

# Ammerudgrenda 172

AMMERUD

notar



Prisantydning Kr. 4 220 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 88/101 kvm  
Megler Carolina Toro Tlf 986 44 988

NOTAR.NO

notar



# Ammerudgrenda 172

**Stor og flott 4-roms m/innglasset balkong. Nyere kjøkken. Vv. og fyring inkl., heis, nydelig utsyn & nær marka! P-plass\***

Adresse	Ammerudgrenda 172 0960 OSLO
Prisantydning	Kr 4 220 000,-
Fellesgjeld	Kr 259 789,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 4 498 185,-
Fellesutgifter	Kr 7 558,-
BRA-i/BRA Total	88/101 m <sup>2</sup>
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1967
Soverom	3
Etasje	6

Carolina Toro v/Notar har gleden av å presentere Ammerudgrenda 172 - En romslig, lys og gjennomgående 4-r leilighet beliggende høyt og fritt på Ammerudgrenda. Her bor du i et familievennlig område med nærhet til skoler, barnehager og offentlig transport. Området byr på flotte turmuligheter i skog og mark, samt et godt naboskap og lite støy.

Innvendig har leiligheten en god planløsning og består av entré, stue/ kjøkken, innglasset balkong på ca. 11 m<sup>2</sup>, tre soverom, bad, toalettrom og bod.

Høydepunkter:

- Gjennomgående planløsning
  - Herlig solrik balkong
  - Kjøkken fra 2023
  - Mulighet for leie av p-plass\*
  - Tre soverom
  - Heis fra 2018
  - Vv, fyring & internett inkl.
  - Kjellerbod + romslig innvedig bod
  - Felles vaskeri
  - Nær marka
  - Nærhet til off.transport, nærsenter m.m.
- Velkommen!

## Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72  
0175 OSLO



### Carolina Toro

Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner  
986 44 988 / carolina@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	16
Plantegning	34
Vedlegg	36
Budgivning	166

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmeglere er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning

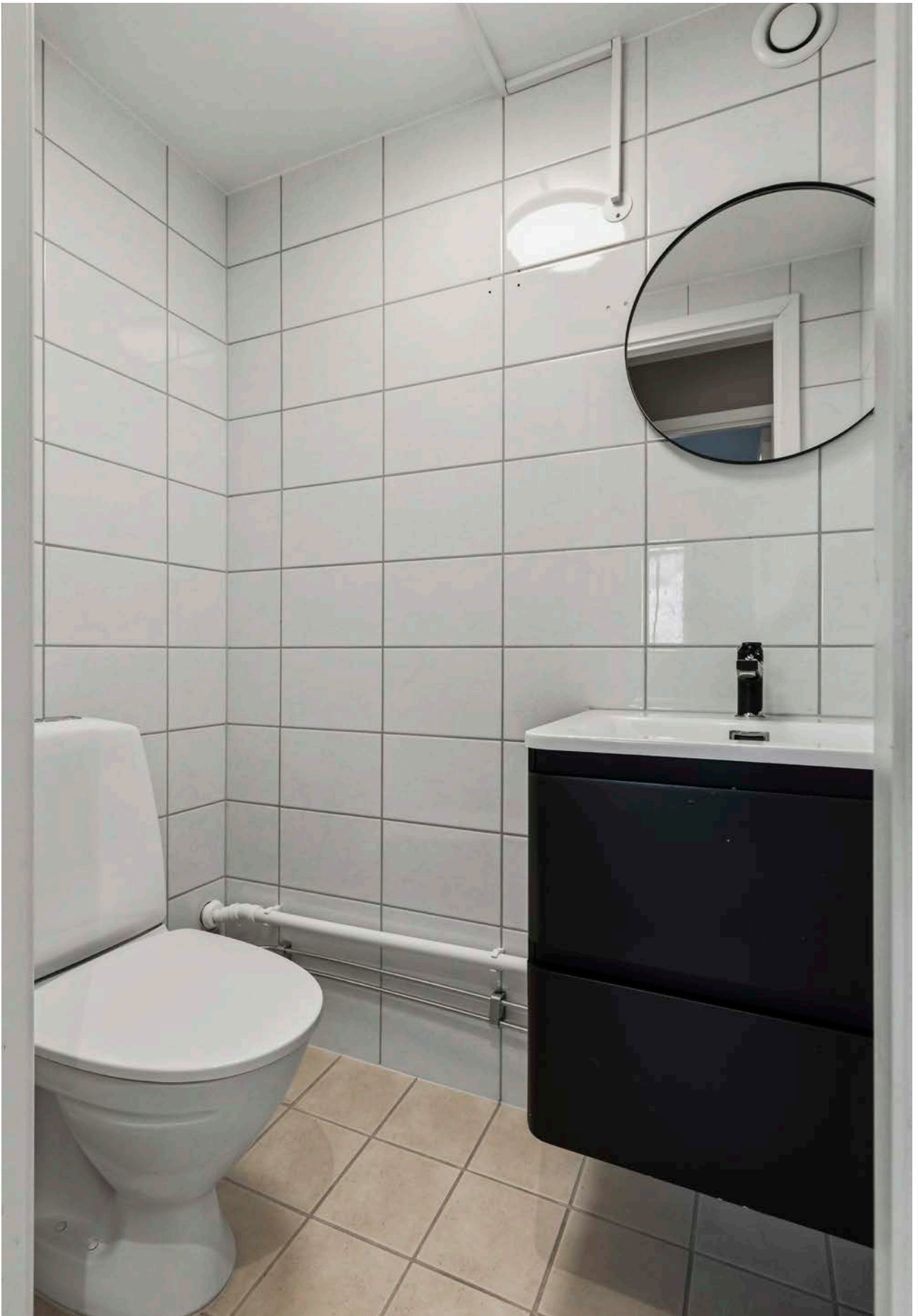














Soverom I



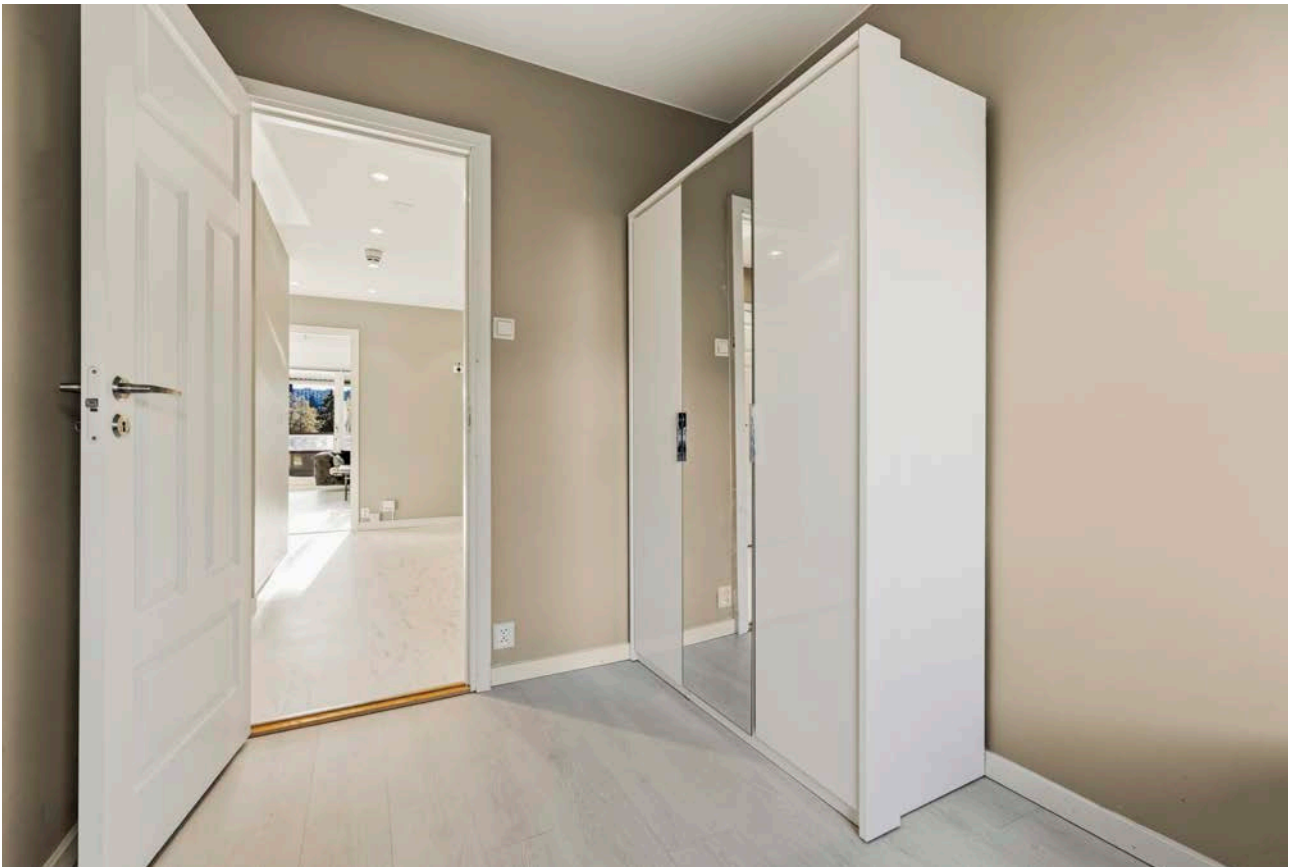


SSoverom II





Soverom III





# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Leiligheten i Ammerudgrenda 172 ligger høyt og fritt, med umiddelbar nærhet til store grøntområder og Lillomarka. Rett utenfor døren finner du bilfrie gangveier, lekeplasser og flotte turmuligheter – turstiene inn i marka starter nærmest ved inngangspartiet. Her kan du enkelt legge ut på løpeturer, sykkeltureturer eller skiturer gjennom skogen, med start og mål hjemme. Marka byr på helårs rekreasjon, med badeplasser sommerstid og gode skiforhold vinterstid.

Hverdagslogistikken er enkel og familievennlig. Ammerudgrenda og Ammerudlia barnehager ligger kun få minutters gange unna, og det er trygg og kort skolevei til Ammerud skole. For dagligvarehandel finner du både Rema 1000 og Meny i nabolaget, samt et bredt servicetilbud på Grorud Senter, som blant annet rommer apotek, Vinmonopol og ulike forretninger.

Kollektivtilbudet er godt utbygd og effektivt. Grorud T-banestasjon ligger i gangavstand fra boligen, og herfra tar det under 20 minutter til Oslo S. Det går også bussforbindelser i området, med nærmeste holdeplass ved Grorud senter i Bergensveien.

Området byr på et rikt og variert fritidstilbud. Grorud IL har idrettsanlegg med flere baner og gode fasiliteter i kort avstand, med aktiviteter innen blant annet fotball, ski, turn og tennis. Apalløkka idrettshall ligger ca. 1,2 km unna og tilbyr basket, håndball og innebandy, samt utendørs anlegg med kunstgressbane, grusbane og ballbinge. Grorud Sportssenter og Fresh Fitness Romsås er også lett tilgjengelige. For rekreasjon i nabolaget kan Vesletjern nevnes, med badeplasser, sittebenker, ildsteder og natursti. Herfra går det videre turveier mot Alnsjøen, Breisjøen og populære Steinbruvannet i Lillomarka.

Ammerudgrenda 170 ligger i bydel Grorud, ca. 15 km fra Oslo sentrum, og tilbyr en hverdag der naturopplevelser, gode servicetilbud og enkel adkomst til byen går hånd i hånd – et ideelt bosted for deg som ønsker det beste av begge verdener.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Ammerudgrenda 172, 0960 OSLO

### OPPDRAGSNUMMER

17-0044/26

### SELGER

Ansir Muhammad Khuwaib

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 95, bruksnummer 78, andelsnr. 441 i Ammerudlia Borettslag med orgnr.: 948808811 i Oslo kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

D

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 13.162 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Pent opparbeidet fellesarealer.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 16.04.2026. utført av Daniel Snare.

