller fremleietaker.

Andelseier forplikter seg til å informere alle medlemmer av husstanden om ovenstående.

Oslo, ___/__ 20___

Andelseiers navn: _____

Andelseiers adr.: _____

Andelseiers leil. nr.: _____

Alle som flytter inn i borettslaget plikter å skrive under på denne brannvernerklæringen.

## 5. Innvendige fellesområder

5.1. Andelseierne skal være med og holde orden i kjellere, trappeoppganger og indre fellesrom. Alle beboere skal påse at det ikke blir hensatt avfall/gjenstander/løsøre på fellesområdene. Det er ikke tillatt å sette gjenstander på fellesarealer i kjeller, ei heller midlertidig. Brudd på dette forbudet vil føre til at andelseier må betale for bortkjøring og vask.

5.2. Røyking er forbudt i alle fellesrom.

5.3. Barnevogner, sykler, sparker og kjelker skal kun settes på de steder i kjelleren som er avsatt til dette formål.

5.4. Sykler skal uten unntak stå i sykkelstativene.

5.5. Det er ikke tillatt å oppbevare mat i kjellerne pga faren for skadedyr.

5.6. Kjellere og trappeoppganger tillates ikke benyttet som lekeplass. Unødvendig opphold er forbudt.

5.7. Det er ikke tillatt å plassere motorsykler, mopeder, el-sparkesykler og annen motorredskap i kjellerne. Oppbevaring av brannfarlige væsker eller gassbeholder/flaske er heller ikke tillatt.

5.8. Trappene vaskes 1 gang i uken i regi av borettslaget. Hver andelseier har ansvar for å vaske foran sin egen dør. Det er ikke tillatt å riste matten i gangen. Den som skitner til mer enn normalt i trapper og oppganger må selv gjøre rent etter seg. For barn er foresatte/foreldre ansvarlige for rydding og vask.

5.9. Dører til oppgangen og kjellerdører skal alltid holdes låst.

5.10. Lufting ut gjennom entredøren skal ikke forekomme.

5.11. Andelseier er selv ansvarlig for å fjerne avfall som ikke er husholdningsavfall. Tilhenger til dette formål kan lånes i borettslaget. Nøkkel til tilhenger fås ved henvendelse til den i styret som er ansvarlig for hengeren, se oppslag i oppgangen.

5.12. Det er ikke tillatt å sette opp klistrelapper eller skrive med tusj etc. på postkasser eller ringetablåer. Unntatt fra dette er Nei til reklame på postkassene.

5.13. Postkasseskilt bestilles gjennom styret. Andelseier er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på postkasser eller ringetablåer.

## 6. Bestemmelser for uteområdene i borettslaget

6.1. Stell av grøntanlegget ivaretas av styret. Andelseierne er pliktige til å delta på dugnader som arrangeres av styret.

6.2. Foreldrene er ansvarlige for sine barns lek og for at det blir ryddet opp etter dem.

Andelseier og besøkende har plikt til å se etter sine barn og påse at gjeldende regler blir fulgt.

6.3. Lufting av tøy og teppebanking er bare tillatt på bestemte plasser hvor stativ er satt opp.

6.4. Støyende virksomhet utendørs tillates ikke etter kl. 21.00 på hverdager, og heller ikke i tidsrommet lørdag kl. 18.00 til mandag kl. 07.00 eller på offisielle fri- og helligdager.

6.5. På balkongene og i forhagene er støyende aktivitet som høyrøstet tale eller høy musikk ikke tillatt.

6.6. Grilling på fellesområdet er kun tillatt på opparbeidete grillplasser. Ved bruk av engangsgriller skal disse plasseres forsvarlig. Den som griller har ansvar for å rydde vekk søppel etter seg.

6.7. Skilt og brøytepinner som er satt opp på borettslagets område, skal respekteres.

6.8. Sykler, etc. som står ute, skal ikke under noen omstendighet være til hinder for ferdsel, eller settes slik at de stenger for ferdsel til eller fra trapper og innganger.

**Nytt pkt 6.9.: Det er ikke tillatt å parkere el-sparkesykler mv på borettslagets fellesarealer.**

**Nytt pkt 6.10.: Kommersielle utleieselskaper for el-sparkesykler som ikke etterkommer forbudet mot å parkere sine utleie el-sparkesykler i borettslaget, vil bli bøtelagt i hht styrets bestemmelser og bøtesatser.**

6.11. All bruk av fyrverkeri er forbudt på borettslagets eiendom.

6.12. Når det gjelder kasting av juletrær, henvises det til Oslo kommunes hjemmesider: www.oslo.kommune.no.

6.13. Det er ikke tillatt å sette søppel eller annet avfall utenfor søppelbrønnene eller på uteområdene. Beboer vil bli belastet for opprydding/bortkjøring.

6.14. Det er ikke tillatt å mate fugler ute, da dette tiltrekker seg mus, rotter og annet utøy.

6.15. Andelseier/beboer kan ikke plante på fellesområdene.

6.16. Det er ikke tillatt å tråkke/gå i bedene.

6.17. Droner er ikke tillatt brukt på borettslagets områder.

## 7. TV og internett

7.1. Kun godkjente apparatledninger skal benyttes til mottak av internett og TV-signaler. Alle feil på antenneanlegget varsles til TELIA på telefon 92405050. Tilkalles service på grunn av feil som ikke skyldes fellesanlegget, må omkostningene dekkes av andelseieren.

7.2. Montering av utvendige antenner er ikke tillatt. Parabolantenner er ikke tillatt oppsatt i forhager, på balkonger, terrasser eller på tak i borettslaget.

7.3. Boksene for mottak av digital TV (”TELIA-boksene”) er beboers eiendom, men de skal kun brukes innen borettslaget. Boksen skal leveres til en autorisert TELIA-shop ved flytting. Nyinnflyttede må bestille ny digitalboks av en autorisert TELIA-shop. TELIA-boksen med standard programpakke er inkludert i fellesutgiftene. Dersom beboer ønsker flere kanaler enn det som er i standardpakken, kan de bestilles hos TELIA. Disse må beboer betale selv.

7.4. Oppgradering av internett og ekstra TV-program kan bestilles hos TELIA og andelseier må selv betale for dette.

## 8. Balkongene

8.1. Risting og banking av tepper og matter på og ut av balkongene er ikke tillatt. Tørking av klær innenfor balkongrekkverket er tillatt.

8.2. Balkongene skal til enhver tid holdes rene for snø og is. Avløpet må holdes åpent.

8.3. Andelseierne skal selv sørge for vedlikehold av balkongene. Det er ikke tillatt å bruke salt eller andre kjemikalier.

8.4. Det er tillatt å bruke både gassgrill og elektrisk grill på balkonger og i forhager.

8.4.1. Gassbeholder skal være av kompositt materiale. Det er ikke tillatt med gassbeholdere av metall/stål

8.4.2. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholderne i kjellerbodene. Gassbeholderne skal oppbevares på balkongen.

8.4.3. Ta hensyn til øvrige beboere når det gjelder plassering av grillen på balkongen/terrassen, slik at evt os og røyk ikke blir til sjenanse for naboene.