## BYGGEÅR

1967

## BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem:

Felles varmtvann. Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad. Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass, produsert i 1988.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 1989.

Balkong/terrasse ol:

Innglasset balkong i betong, glass, tre- og metallkonstruksjon, målt til ca. 11 m<sup>2</sup> Bra-b.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,10 meter.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plast og metall.

Ventilasjon: Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Kullfilterventilator i kjøkkenet.

Vannbåren varme: Type: Radiatorer

Elektrisk anlegg: Sikringer av jordfeilautomater.

Vann, avløp og badrom ble rehabilitert mellom 2009 og 2012. All dokumentasjon ble overlatt til hver enkelt andelseier. Borettslaget har ikke kopier av dette, og entreprenøren er nå konkurs. Det er altså ikke mulig å skaffe dokumentasjon der hvor det mangler.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) av takstmann:

Vesentlige avvik

- Vannbåren varme

Vurdering: Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Konsekvens: Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.

- Ventilasjon

Vurdering: Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

- Vannledninger

Vurdering: Vannrørene er ikke utført med lekkasjesikring ved fordelerstokken.

Konsekvens: Det betyr at en eventuell lekkasje fra rør eller koblinger ikke nødvendigvis vil bli fanget opp eller ledet til sluk, men kan renne direkte ut i vegg, gulv eller andre bygningsdeler. Dersom en lekkasje oppstår og ikke oppdages raskt, kan dette føre til fuktskade på konstruksjoner og overflater.

- Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

Vurdering: Det er glipper i skjøter mellom laminaten.

Konsekvens: Glipper gjør at støv og søl kan samle seg i skjøten, samtidig kan man oppleve skjøten ved gange.

- Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - 6. Etasje)

Vurdering: Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift.

Konsekvens: Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

- Dører

Vurdering: Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

- Vinduer

Vurdering: Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

- Avtrekk (Bad - 6. Etasje)

Vurdering: Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

- Sanitærutstyr (Bad - 6. Etasje)

Vurdering: Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

Konsekvens: Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

- Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 6. Etasje)

Vurdering: Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

- Overflater (Bad - 6. Etasje)

Vurdering: · Det er registrert åpne skruehull i veggflaten.

Konsekvens: Når hull ikke er tettet, kan fukt og vann trenge inn i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til oppfuktning og skader på underliggende materialer. For å redusere risikoen bør hullene tettes på en fagmessig måte.

· Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

· Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverk og håndløper:

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Elektrisk anlegg:

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare

eventuelt behov for tiltak.

#### VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Vanntec1 AS

Beskrivelse: Montering av servant, lekkasjestopper, bytting av dusj blandedbatteri

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja

Beskrivelse: Det kommer nye bod i kjelleren i løpet av sommeren 2026. Felles lekeplass vil også bli oppgradert.

#### MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Montert ny kjøkkeninnredning, overflatebehandlet vegger og himlinger, lagt nye overflater på gulv, montert nytt inventar i bad.

2009:

- Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2009.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2026:

- Total oppussing av oppganger med korridorer i øvre kjeller, belysning i vaskerier og tak over inngangspartier.
- Etablering av nye kjellerboder i øvre og nedre kjeller, inkludert tekniske rom

2025:

- Nytt brannvarslingsanlegg

2024:

- Nye vaskemaskiner i fellesvaskeri
- Internettleverandør

2023:

- Nye postkasser
- Gangarealer bak blokker
- Brannsikring av bygg
- Strømpetrukket innvending taknedløp

- Ny belysning mellom blokk 1 og 2

2022:

- Oppgradering av uteområder.
- Nye Inngangsdører
- Nytt callinganlegg
- Nye sittegrupper ute.
- Utelys bak blokkene

2021:

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

2020:

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

2019:

- Borettslaget har fått installert utvendig avfallsbrønner

2018:

- Utskifting av 24 heiser. Ferdigstilt i 2018.

2013:

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

2012:

- Ferdigstillelse av våtromsrehabilitering, prøveprosjekt, nytt låssystem, ny varmpumpe i blokk 3, samt tidsur på ruller i vaskeriene.
- Baderomsrehabilitering. Den ekstraordinære generalforsamlingen 26.01.2007 vedtok å rehabilitere badene og skifte soil- og vannrør på kott og kjøkken.

2011:

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

2010:

- Nye dører til sikringsskapene. Skiftet 2 varmpumper.

2009:

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

2006:

- Rehabilitering av tørroplegg, og installert røykventilasjon i trapperom.

2000:

- Utvidet og innglasset 936 balkonger.

## **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, gangvei, garasje og felles avkjørsel. Området rundt eiendommen er regulert til park, bolig/forretning/industri, tomt for off. bygning, ute oppholdsareal, parkeringsanlegg og byggeområder for boliger, mm.

Gjeldende kommunedelplan for eiendommen er:

KDP-18 - Kommunedelplan for Alna miljøpark - Vedtaksdato: 15.05.2013

Gjeldende reguleringsplaner for eiendommen er:

V270464N2 - Gnr. 95 bnr. 1 Ammerud. Høyhus for OBOS, blokk 1- 5. Gnr. 95 bnr. 1 Ammerud. Høyhus for OBOS, blokk 1- 5. Vedtaksdato 27.04.1964

V171264 - Gnr. 95 bnr. 1 med flere Blokk 1-4, Ammerudlia. Plassering av nettstasjon, tørkeplasser og sandkasser samt regulering av gangveier og kjørebare adkomstveier. Vedtaksdato: 17.12.1964

S-1118 - Regulerings og bebyggelsesplan med vedt. for Ammerud, gnr. 95, bnr. 1 m.fl. Vedtaksdato: 12.03.1964

S-1920 - Reguleringsplan for gangvei 9457 fra Ammerudhellinga til Bergens- veien og for gangvei 9469 mellom snuplassene i Hagelundveien, samt opphevelse for del av Ammerudgrenda fra Ammerudhellinga til Bergensveien - Vedtaksdato: 06.05.1974

V160764 - Regulerings og bebyggelsesplan for del av Ammerud gnr.95 bnr.1 m.fl. Vedtaksdato: 16.07.1964

Bebyggelsen står oppført på Byantikvarens "Gule liste," med status kommunalt listeført. Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade m.m. For mer informasjon se byantikvaren.oslo.kommune.no. Boligen er kommunalt listeført som enkeltminne bygning.