8.4.4. Brudd på disse reglene vil kunne gjøre beboer ansvarlig ved brann eller annen skade.

8.5. Det er ikke tillatt å oppbevare oppussingsavfall eller annen søppel på balkongene.

8.6. Verandakasser og annet skal henges på innsiden av balkongene.

8.7. Det er ikke tillatt å plassere motorsykler, mopeder, el-sparkesykler og annen motorredskap på balkongene eller forhagene. Oppbevaring av brannfarlige væsker er heller ikke tillatt.

8.8. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som er høyere enn terrasserekkverket. Dette for å unngå at det visuelle inntrykket av borettslaget ødelegges. Borettslaget bruker til enhver tid store beløp på å ta vare på borettslaget og holde det pent og ryddig. Denne regel er en del av dette arbeid.

8.9. Det er ikke tillatt å ha fryser eller kjøleskap på terrassene, som ikke er godkjent for utebruk eller bryter med regelen i pkt 8.8. eller støyer så mye at de er til sjenanse for naboene.

8.10. Adkomsten til leilighetene går igjennom inngangsdør via oppgang til inngangsdør til den enkelte leilighet.

## 9. Fellesvaskeri

Enkelte justeringer av teksten her. Ingen realitetsendringer

9.1 Hver blokk i borettslaget har sitt fellesvaskeri, og kun tilgang til sitt eget. Utgiftene til drift, vedlikehold og fornyelser i vaskeriene dekkes delvis over felleskostnadene, men også ved brukerbetaling. Alle andelseiere har samme rettigheter og plikter vedrørende bruk av vaskeriene.

9.2 Tilgang til vaskeriet

a. For å få bruke vaskeriet trenger man en vaskebrikke, disse er blå.

Ny vaskebrikke bestilles av styret gjennom melding i vibbo eller kontakt direkte med ansvarshavende vaskeri. Brikken koster 250 kroner, vipps 573081. Gi beskjed til ansvarshavende for vaskeriet dersom man ønsker ny brikke.

Når man har mottatt brikke trenger man en bruker på pay per wash. Gå inn på https://www.payperwash.dk/beboer/ny-beboer Velg vaskeri: "Ammerudsletta Borettslag (KLIK0039) og fyll ut resterende skjema. Serienummeret står på brikken. Man mottar da en epost med passord for innlogging til payperwash.com

c. For å legge inn penger på vaskerikontoen, booke/avregistrere, se saldo:

https://web.payperwash.com/KLIK0039/

d. Det koster 50 kr pr. vaskeperiode.

e. Dersom ønskelig gir styret veiledning på bruk av vaskeriet.

f. Ved brudd på disse reglene kan man miste muligheten til å benytte vaskeriene.

9.3 Åpningstider vaskeriet

a. I blokk 27, 31, 33, 35 er vaskeperioden 3 timer, vask og tørk - og vaskeriet er åpent mandag til fredag fra kl. 07.00 til kl. 22.00 og lørdag fra kl. 07.00 til kl. 19:00.

b. I blokk 29 er vaskeperioden 2 timer, vask og tørk - og vaskeriet er åpent: mandag til fredag fra kl. 07.00 til kl. 23.00 og lørdag fra kl. 07.00 til kl. 21.00.

c. Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene på søndager og helligdager. Det er montert tidsur som styrer strømmen i alle vaskeriene.

d. Dersom man ikke ønsker å benytte seg av reservert tid må man avbestille minst 24 timer før reservert tid, ellers blir man trukket for vaskeperioden.

9.4 Regler for bruk av vaskeriet

a. Ingen maskiner skal overbelastes. For vaskemaskinen W565H er maks last 7kg. For tørketromler T5190 er maks last 10.6kg.

b. Det er kun klær som skal vaskes i fellesvaskeriet. Tepper, overmadrasser mv. skal ikke vaskes i vaskemaskin/tørketrommel.

c. Før noe plagg blir lagt i maskinene, skal løse metallgjenstander, f. eks mynter, skruer, spiker mv. fjernes. Metallgjenstander kan føre til store skader og kostbare reparasjoner. Bruk vaskepose til BH med spiler.

d. Det skal kun benyttes lavtskummende vaskemiddel godkjent for maskinvask.

e. Den som benytter vaskeriet, er ansvarlig for renhold av vaskeriet, vaskemaskinene og tørketrommel og rengjøring av gulvet etter bruk. Dette inkluderer såpeskuffen for vaskemaskinen og lo-filteret på tørketrommelen.

f. Barn har ikke tillatelse til å oppholde seg i vaskeriene uten voksne.

g. Det er ikke tillatt å tørke tøy på de elektriske varmeovnene på grunn av brannfaren.

h. Det er ikke tillatt å etterlate seg klær eller annet i vaskeriet etter vaskeperioden sin.

i. Det er ikke tillatt å oppholde seg i vaskeriet etter endt vasketid.

j. Det er ikke tillatt å røyke i vaskeriene.

9.5 Skader og feil

a. Ved eventuelle feil som oppstår skal vedkommende maskin øyeblikkelig slås av, og feilen skal meldes til vaktmestertjenesten eller styret ved ansvarshavende.

b. All bruk av vaskemaskiner og tørketromler blir loggført.

c. Ved grov uaktsomhet kan styret inndra retten til å bruke vaskeriet.

d. Bruker av vaskeriet er økonomisk ansvarlig for feilaktig bruk eller uaktsomhet og vil bli belastet reparasjonskostnadene som måtte oppstå pga. slik bruk.

9.6 Videoovervåking av vaskeriene

Vaskeriene er videoovervåket. Borettslaget har en berettiget interesse av at det installeres videoovervåking i vaskeriene. Formålet med videoovervåkingen er å forebygge skade og hærverk på maskinene og bidra til å holde borettslagets vedlikeholdskostnader tilknyttet maskinene på et lavest mulig nivå. Videoovervåkingen har kun til formål å forebygge skade på borettslagets eiendeler. Videoovervåking er et nødvendig og hensiktsmessig virkemiddel for å oppnå formålet.

## 10. Videoovervåkning

10.1. Videoovervåkning av fellesarealene i kjellerne

Hovedformålene for borettslaget med videoovervåkningen er å ivareta beboeres sikkerhet. Med sikkerhet menes så vel brannsikkerhet, personsikkerhet, som sikkerhet for formuesgjenstander.

Videoovervåkningen skjer av fellesområdene og utløses av bevegelsessensorer.

Videoovervåkning er skiltet.

Styret har tilgang til videoopptakene. Andre kan gis tilgang til opptakene etter vurdering fra styret.

10.2. Videoovervåking av fellesvaskeriene

Hovedformålene for borettslaget med videoovervåkningen er å ivareta beboeres sikkerhet. Med sikkerhet menes så vel brannsikkerhet, personsikkerhet, som sikkerhet for formuesgjenstander.

Videoovervåkningen skjer fellesvaskeriene

Videoovervåkningen er skiltet.

Styret har tilgang til videoopptakene. Andre kan gis tilgang til opptakene etter vurdering fra styret.

10.3. Videoovervåking av avfallsbrønnene

Hovedformålene for borettslaget med videoovervåkningen er å ivareta beboeres sikkerhet. Med sikkerhet menes så vel brannsikkerhet, personsikkerhet, som sikkerhet for formuesgjenstander.

Videoovervåkningen skjer av avfallsbrønnene. Videokameraene er rettet slik at de kun fanger opp det som skjer rundt avfallsbrønnene.

Videoovervåkningen er skiltet.

Styret har tilgang til videoopptakene. Andre kan gis tilgang til opptakene etter vurdering fra styret.

10.4. Videoovervåking av parkeringsplassene på enden av nr 35 G

Formålet med videoovervåkingen er å forebygge skade og hærverk på biler og motorsykler som står parkert bak 35 G. Disse plassene er spesielt utsatt for hærværk og tyveri da disse plassene ligger veldig avsondret og med liten grad av innsyn fra beboere. Det har vært både hærverk og tyveri av kjøretøyer her. Ved å redusere hærverk og tyveri bidrar man til å gjøre borettslaget tryggere.

Generalforsamlingen er av den oppfatning at videoovervåking av parkeringsplassene er et nødvendig og hensiktsmessig virkemiddel for å oppnå formålet. Borettslaget har tidligere montert økt belysning på gavlveggen uten at dette har stoppet hærverket og tyveriene. Borettslaget har også en avtale med vaktselskap hvor vaktselskapet går igjennom borettslaget (også dette området) uten at det har løst utfordringene. Videoovervåkingen anses derfor som et nødvendig tiltak for å bedre sikkerheten og skal kun benyttes til dette formål.

Etter generalforsamlingens oppfatning er det en klar interesseovervekt for fellesskapet i å ta vare på borettslagets og beboernes eiendeler og økonomi sett opp imot den enkelte beboers ønske om ikke å bli fanget opp på videokamera på en parkeringsplass man bruker en gang iblant.

Opptakene vil kun bli brukt for å kunne identifisere skadeforvoldere/tyver som forårsaker skade på/tyveri av kjøretøy mv. Opptakene vil kun bli lagret på lokal server, som ikke er koblet opp mot internett. I tillegg vil opptakene bli slettet automatisk etter 10 dager for å gjøre overvåkingen så lite inngripende som mulig.

Den som utsettes for videoovervåking har krav på informasjon. Det vil derfor bli satt opp skilting som opplyser om videoovervåkingen. Skiltingen skal være slik at man kan se skiltene før man kommer inn i videoovervåket område.

### 10.5.Videoovervåking av sykkelparkeringshuset

Formålet med videoovervåkingen er å forebygge tyverier, skade og hærverk på sykler som står parkert i sykkelparkeringshuset. Sykkelparkeringshuset ligger veldig avsondret og med liten grad av innsyn fra beboere. Ved å redusere hærverk og tyveri bidrar man til å gjøre borettslaget tryggere.
Borettslaget har også en avtale med vaktselskap hvor vaktselskapet går igjennom borettslaget (også dette området). Videoovervåkingen anses som et nødvendig tiltak for å bedre sikkerheten og skal kun benyttes til dette formål.
Etter styrets oppfatning er det en klar interesseovervekt for fellesskapet i å ta vare på borettslagets og beboernes eiendeler og økonomi sett opp imot den enkelte beboers ønske om ikke å bli fanget opp på videokamera. Opptakene vil kun bli brukt for å kunne identifisere skadeforvoldere/tyver som forårsaker skade på/tyveri av sykler eller parkeringshus. Opptakene vil kun bli lagret på sikret lokasjon på lukket nettverk. I tillegg vil opptakene bli slettet automatisk etter 10 dager for å gjøre overvåkingen så lite inngripende som mulig. Den som utsettes for videoovervåking har krav på informasjon. Det vil derfor bli satt opp skilting som opplyser om videoovervåkingen. Skiltingen skal være slik at man kan se skiltene før man kommer inn i videoovervåket område.

## 11. Skadedyr

Noen land er dessverre plaget med skadedyr som veggdyr og kakerlakker, og slike uønskede passasjerer er lett å få med seg i bagasjen hjem.

Styret ber derfor beboerne som reiser utenlands til steder som har veggdyr mv om å kontakte Anticimex eller annet skadedyrsfirma for å få informasjon om hvilke forholdsregler man må ta ved hjemkomst.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for å bekjempe og utrydde skadedyr ved å benytte skadedyrsfirma til dette, se for øvrig vedtektenes pkt 5-1-6 vedr dette.

## 12. Håndtering av nabokonflikter

Styret følger følgende prosedyre for behandling av konflikter mellom naboer/andelseiere:

12.1. Den som ønsker å klage på en nabo/annen andelseier, skal først kontakte den han/hun ønsker å klage på om hva som han/hun mener er galt. Før klagen sendes til styret, skal man derfor forsøke å komme til en minnelig ordning med sin nabo/den man ønsker å klage på gjennom direkte kontakt. Det skal i klagen til styret gå fram at man har forsøkt å komme til enighet ved direkte kontakt.

12.2. Styret mottar klagen fra en andelseier på en nabo/annen andelseier

12.3. Klagen oversendes den det klages på for uttalelse. Slik blir hensynet til kontradiksjon oppfylt.

12.4. Dersom klagene fortsetter etter dette, kalles partene inn til møte i regi av styret/deler av styret. Det er frivillig for beboerne å møte opp, men fornuftig i fht å få til en løsning av saken. Styrets representanter lytter og megler.

12.5. Dersom megling i regi av styret ikke fører frem, oppfordres beboerne til megling hos OBOS-advokaten. Hensikten med dette er å få til en arena som for de impliserte partene oppleves som fullstendig nøytral og med fagkompetanse i slike saker. Andelseierne må selv betale kostnaden ved slik megling.

12.6. Dersom megling hos OBOS-advokaten ikke fører frem, opplyser styret at partene kan ta saken videre til rettsapparatet dersom de ønsker det. Da er saken ute av styrets hender med mindre det er åpenbart for styret at den ene parten bryter borettslagslov, vedtekter eller husordensregler gjennom sin adferd.

# TRAFIKK - OG PARKERINGSBESTEMMELSER FOR AMMERUDSLETTA BORETTSLAG

(senest oppdatert på generalforsamlingen 06.05.2025)

## 1. TRAFIKK

### 1.1 Fartsgrense

Fartsgrensen inne på borettslagets område er 15 km/t. For offentlig vei 1952 gjennom borettslaget er fartsgrensen 30 km/t.

### 1.2 Den offentlige veien gjennom borettslaget

Offentlig vei 1952 (veien gjennom borettslaget) eies og vedlikeholdes av kommunen og regnes derfor ikke som borettslagets eiendom. Her gjelder Oslo kommunes vedlikeholds- og parkeringsbestemmelser.

## 2. PARKERING

### 2.1 Bruk av parkeringsplasser i borettslaget

På borettslagets eiendom skal kun oppmerkede parkeringsplasser benyttes. Dette er reserverte plasser kun for andelseierne og leies av borettslaget. Parkerings- og garasjeplasser tilhørende A/L Ammerudsletta borettslag er forbeholdt biler som andelseierne eller personer i hans/hennes husstand selv disponerer. Kun andelseier som selv, eller personer i hans/hennes husstand, disponerer bil, kan leie parkerings- eller garasjeplass. Når vilkårene for å leie plass opphører, opphører leieforholdet og plassen går tilbake til styret for ny fordeling

### 2.2 Ansvar for montert bilalarm

Andelseier plikter å sørge for at alarmanlegg holdes i orden slik at falske alarmer unngås.