Pågående byggesaker i området rundt eiendommen:

202505122 - Ammerudgrenda 327 - mulig ulovlig pizzeria/ catering - Paparosa

202504899 - Ammerudlia borettslag - mulig ulovlig oppført brannvarslingsanlegg

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

## **OPPVARMING**

Boligen har vannbåren oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Det er også varmekabler på badet.

## **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Grunnpakke Internett via OBOS OpenNet er inkludert i felleskostnadene. TV-pakke kan bestilles individuelt av den enkelte andelseier via OpenNet dersom ønskelig. Kostnader til TV-pakke må den enkelte eier beskjede selv.

## **PARKERINGSFORHOLD**

Det er garasjer i borettslaget, men de følger ikke leiligheten ved salg/overdragelse.

Det er per nå ca. 1,5 års ventetid for å få parkeringsplass.

Månedsløen er kr 150,- for parkeringsplass og kr 200,- for garasjer.

Det er kun mulig med 1 parkeringsobjekt per leilighet. Utleie av parkeringsplasser og registrering av garasjekjøp foretas av vårt driftskontor.

En andelseier som får tildelt parkeringsplass, kan få plass med lademulighet. Per nå er leiepris kr 300,- pr måned + benyttet kWh.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

#### **BEBYGGELSE**

Boligblokk med flere boenheter

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest for nybygg av boligblokk (høyhus) for Ammerudhellinga 166/176, datert 17.03.1972.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for garasje ved Ammerudhellinga Rekke 2, datert 02.11.1984.

Det foreligger ferdigattest for "utskifting av vegg, vinduer og balkongdører" for Ammerudgrenda 166-176, datert 04.05.1990.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring for Ammerudgrenda 166, datert 03.01.2001.

Det foreligger ferdigattest for "endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner" for Ammerudhellinga 166-176, datert 05.07.2010.

Det foreligger ferdigattest for "endring av fasader/oppgradering adkomstparti" for Ammerudh. 33-43, 70-80, 56-66, 166-176, datert 25.03.2022.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med dagens planløsning.

#### **RADONMÅLING**

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

#### **INNHold**

Leiligheten ligger i 6. etasje og har et bruksareal på 88 m<sup>2</sup>. Den inkluderer entré, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom, bad, toalettrom og innvendig bod. I tillegg har leiligheten en herlig innglasset balkong på ca. 11 m<sup>2</sup> som fungerer som en fin forlengelse av oppholdsrommet. Dette er en bolig med potensial for personlig tilpasning og komfort.

I tillegg til en intern bod inne i leiligheten så disponerer du en ekstern bod i kjeller på 2 m<sup>2</sup>, samt tilgang til felles vaskeri, sykkelkur og borettslagets øvrige fellesarealer. Eier opplyser at borettslaget jobber med å omrokkere boder i løpet av sommeren 2026. Dette kan påvirke totale arealet for boligen.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Daniel Snare.

## STANDARD

Entré - Velkommen hjem!

Romslig inngangsparti som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her har du plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Det er montert dørcalling.

Kjøkken i åpen og sosial løsning mot stuen:

Kjøkkenet har en åpen og sosial planløsning mot stuen, og er innredet med moderne kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap med fryser. Det mangler en kjøkkenfront, som eier opplyser blir montert før salget.

Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og innbydende atmosfære. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til sofa, TV-møblement samt et hyggelig spisebord.

Fra stuen har du direkte utgang til en herlig innglasset balkong på ca. 11 m<sup>2</sup> som fungerer som en fin forlengelse av rommet. Her har du plass til å møblere med hyggelig hagemøbler, grønne planter og en grill.

Bad:

Badet ble ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2009. Rommet har flislagte gulv og vegger, samt slette overflater i himlingen. Badet er innredet med baderomsinnredning med glatte fronter, servant og dusj på gulv, og det er registrert svelling i innredningen. Sluket er i plast, og membranen har nådd en alder hvor fremtidig funksjon må anses som mer usikker. Badet har naturlig avtrekksventilasjon, med tilluft via luftespalte under dør. Det er registrert svertesopp i fugene, åpne skruehull i veggflaten og utilfredsstillende fall mot sluk.

Toalettrom:

Rommet er utstyrt med servant og veggfestet klosett. Ventilasjonen består av naturlig oppdrift og tilluft via luftespalte under dør.

Tre soverom:

Leiligheten har tre romslige soverom med store vindusflater som gir godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut. Her har du god plass til å møblere med dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderobeskap og annet ønsket møblement.

Bod:

Romslig og praktisk bod i leiligheten som gir godt med oppbevaringsplass.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Himlingshøyden er målt til ca. 2,47 meter ved stikkprøve i stuen.

Avvik kan forekomme.

## HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

## INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### **AREALER**

BRA - i: 88 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA - b: 11 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 101 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod

6. etasje

BRA-i: 88 m<sup>2</sup> Bad, Entré, Stue/kjøkken, Toalettrom, To soverom, Bod

BRA-b: 11 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

En ekstern bod i felles kjeller.

Eier opplyser at borettslaget jobber med å omrokkere boder i løpet av sommeren 2026. Dette kan påvirke totale arealet for boligen.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 4 220 000,-

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

##### **ANDRE UTGIFTER**

Innmelding i OBOS kr 500,-, 500 kr

##### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 7 558,-/mnd

#### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer: varmt vann og fyring, fellesvaskerier, vaktmestertjeneste, betjent driftskontor, trappevask, og 1000/1000Mb internett fra OBOS Nett. TV pakke fra Riks TV eller Allente. (Må bestilles av den enkelte husstand).

Megler har ikke fått oversendt informasjon om hvordan de totale felleskostnadene fordeler seg.

Felleskostnadene hadde sist en økning på 3% fra og med 01.01.2026

På ekstraordinær GF mars 2026 ble det vedtatt oppussing av oppganger mm, samt bygging av nye kjellerboder. Tiltaket skal finansieres med låneopptak samt oppsparte midler. Styret opplyser på mail 22.04.2026 at totale kostnader på prosjektet er estimert til kr. 24.450.000,-. Estimert bruk av egenkapital er kr. 5.000.000,- som gir et estimert låneopptak på kr. 19.450.000,-. Styret opplyser videre at estimert økning av fellesgjeld for 4-roms vil bli kr. 26.624,- og estimert økning i felleskostnader vil bli kr. 178,-.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene mai, juni, september og november.

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 380 922,- som primærbolig for 2025

#### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 523 686,- som sekundærbolig for 2025

#### INFORMASJON OM FORMUESVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### OMKOSTNINGER

kr. 4 220 000,- (Prisantydning)

kr. 259 789,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 4 479 789,- (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

-----  
kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 4 498 185,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.  
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

14.07.2023 - Dokumentnr: 2023/760202-1/200 - Pantedokument  
BELØP: NOK 3 600 000  
PANTHAVER : DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006  
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 985 621 551

23.10.2023 - Dokumentnr: 2023/1178186-1/200 - Pantedokument  
BELØP: NOK 4 000 000  
PANTHAVER: EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS  
ORG.NR: 983 350 828  
ELEKTRONISK INNSENDT  
ENDRING VED FUSJON  
FRA: EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS  
ORG.NR: 976 756 673  
TIL: EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS  
ORG.NR: 983 350 828  
ELEKTRONISK INNSENDT

02.05.2025 - Dokumentnr: 2025/484282-1/200 - [ulestbart]

23.10.2023 - Dokumentnr: 2023/1178186-2/200 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
RETTIGHETSHAVER: EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS  
ORG.NR: 983 350 828  
ELEKTRONISK INNSENDT  
ENDRING VED FUSJON  
FRA: EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS  
ORG.NR: 976 756 673  
TIL: EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS  
ORG.NR: 983 350 828  
ELEKTRONISK INNSENDT

#### **GRUNNBOKSDATO**

30.03.2026

#### **FORSIKRINGSSKAP**

If Skadeforsikring Nuf

## **POLISENUMMER**

749385

## **OM BORETTSLAGET**

Ammerudlia Borettslag er et borettslag i Oslo kommune med organisasjonsnummer 948808811. Borettslaget består av 982 andelsleiligheter. Forretningsfører for selskapet er OBOS, og borettslaget har en egen hjemmeside på <https://vibbo.no/ammerudlia>.

Driftskontoret er bemannet av en driftsleder og en sekretær som treffes i kontortiden, mandag til onsdag mellom 09.00 og kl. 15.00. På torsdager holder kontoret åpent til kl 17.00. Fredager er kontoret stengt. Driftskontoret har adresse Ammerudhellinga 62.

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

Borettslagets benytter VIBBO til kommunikasjon. <https://vibbo/ammerudlia>.

Borettslaget har fellesvaskeri i hver blokk. Driftskontoret er bemannet av en driftsleder og en sekretær.

### **Vedtatte saker:**

- På ekstraordinær generalforsamling i april 2024, ble det vedtatt salg av en av borettslagets tjenesteleiligheter.
- Styret har vedtatt en økning av felleskostnadene med 3% fra 01.01.2026.
- På ekstraordinært årsmøte i mars 2026 ble det vedtatt total oppussing av oppganger med korridorer i øvre kjeller, belysning i vaskerier og tak over inngangspartier.
- På ekstraordinært årsmøte i mars 2026 ble det vedtatt etablering av nye kjellerboder i øvre og nedre kjeller, inkludert tekniske rom.

### **Pågående saker:**

- Igangsatte prosjekter: Brannsikring av bygg, Nye vaskemaskiner, Internettleverandør, Ny ladeleverandør, Ny leverandør av renhold, Oppussing av inngangsparti og oppganger.
- På ekstraordinær generalforsamling i mars 2026 ble det vedtatt oppussing av oppganger mm, samt bygging av nye kjellerboder. Tiltaket skal finansieres med låneopptak samt oppsparte midler. Estimert låneopptak kr 30 000 000.
- Større vedlikehold og rehabilitering 2024-2025: Nytt brannvarslingsanlegg.
- Oppussing av oppganger: Arbeidet vil starte på høsten 2026.
- Etablering av nye kjellerboder: Arbeidet vil starte opp en gang etter påske.

## **ANDEL FELLESGJELD**

Kr. 259 789,- pr. 16.04.2026

## **KOMMENTAR FELLESGJELD**

Borettslaget har totalt 3 lån i den Svenska Handelsbanken AB NUF.

På ekstraordinær GF mars 2026 ble det vedtatt oppussing av oppganger mm, samt bygging av nye kjellerboder. Tiltaket skal finansieres med låneopptak samt oppsparte midler. Styret opplyser på mail 22.04.2026 at totale kostnader på prosjektet er estimert til kr. 24.450.000,-. Estimert bruk av egenkapital er kr. 5.000.000,- som gir et estimert låneopptak på kr. 19.450.000,-. Styret opplyser videre at estimert økning av fellesgjeld for 4-roms vil bli kr. 26.624,- og estimert økning i felleskostnader vil bli kr. 178,-.

## **LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 94927039731, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per : 4.80% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 203  
Saldo per 16-04-2026: kr 113627280.0  
Andel av saldo: kr 155366.91  
( siste termin 30-03-2043 )  
Flytende rente rente  
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 94927039758, Svenska Handelsbanken AB NUF  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per : 4.80% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 267  
Saldo per 16-04-2026: kr 36867182.0  
Andel av saldo: kr 50424.27  
( siste termin 30-07-2048 )  
Flytende rente rente  
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 94927049117, Svenska Handelsbanken AB NUF  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per : 4.80% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 202  
Saldo per 16-04-2026: kr 39491827.0  
Andel av saldo: kr 53998.15  
( siste termin 28-02-2043 )  
Flytende rente rente  
IN-Ordning: Nei

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 38 887,- pr. 31.12.2025

#### **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (10 614 231,-)

Årsresultat for 2024: -1 008 439,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret har vedtatt en økning av felleskostnadene med 3% fra 01.01.2026.