### 2.3 Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte biler og delebiler

Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte biler samt delebiler skal ikke stå på parkerings- og/eller garasjeplasser i borettslaget. Disse vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

### 2.4 Størrelse på biler

Parkeringsplassene er forbeholdt biler med bredde mindre enn eller lik 2 meter og med lengde mindre enn eller lik 5 meter. For rekkegarasjene er maksmålene hhv 2,1 og 5 meter, og for garasjene under Ammerudveien 33 er maksmålene hhv 2 meter og 5 meter. Maksimal bilbredde er inkludert innfelte speil. Biler som har større mål enn de nevnte, kan ikke stilles på borettslagets parkerings- eller garasjeplasser. Ved brudd på denne regel kan styret vedta å trekke tilbake tildelingen av plassen, og på denne bakgrunn si opp plassen med ordinær oppsigelsesfrist, dvs. en kalendermåned.

## 2.5 Parkering foran egen garasje

Parkering av personbiler utenfor borettslagets garasjer er kun tillatt i begrenset periode, se skilting. Parkering utenfor garasjene i Ammerudveien 33 er ikke tillatt.

## 2.6 Tomgangskjøring er forbudt

Tomgangskjøring er forbudt på borettslagets område, jf vegtrafikkloven §3, trafikkreglenes § 16.

## 2.7. Elbillading i borettslaget

Alle garasje- og parkeringsplassene i borettslaget (bortsett fra plassene ved Ammerudveien 35) er tilrettelagt for elbil-lading gjennom Aneo, som borettslaget har inngått avtale med. Alle andelseiere kan inngå individuelle avtaler om elbillading med Aneo. Andelseiere bes kontakte Aneo på telefon 464 26 000 eller e-post: post.mobility@aneo.com

## 2.8 Regler for tildeling av parkeringsplass

Følgende regler gjelder for tildeling og bruk av oppmerkede parkeringsplasser:

a. Styret fører venteliste for parkeringsplass. Andelseiere, som ønsker å bli ført opp på denne listen, må melde sin interesse skriftlig til styret, enten ved e-post til ammerudsletta@styrerommet.no eller ved melding på Vibbo. Kun andelseiere kan søke om plass. Oppføringsdato på ventelisten regnes som ansiennitetsdato for tildeling av parkeringsplass. Andelseier vil motta bekreftelse på at søknad er mottatt.

b. Parkeringsplass kan ikke leies ut sammen med leiligheten på fremleie. Den skal gå tilbake til borettslaget for tildeling til første person på ventelisten.

c. Ved tildeling av garasjeplass til andelseier som har nummerert parkeringsplass, skal parkeringsplassen gå tilbake til styret for ny tildeling.

d. Andelseier som avslår tilbudt parkeringsplass, mister sin plass på ventelisten.

e. Bilen må parkeres godt innenfor oppmerkingen av parkeringsplassen slik at den ikke kommer i veien for bilene ved siden av.

f. Ved gjentatte brudd på borettslagets husordensregler, herunder trafikk- og parkeringsbestemmelsene, kan styret vedta å trekke tilbake tildelingen og på denne bakgrunn si opp plassen med ordinær oppsigelsesfrist, dvs en kalendermåned.

## 2.9 Regler for tildeling av garasjeplass

Følgende regler gjelder for tildeling og bruk av garasjeplass:

a. Styret fører venteliste for garasjeplass. Andelseiere som ønsker å bli ført opp på denne listen må melde sin interesse skriftlig til styret, enten ved e-post til ammerudsletta@styrerommet.no eller ved melding på Vibbo. Kun andelseiere kan søke om plass. Oppføringsdato på ventelisten regnes som ansiennitetsdato for tildeling av parkeringsplass. Andelseier vil motta bekreftelse på at søknad er mottatt.

b. En andelseier kan ikke disponere mer enn en garasjeplass. Dette gjelder også de med innskuddsgarasje.

c. Garasje, som ikke er innskuddsgarasje, kan ikke leies ut på fremleie. Den skal gå tilbake

til borettslaget for tildeling til første person på ventelisten.
Innskuddsgarasjer kan fremleies og selges sammen med leiligheten.

d. Andelseier, som ikke tar imot tilbudt garasjeplass, mister sin plass på ventelisten.

e. Ved tildeling av garasjeplass til andelseier som har oppmerket parkeringsplass, skal parkeringsplassen gå tilbake til styret for ny tildeling.

f. Fjernkontroll og nøkler til garasjeporter blir utlevert ved tildeling av garasjeplasser, og skal leveres tilbake når plassen sies opp. Mangel på disse må erstattes av leietaker med 1000 kr per utleverte fjernkontroll og 500 kr for nødnøkkel.

g. Ingen må reise fra garasjene før porten har gått helt ned. Leietaker plikter å påse at det ikke er snø eller is under og foran porten som hindrer at porten går helt ned. Eventuell snø og is må fjernes av leietaker.

h. Røyking eller åpen ild er forbudt.

i. Garasjeanleggene er kun oppført og beregnet for parkering av biler. Det er ikke tillatt å oppholde seg unødig i garasjene. Det er akseptert å oppbevare nødvendig utstyr tilknyttet bilen. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig væske i løse/bærbare kanner i garasjeanleggene.

j. Ved gjentatte brudd på borettslagets husordensregler, herunder trafikk- og parkeringsbestemmelsene, kan styret vedta å trekke tilbake tildelingen av plassen og på denne bakgrunn avslutte leieforholdet med ordinær oppsigelsesfrist, dvs en måned.

## 2.10 Moped- og motorsykkelgarasjer

Borettslaget har 6 garasjeplasser til bruk for mopeder og motorsykler i egen garasje. Plass i denne garasjen får man ved å henvende seg til styret. Det er ikke tillatt å oppholde seg unødig i garasjen.

## 2.11 Det er kun tillatt å leie en plass - forholdet til eiergarasjene

Andelseier kan kun inneha en garasje- eller parkeringsplass. Dette gjelder selv om andelseieren innehar en eiergarasje. Andelseier kan da ikke innvilges leieplass også. Det er imidlertid tillatt å leie en garasje-/parkeringsplass samtidig med at man også leier MC-plass.

## 2.12 Sykkelhuset

Borettslaget har et låsbart sykkelhus med 40 plasser for parkering av sykler, på enden av Ammerudveien 27. Tilgang til dette huset er begrenset til de som leier en sykkelplass av borettslaget.

Følgende regler gjelder for tildeling og bruk av sykkelplassene:

a. Styret fører venteliste for sykkelplass. Andelseiere som ønsker å bli ført opp på denne listen må melde sin interesse skriftlig til styret, enten ved e-post til ammerudsletta@styrerommet.no eller ved melding på Vibbo. Kun andelseiere kan søke om plass. Oppføringsdato på ventelisten regnes som ansiennitetsdato for tildeling av parkeringsplass. Andelseier vil motta bekreftelse på at søknad er mottatt.

b. En andelseier kan disponere mer enn en sykkelplass så fremt det ikke er andre andelseiere på venteliste.

c. Sykkelplassen kan ikke leies ut på fremleie. Den skal gå tilbake til borettslaget for fordeling til første person på ventelisten.

d. Andelseier, som ikke tar imot tilbudt sykkelplass, mister sin plass på ventelisten.

e. Adkomst til sykkelhuset skal fortrinnsvis skje ved hjelp av OBOS-nøkkel. Fysisk nøkkel til sykkelhuset kan utleveres ved tildeling av sykkelplasser. Nøkkelen koster kr 250.

f. Leietaker plikter å påse at inngangsdøren til sykkelhuset låses før man forlater den. Eventuell snø og is som hindrer døren må fjernes av leietaker for at døren skal låse seg.

g. Ved gjentatte brudd på borettslagets husordensregler, herunder trafikk- og parkeringsbestemmelsene, kan styret vedta å trekke tilbake tildelingen av plassen og på denne bakgrunn si den opp med ordinær oppsigelsesfrist, dvs en kalendermåned.