På ekstraordinær generalforsamling i mars 2026 ble det vedtatt oppussing av oppganger mm, samt bygging av nye kjellerboder. Tiltaket skal finansieres med låneopptak samt oppsparte midler. Estimert låneopptak kr 30 000 000.

Total oppussing av oppganger med korridorer i øvre kjeller, belysning i vaskerier og tak over inngangspartier. Total kostnad kr 24.450.000.

Etablering av nye kjellerboder i øvre og nedre kjeller, inkludert tekniske rom. Total kostnad kr 10.200.000.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Utredning av solcelle panel på våre tak.

Brandsikkert bytteskap og bokhylle i vaskerommene.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

#### **SIKRINGSFOND**

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

#### **FORRETNINGSFØRER**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

#### **FORKJØPSRETT**

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

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

#### **GEBYR FORKJØPSRETT**

8212

#### **STYREGODKJENNELSE**

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper.

#### **DYREHOLD**

Det er ikke tillatt å holde hund i Ammerudlia borettslag. Dispensasjon fra forbudet kan gis dersom dokumenterte gode grunner taler for hundehold og det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Søknad til styret om hundehold skal dokumentert begrunnes.

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er innhentet og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

-Bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er verdt å bemerke seg:

Alminnelige ordensregler

Varmegjennvinningsanlegget

Luftavtrekkssystemet er nøye avbalansert og fordrer at beboerne:

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

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

Balkonger og vinduer

Skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Lufting på balkongen er tillatt når det ikke synes utenfra. Det er forbudt å kaste matrester, sigarettstumper, eller noe som helst ut fra vinduer eller balkonger. Flaggstenger skal tas inn når de ikke er i bruk. Det er forbudt å henge blomsterkasser eller annet (antenner/paraboler) på utsiden av balkongfronten, eller noen andre steder på utsiden av blokka. Markiser og/eller gardiner er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å bore/spikre i den nye delen av balkongen. Skal du grille på balkongen er elektrisk grill det eneste lovlige. Det er strengt forbudt å plassere skap, møbler og lignende slik at dette hindrer passasje gjennom branndørene. Det er ikke tillatt å endre fargene på balkongene. Fargekoder finnes på driftskontoret, og på [www.ammerudlia.no](http://www.ammerudlia.no).

Andelseierne kan òg leie signaler fra parabolantennar plassert på taket av blokkene gjennom Sogn Service. Disse kontaktes på tlf. 22 23 01 61.

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

#### Vaskeri

Vasketid er fra kl 08.00 til kl. 20.00. Tørkeskap kan brukes en time utover vasketiden. På lørdager og dagar før helligdager er vasketiden fra kl. 08.00 til kl. 18.00. Søndager og helligdager er vaskeriene stengt. Vaskeriene skal benyttes i henhold til gjeldende instruks som er hengt opp i hvert vaskeri.

#### Tørkebåsene

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

### **BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER**

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

#### Dugnad

Enhver bør være med å verne om anleggene, ta initiativ til forbedringer og delta på dugnader som blir varslet.

### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

#### **DIVERSE**

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

#### **LEGALPANT**

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

## OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivning.

## BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarer av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

## SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

22.04.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

## MEGLER

Carolina Toro, Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner

Epost: carolina@notar.no

Mobil: 986 44 988

## MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	4000.00	(inkl. mva.)		
Salgstilretteleggelse	kr.	15 300,-	(inkl. mva.)		
Vederlag utleggsforretning (pr. stk. 2 500,-)	kr.	0,-		(inkl. mva.)	
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,-	(inkl. mva.)		
Markedspakke	kr.	21 900,-	(inkl. mva.)		
Visninger og overtakelse (pr. stk.) Alle privatvisning gratis				kr.	3 500,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleggsgebyr	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)		
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)		

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent

med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

Eiendomsmeidlerer er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmeidler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meidler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meidler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmeidler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **VEDLEGG**

Tilstandsrapport, datert  
Egenerklæring, datert 16.04.2026  
Boliginformasjon, datert 16.04.2026  
Årsberetning  
Vedtekter  
Husordensregler  
Energattest  
Nabolagsprofil  
Forbrukerinformasjon – Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022  
Tilbehørsliste  
Help Boligkjøperforsikring  
Forbrukerinformasjon om budgivning  
Budskjema

Kontakt megler for å få informasjon om offentlige planer og informasjon.