## Regler for dyrehold i Ammerudsletta borettslag og kontrakt om dyrehold

Sist endret på generalforsamling 06. mai 2025

Følgende regler gjelder for hunde-/kattehold mv:

1. Den som ønsker å ha hund eller katt mv, må innhente samtykke fra alle som bor i oppgangen før styret gir sin tillatelse. Andelseier som flytter inn i borettslaget, skal melde fra til styret og innhente samtykke etter denne bestemmelse. Søknad til styret skal inneholde bilde av kjæledyret.

2. Det er bare tillatt med en hund/katt i leiligheten. For hund/katt, som er på besøk mer enn 4 uker, skal det innhentes tillatelse fra styret.

3. Lufting av hunder og katter mv er ikke tillatt på borettslagets område.

4. Det er båndtvang i borettslaget.

5. Dersom hunden/katten gjør fra seg på borettslagets område, plikter den som lufter hunden/katten å samle opp ekskrementene. Katteeiere må være spesielt oppmerksomme på at katten ikke gjør fra seg i sandkassene på lekeplassene.

6. Når en som har hund eller katt ønsker å anskaffe seg et nytt dyr, må vedkommende på ny ha oppgangens og styrets samtykke (se pkt 1).

7. Hunden skal ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er lært opp til å være alene. Hunder som ikke er trent til å være alene, kan være til stor sjenanse for naboer.

8. Dersom hunden/katten viser aggressive tendenser eller forulemper barn eller voksne personer, vil styret forlange hunden/katten fjernet fra borettslaget.

9. Hunder og katter må ikke stå uten tilsyn på balkonger eller forhager.

Disse bestemmelser inngår som en del av andelseiernes kontrakt med borettslaget. Andelseier sender erklæring til styret om at han/hun er kjent med reglene for dyrehold og vil overholde bestemmelsene.

Overtredelse av reglene vil medføre at styret kan forlange hunden/katten fjernet med 1 – en – måneds skriftlig varsel. Styrets beslutning er endelig.

Oslo, ___/__ 20___

For styret: _____

Andelseier: _____

Dyreeier: _____

# VEDTEKTER FOR AMMERUDSLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 955362128

Vedtatt på generalforsamling den 06.04.2006 med senere endringer, senest 06.05.2025

## Innhold


1. Innledende bestemmelser ... 3
   1-1 Formål ... 3
   1-2 Forretningskontor ... 3
2. Andeler og andelseiere ... 3
   2-1 Andeler og andelseiere ... 3
   2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier ... 3
3. Forkjøpsrett ... 4
   3-1 Forkjøpsrett ... 4
4. Borett og overlating av bruk ... 4
   4-1 Boretten ... 4
   4-2 Overlating av bruk ... 4
5. Vedlikehold ... 4
   5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt ... 4
   5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt ... 5
   5-3 Bygningsmessige endringer ... 6
   5-4 Utbedringsansvar og erstatning ... 7
6. Felleskostnader og pantesikkerhet ... 7
   6-1 Felleskostnader ... 7
   6-2 Betaling av felleskostnader ... 7
   6-3 Borettslagets pantesikkerhet ... 7
7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse ... 7
   7-1 Mislighold ... 7
   7-2 Pålegg om salg ... 7
   7-3 Fravikelse ... 8
8. Styret og dets vedtak ... 8
   8-1 Styret ... 8
   8-2 Styrets oppgaver ... 8
   8-3 Styrets vedtak ... 8

8-4 Representasjon og fullmakt ..... 9
9. Generalforsamlingen ..... 9
9-1 Myndighet ..... 9
9-2 Tidspunkt for generalforsamling ..... 9
9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling ..... 9
9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling ..... 9
9-5 Møterett ..... 9
9-6 Møteledelse og protokoll ..... 9
9-7 Stemmerett og fullmakt ..... 9
9-8 Vedtak på generalforsamlingen ..... 10
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern ..... 10
10-1 Inhabilitet ..... 10
10-2 Mindretallsvern ..... 10
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene ..... 10
11-1 Vedtektsendringer ..... 10
11-2 Forholdet til borettslovene ..... 10

# 1. Innledende bestemmelser

## 1-1 Formål

Ammerudsletta Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig (borett) i foretakets eiendom. Borettslaget skal også drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

## 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

# 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 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(5) Borettslagets vedtekter skal være tilgjengelig på borettslagets hjemmeside: www.ammerudsletta.no.

## 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 skal 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, skal 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

# 3. Forkjøpsrett

## 3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

# 4. Borett og overlating av bruk

## 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke den bolig andelen er knyttet til og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til i tråd med husordensreglene 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 skal 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 med godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne 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. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 en 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).

# 5. Vedlikehold

## 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Indre vedlikehold påligger den enkelte andelseier.

(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 og vasker, dør-kommunikasjonssystem, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Ved endring/ombygging/utbedring og vedlikehold av våtrom og ved rørarbeider i boligen på våtrom og kjøkken skal det benytes autorisert fagpersonell. Utføring gjøres i tråd med byggebransjens våtroms norm. Bedriften skal være registrert hos fagrådet for våtrom (www.ffv.no) og erklæring for utført arbeid skal fremlegges med samsvarserklæring. Tilsvarende regler for bruk av autorisert fagpersonell og samsvarserklæring gjelder også for alle elektriske arbeider i boligen

(2) Dørene inn til leiligheten er andelseiers ansvar. Skal disse byttes, skal den nye døren følge standard for borettslaget. De skal følge kravene til Norsk standard 247 og Norsk standard DB 104 35/40. Dersom dørene skal males om, brukes farge krem kode 0502.

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

(4) 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 verandaer, balkonger og lignende.

(5) 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.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslagets styre.
Andelseier/beboer som bringer med seg skadedyr hjem, kan bli stilt økonomisk ansvarlig for utbedringen av egen og berørte naboers leiligheter.

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

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

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha 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 bygningsmassen som utskifting av vinduer, inngangsdør til blokken, 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) Eventuelle endringer på vinduer, balkongdører, balkonger eller fasade kan kun foretas av borettslaget.

(6) Vedlikehold av vindusveggen på balkongene foretas i regi av styret. Det samme gjelder skilleveggene mellom forhagene. Det er ikke tillatt å lage hull i fasaden. Det er heller ikke tillatt å sette opp boder eller utbygg, sette opp partytelt, seilduker eller foreta innglassing av balkonger og forhager.

## 5-3 Bygningsmessige endringer

(1) Bygningsmessige endringer av leiligheten er ikke tillatt uten styrets skriftlige godkjennelse, herunder flytting, fjerning av lettvegger, endring/ombygging/utbedring av våtrom og rørarbeid. Det skal benyttes autorisert fagpersonell og utføring gjøres i tråd med byggebransjens våtroms norm. Bedriften skal være registrert hos fagrådet for våtrom (www.ffv.no) og erklæring for utført arbeid skal fremlegges med samsvarserklæring.

(2) Lettveggene i 4. etasje har funksjon som bærevegger for takene, og kan ikke fjernes.

(3) Etablering av ildsted skal godkjennes av Oslo Brannvesens avd. for byggesaker, fyringsanlegg mv. Borettslag kan kreve at ulovlig etablert ildsted, blir fjernet for andelseierens regning.

(4) Bygningsmessige endringer foretatt av andelseier utføres på følgende betingelser:
A. At borettslaget ikke pådras økonomisk ansvar av noen art.
B. At borettslaget ikke pådras teknisk ansvar av noen art.
C. At endringene i leiligheten blir foretatt fagmessig og i henhold til forskrifter fra bygningsmyndighetene.

(5) Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifter på felles luftekanal. Dette medfører matlukt i naboleilighetene. Andelseier må for egen regning fjerne montert kjøkkenvifte

på felles luftekanal.

### 5-4 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 vil kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens § 5-13 og § 5-15.

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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

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.

### 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

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styremedlemmene velges for to år av gangen, slik at to av dem trer ut hvert år. Varamedlemmene velges i nummerorden for ett år av gangen. Når flere enn to styremedlemmer velges på samme generalforsamling, skal de overskytende velges særskilt for ett år. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan 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 som borettslaget eier 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. 7. ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer

### 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 forretningsfører.
(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 årsrapport fra styret - Godkjenning av årsregnskap - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer - Eventuelt valg av revisor - Fastsetting av godtgjørelse til styret - Andre saker som er nevnt i innkallingen - Godkjenning av forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer

### 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 en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare

avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
(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.

### 10-2 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.

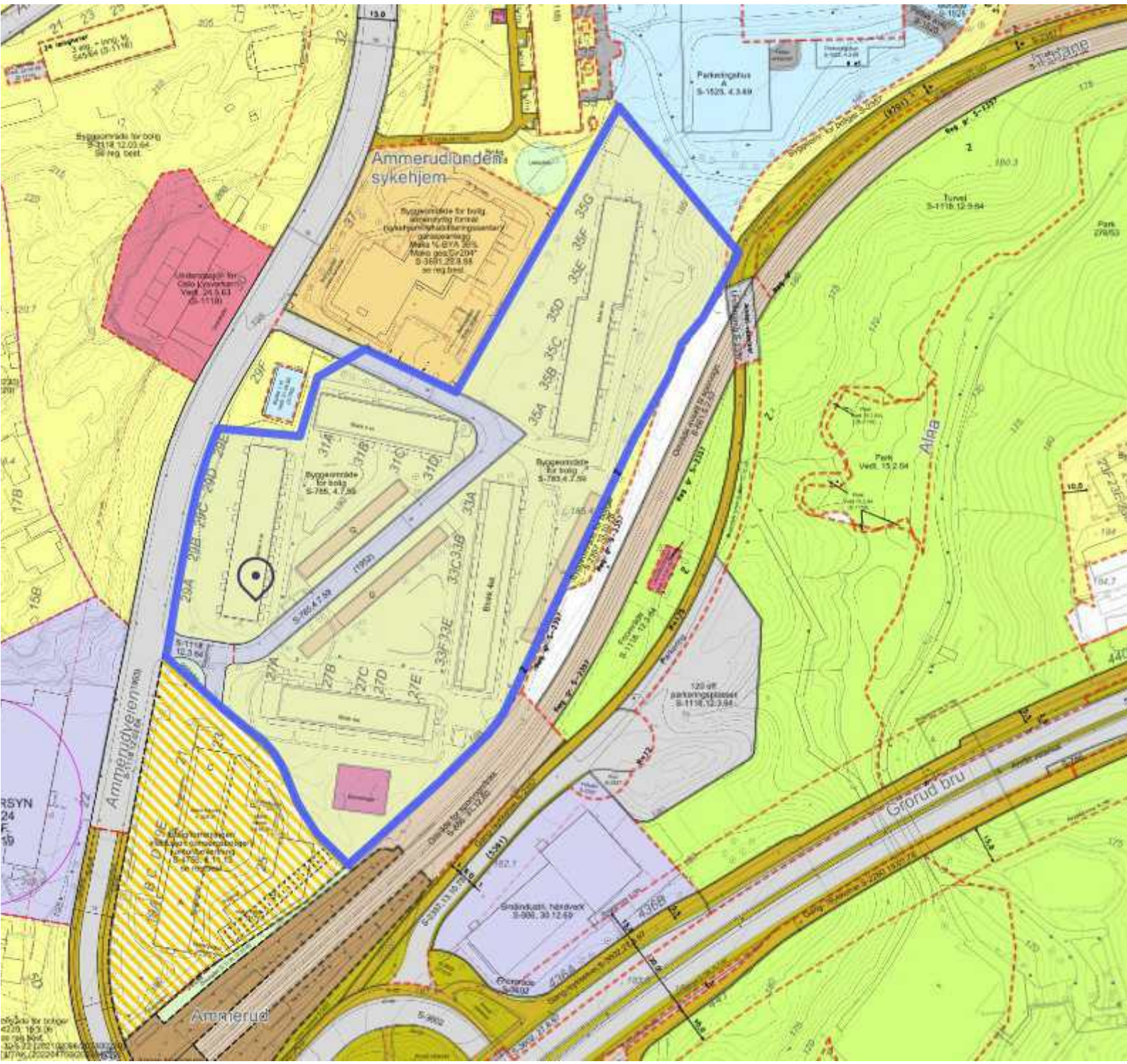
## 11.Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

### 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.


Ammerudlunden sykehjem
Ammerudveien
Ammerud
Alna
Grorud bru
Trasévegen
Parkeringshus
Turvei
Park
Park
Park
Ved. 15.2.84
Byggeområde for bolig
Byggeområde for bolig
Byggeområde for bolig
Byggeområde for bolig
Undergrunnsanlegg for Oslo Lysverker
Ved. 20.5.83
Snarøyatn. hørdverk
Frisone
Frisone
Parkering
120 off. parkeringsplasser
Gang- og sykkelveg
Gang- og sykkelveg
Gang- og sykkelveg

Oslo

# S-785

Regulering- og bebyggelseplan med vedtekter på gnr. 95, bnr. 46 Ammerudvg. 27.

**Vedtaksdato:** 04.07.1959

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 195901468

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** V210660

Dokumentet består av 2 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

Vedtekter til regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 95, bnr.46, Ammerud, vedtatt av byplanrådet 4. november 1958, sak 692/58, i forbindelse med disposisjonsplanen for strøket og senest i møte 6.mai 1958, sak 309/58, i tilknytning til reguleringsplanen for gnr. 95, bnr.46.

§ 1. Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense. Planen er påført byggelinjer, etasjeantall og utnyttelsesgrad.

§ 2. Bygningen skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hvert enkelt område. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.

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

§ 4. Planerings- og beplantningsplan i mål 1:200 skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes av bygartneren. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for nabo.

§ 5. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet.

§ 6. I forbindelse med byggemelding for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak

§ 7. Hus og evt. gjerdefarge skal godkjennes av bygningskontrollen.

§ 8. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 9. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene.

§ 10. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

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.*

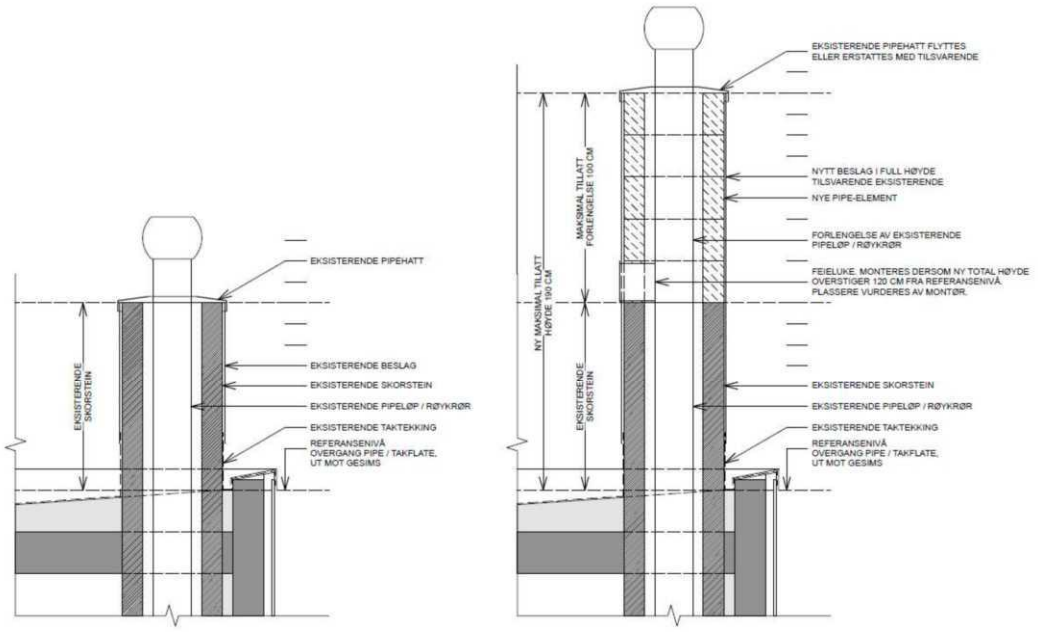
§ 8. Forretninger og restaurant oppføres i 1, maks. 2 etasjer. All varetransport skal skje i egen servicevei på baksiden av forretningene. Forsiden er forbeholdt fotgjengere og de kjørende henvises til spesielle parkeringsplasser som planen forutsetter. Barnehager skal ikke oppføres i mer enn 1 etasje. 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<br>ARKITEKTKONTORET GASA AS<br>MØLLERGATA 12, N-0179 OSLO<br>22 31 34 70 WWW.GASA.NO | **ALUNSJØ BORETTSLAG**<br>**Ammerudgrenda 2-164, 11-279 og 283-317**<br>**0960 OSLO** | **95/25, 95/94, 95/95, 95/97, 95/98, 95/104, 95/111** | **VEDLEGG TIL REGULERINGSPLAN S-1118** | | | |
| | | | MÅLESTOKK:<br>**1:20 / A4** | DATO:<br>**01.02.2018** | TEGN.NR:<br>**A01** | TEGN.TYPE/TITTEL:<br>**DETALJTEGNING** |

Oslo

# S-2357

Endret reguleringsplan for vei 5391, Gang/sykkelvei, felles avkjørsel med mer, Ammerud, Oslo kommune.

S-2357 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 13.10.1978
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197801417
**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 KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

# Approbasjon.

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted: 95/46. Blokk B. Ammerud. | Journal nr.: 58/1499. | Tegn. nr.: 1-2. |
| Arbeidets art: Nybygg. | Innkl.: 1476-58. | |
| Bygningens art: Boligblokk. | | |
| Byggherre: A/L Ammerudgletta Borettslag v/o.r.sakf. Helge Röer, Tollbugaten 28. tlf. 414894. | | |
| Byggemelder: Selvaag-Bygg, Pr. Harbitzgt. 18. tlf. 562390. | | |

Dato: 13. august 1958. Sal/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til vedlagte uttalelse fra byplankontoret, helserådet og brannvesenet av henholdsvis 26/6, 3/7 og 7/7 1953. De gitte pålegg må følges. K-verdi i trapperomsvegger mot leiligheter må være minst 1,2. Vinduer over 2. etasje må kunne pusses på en farefri måte. Det viste tilfluktsrom er for lite, det skal beregnes etter 2 personer pr. 1 roms leilighet. Forslag til ordning av dette forhold må sendes inn. Rommet må utføres og innredes etter gjeldende regler.
Under forutsetning av at brannvesenets pålegg følges, meddeles dispensasjon fra:

Bygningsvedtektens § 114,1 - for trebygning over 250 $m^2$ areal
" " § 114.2 - for trebygning på over to etasjer,
" " § 114,3 - for trovegg med over 9 m høyde,
" " § 89,3 - for ikke brannsikker innredning og for sløyfing av balkonger i 2,3 og 4 etasje (jfr. § 93 og byggeforskriftenes kap.26 § 1 p.1 og 2)
" " § 104,2 - for romhöyde under 250 (2.45) og byggeforskriftenes kap. 24 § 2 - for gesims av tre.

Anmeldelse av fellesvaskeri (jfr.helserådets uttalelse) samt statiske beregninger må sendes inn. Vann- og kloakkforhold må ordnes ved henvendelse til vannverket.

Forövrig vises til de på omstående side oppstilte spesielle krav, p. 1 og 6, og alminnelige regler.

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):**

- [X] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegninger være stemplet ~~[illegible] byggelovvekontoret,~~ Roald Amundsensgt. 4. ~~* 41 01 50~~
- [X] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gate-opparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [X] H. melding fra vannverket om at vann- og kloakkforhold er i orden forel
- X.I. anmeldelse av fellesvaskeri være godkjent.
- X.K. forslag for utvidet tilfluktsr. -
- [ ] G. Korrigerte tegninger må innsendes, jfr. anmerkninger på tegningene.

**OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten/skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.**

J.S. Platou

Y. Riis
ppm

*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*
*Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.*

5000. 2-58. R. A.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III ·41 72 00

**KOPI**

Oslo, den
28. juni 1962.

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Ammerud, blokk B. g.nr. 95,b.nr. 46

Journalnr.
58/1499/HF.

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
5/1-61

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
A/L Ammerudsletta Borettslag v/o.r.sakf.Helge Røer,Tollbugt.28,

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19,Vindern.

Ansvarshavende

Ing.Alv Selvaag, " " "

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

H. Stg

Distriktsingeniør
H. Stangeland

*Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.*

3000. 10-60. R. A. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

**Approbasjon.**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse) | 95/46 Ammerudveien 29 | Journ. | 85/2655 |
| Arbeidets og bygningens art | Utskifting vinduer og balkongdører samt ny kledning | Innlev. | 30.5.85 |
| Byggherre | Ammerudsletta Brl. v/A.Nilsen, Ammerudveien 29 D, 0958 OSLO 9 | | |
| Anmelder | Høyerdahl & Gedde v/siv.ing. H. Høyerdahl, Postboks 111, Sentrum, 0102 OSLO 1 | | |

BE/RJ

Oslo, den 28. juni 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

De byggemeldte arbeider godkjennes.

**Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:**

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] P. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.**

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sk. B 17

Erling Bakke
Overarkitekt

Britt Eikholt.

*Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon*

*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[XII] • 68 30 40

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer m.m.

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Ammerudveien 29 | Gnr.95/bnr.46 | 85/2655 |

Byggherre

Ammerudsletta Brl.
v/A.Nilsen,
Ammerudveien 29 D,
0958 OSLO 9

Ansvarshavende

Siv.ing. Hans Heyerdal
Hoff Terrasse 16,

0275 OSLO 2

ARJ/nb

Dato
24.feb.1989

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arild R. Johannessen

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

Skl. C-16 ANDVORD

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

Moderne Byggfornyelse AS v/Holseth
Brochmansgate 9
0470 OSLO

04 FEB. 2005

Dato:

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304534-6<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anita Jahnsen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | AMMERUDVEIEN 29 | Eiendom: | 95/46 |
| Tiltakshaver: | Ammerudsletta Borettslag A/L v/Koritov | Adresse: | Ammerudveien 35A, 0958 OSLO |
| Søker: | Moderne Byggfornyelse AS v/Holseth | Adresse: | Brochmansgate 9, 0470 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST

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.

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 datert 14.05.2003.

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
Bolig åpen by

for Eli Frøystadvåg Aubert
for avdelingsenhetsleder

Anita Jahnsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 26.05.2014

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201016760-22<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | AMMERUDVEIEN 29 | Eiendom: | 95/46 |
| Tiltakshaver: | Ammerudsletta Borettslag A/L | Adresse: | Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | Arcasa arkitekter AS | Adresse: | Sagveien 23 C III, 0459 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# FERDIGATTEST - AMMERUDVEIEN 29

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 30.04.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

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

**Sluttrapport for avfallshåndtering**
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

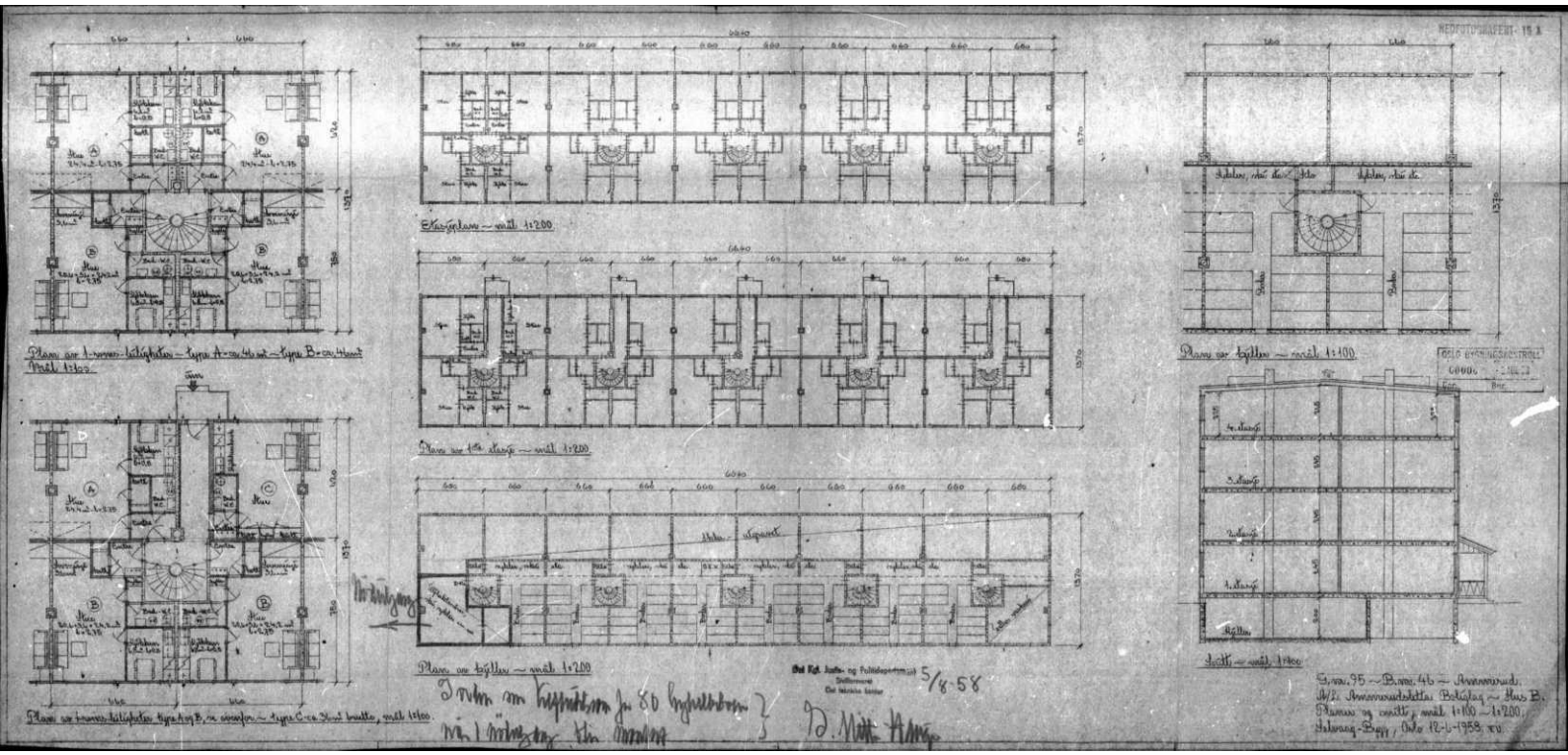
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.05.2014 av:***

***Anatole Ouedraogo - Saksbehandler***
***Lisbeth Nordli - enhetsleder***

**Kopi til:**

Ammerudsletta Borettslag A/L, Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO,
jan.henrik.tommerbakke@obos.no



Plans av 1-roms leiligheter – typer A – og 4½ rom – typer B – av Hus nr. Snitt
Målt 1:100

Plan av kjeller – målt 1:200

Plan av 1ste etasje – målt 1:200

Plan av tørkeloft – målt 1:200

Plans av 1-roms leiligheter typer A og B, av øverste – typer C og D av 4½ rom leilighe, målt 1:100

Snitt – målt 1:100

Gnr. 95 – Bnr. 46 – Ammerud.
A/L Ammerudstoltas Boliglag – Hus B.
Planer og snitt, målt 1:100 – 1:200.
Holtvang-Bygg / Oslo 12-6-1958 rv.

Oslo Kgl. Justis- og Politidepartement
Stadfestet
Civil teknisk kontor
5/8-58

Skatteetaten

Dato
22.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

LOTTA OTTOSEN
Sandakerveien 22B H0506
0473 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 955 362 128 Andelsnr 43

**Eiendommens adresse:**

Ammerudveien 29A, 0958 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 749 622 |
| Som sekundærbolig: | kr 2 998 486 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Ammerudveien 29A, 0958 Oslo
Gnr. 95, Bnr. 46, andelsnr. 43 i AMMERUDSLETTA BORETTSLAG A/L, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
27260041


**Meglerforetak:** Privatmegleren Atrium

**Saksbehandler:** Ousman Berger Jatta

**Telefon / Mobil:** 22 71 17 00 / 406 14 188

**E-post:** ousman.berger.jatta@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.

---