#### **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

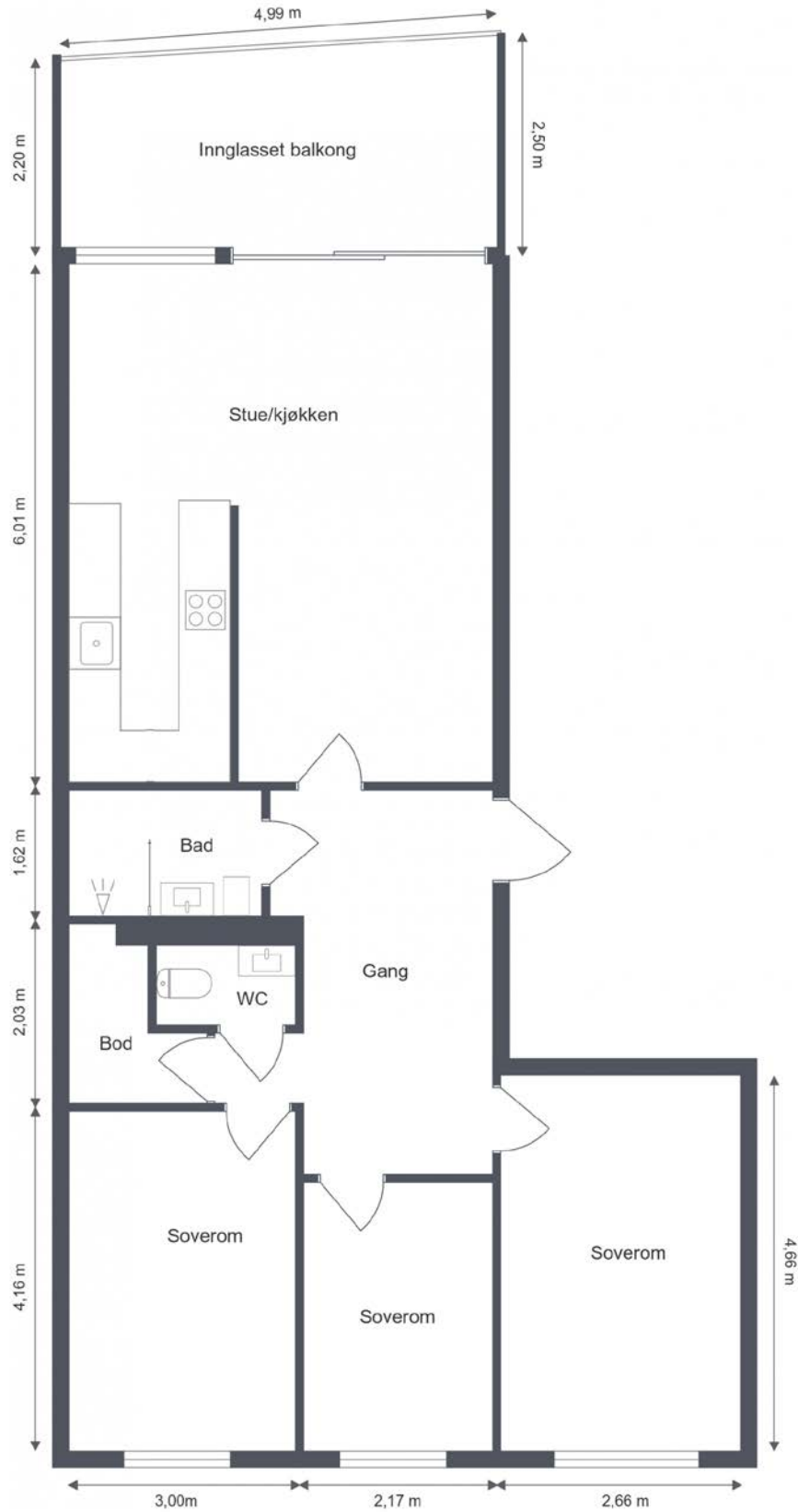
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Plantegning



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

AMMERUDGRENDA 172

Tilstandsrapport, datert

Egenerklæring, datert 16.04.2026

Boliginformasjon, datert 16.04.2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Kontakt megler for å få informasjon om offentlige planer og informasjon.

# Tilstandsrapport

Ammerudgrenda 172, 0960 OSLO

Leilighet | Byggeår: 1967 | BRA-i: 88 m<sup>2</sup>



Snare Boligvurdering AS | Befaringsdato: 16.04.2026  
Ammerudgrenda 172, 0960 OSLO | Matrikkel: 301-95/78/0/0 | Referanse: 2026-0554

## Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

---

### Spesielt for oppdraget

**Befaringsdato:** 16.04.2026

**Andre begrensninger:** Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

---

### Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

**TG 0:** Ingen avvik.

**TG 1:** Mindre avvik.

**TG 2:** Vesentlige avvik.

**TG 3:** Store eller alvorlige avvik.

**TG IU:** Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

## Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Begrunnelsene er forkortede, automatisk genererte sammendrag av avviksteksten og er ikke uttømmende. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

---

### TG 2 – Vesentlige avvik (11)

#### Vannbåren varme

Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

#### Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

#### Vannledninger

Vannrørene er ikke utført med lekkasjesikring ved fordelerstokken.

#### Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

Det er glipper i skjøter mellom laminaten.

#### Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - 6. Etasje)

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift.

#### Dører

Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

#### Vinduer

Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

#### Avtrekk (Bad - 6. Etasje)

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

#### Sanitærutstyr (Bad - 6. Etasje)

Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

#### Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 6. Etasje)

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

#### Overflater (Bad - 6. Etasje)

Det er registrert åpne skruerull i veggflaten. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

---

### Helse, miljø og sikkerhet (2)

#### Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

#### Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

## Vurderinger

### Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1988.

#### Vurdering av registrerte avvik

- Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.  
Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

#### Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

### Dører

TG 2

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.  
Balkongdøren er produsert i 1989.

#### Vurdering av registrerte avvik

- Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.  
Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

#### Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsetningsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

### Balkong/terrasse ol.

TG 1

Innglasset balkong i betong, glass, tre- og metallkonstruksjon, målt til ca. 11 m<sup>2</sup> Bra-b.  
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,10 meter.

#### Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

### Bad - 6. Etasje - Om rommet

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2009.

## Bad - 6. Etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

### Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert åpne skruehull i veggflaten.  
Konsekvens: Når hull ikke er tettet, kan fukt og vann trenge inn i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til oppfukning og skader på underliggende materialer. For å redusere risikoen bør hullene tettes på en fagmessig måte.
- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.  
Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.  
Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## Bad - 6. Etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.

### Vurdering av registrerte avvik

- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.  
Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarig.

## Bad - 6. Etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant og dusj på gulv.

### Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.  
Konsekvens: Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## Bad - 6. Etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

### Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## Bad - 6. Etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

## Toalettrom - 6. Etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 2

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Luftespalte under dør.

Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

### Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift.

Konsekvens: Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene.

## Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av laminatgulv.  
Avløpsrør i plast.  
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

### Vurdering av registrerte avvik

- Det er glipper i skjøter mellom laminaten.  
Konsekvens: Glipper gjør at støv og søl kan samle seg i skjøten, samtidig kan man oppleve skjøten ved gange.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

## Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

### Vurdering av registrerte avvik

- Vannrørene er ikke utført med lekkasjesikring ved fordelerstokken.  
Konsekvens: Det betyr at en eventuell lekkasje fra rør eller koblinger ikke nødvendigvis vil bli fanget opp eller ledet til sluk, men kan renne direkte ut i vegg, gulv eller andre bygningsdeler. Dersom en lekkasje oppstår og ikke oppdages raskt, kan dette føre til fuktskade på konstruksjoner og overflater.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området – for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast og metall.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Kullfilterventilator i kjøkkenet.

### Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

### Vurdering av registrerte avvik

- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## Vannbåren varme

TG 2

Type: Radiatorer.

### Spørsmål til eier:

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

### Vurdering av registrerte avvik

- Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Konsekvens: Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Elektrisk anlegg

### Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

### Spørsmål til eier (EI-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

### Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Nei**

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

---

**Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende):** Ja

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

## Arealer

### Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
<b>101 m<sup>2</sup></b>	<b>88 m<sup>2</sup></b>	<b>2 m<sup>2</sup></b>	<b>11 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>

**BRA-i (Internt bruksareal):** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA-e (Eksternt bruksareal):** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

**BRA-b (Innglasset balkong):** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

**TBA (Terrasse- og balkongareal):** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

**Totalt BRA:** Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

### Leilighetsbygg (Byggeår: 1967)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	2 m <sup>2</sup>	-	2 m <sup>2</sup>	-
6. Etasje	88 m <sup>2</sup>	-	11 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	-
<b>Sum Leilighetsbygg</b>	<b>88 m<sup>2</sup></b>	<b>2 m<sup>2</sup></b>	<b>11 m<sup>2</sup></b>	<b>101 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>
<b>Romfordeling</b>					
Kjeller	BRA-e: Bod				
6. Etasje	BRA-i: Bad, Entré, Stue/kjøkken, Toalettrom, To soverom, Bod BRA-b: Innglasset balkong				

#### Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

## Generell beskrivelse

### Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

---

### Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Varmekabler i bad. Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

---

### Innvendige overflater

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyden er målt til ca. 2,47 meter ved stikkprøve i stuen.

Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.

Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges.

Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

---

### Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2023.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Det mangler en kjøkkenfront, som eier opplyser blir montert før salget.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

---

### Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Eier opplyser at borettslaget jobber med å omrokkere boder i løpet av sommeren 2026. Dette kan påvirke totale arealet for boligen.

## Tilleggsopplysninger

### Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

#### Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2023	Montert ny kjøkkeninnredning, overflatebehandlet vegger og himlinger, lagt nye overflater på gulv, montert nytt inventar i bad.	Nei

### Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringsstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

#### Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

### Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

#### Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

#### Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

## Oppdragsinformasjon

### Eiendom og kunde

Adresse: Ammerudgrenda 172, 0960 OSLO

Matrikkel: 301-95/78/0/0

Eierform: Andel

Andelsnummer: 441

Eier adkomst dokumenter: Muhammad Khuwaib Ansir

Hjemmelshaver: AMMERUDLIA BORETTSLAG

Kunde: Muhammad Khuwaib Ansir

### Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 16.04.2026

Tilstede ved befaring: Daniel Snare (Sakkyndig), Muhammad Khuwaib Ansir (Kunde)

Rapportdato: 21.04.2026

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

### Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

### Utførende

Foretak

Snare Boligvurdering AS

Org.nr. 930 376 914

www.snarebolig.no

Sakkyndig

Daniel Snare

Fagskoleingeniør

E-post: post@snarebolig.no



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Undertegnede er medlem i NITO og tilknyttet fellesskap i Norske Boligrapporter.

# Forutsetninger

## Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.

Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

## Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.

Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

## Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

## Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

## Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovliggheit eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

## Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

**Tilstandsgrad 0:** 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.

**Tilstandsgrad 1:** Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**Tilstandsgrad 2:** Vesentlige avvik. 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.

**Tilstandsgrad 3:** Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**Tilstandsgrad IU / TG IU** brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimater er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

### Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0044/26	
Selger 1 navn	
Ansir Muhammad Khuwaib	
Gateadresse	
Ammerudgrenda 172	
Poststed	Postnr
OSLO	0960
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	dnb
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

Initialer selger: AMK

1

Document reference: 17-0044/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: AMK

2

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det kommer nye bod i kjelleren i løpet av sommeren 2026. Felles lekeplass vil også bli oppgradert.

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringssselskapet 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Muhammad Ansir	Oc14f84794e438e5734ba 81a962ff8968d6ee7bf	16.04.2026 08:21:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0044/26

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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 340

AMMERUDLIA BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i AMMERUDLIA BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 18:00, Saron lokaler, Ammerudveien 29.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Forretningsorden
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025
8. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2024/ 2025
9. Utredning av solcelle panel på våre tak
10. Nedleggelse av bruk for VIBBO
11. Forslag om endring av husordensregler - Vaskerier
12. Forslag om endring av vedtekt
13. Brandsikkert bytteskap og bokhylle i vaskerommene
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i AMMERUDLIA BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Tor Kjetil Dedekam Pederssen velges.

---

Sak 2

## Forretningsorden

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. Generalforsamlingen ledes av styrets formann eller av en møteleder valgt av generalforsamlingen.
3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder frem en plan for gjennomføringen.
4. Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.
5. Alle forslag skal, så langt det er mulig, leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillerens navn og leilighetsnummer.
6. Ingen har rett til ordet mer enn 3 ganger i samme sak. Innledningsforedrag må ikke overstige 10 min. Øvrige innlegg skal ikke overstige henholdsvis 5 min. for første innlegg og 2 min. for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
7. Ordet til forretningsorden gis 1 gang til hver sak og med en taletid på høyst 1 minutt.

Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.

**Styrets innstilling**

Styret anmodet om at forretningsorden vedtas.

**Forslag til vedtak**

Forretningsorden vedtas i sin helhet.

---

Sak 3

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 4

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås rådgiver i OBOS Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.

---

Sak 5

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 6

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 0340 Ammerudlia Borettslag - revisjonsberretning.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

3. Styrets beretning og info til GF 2024-2025.pdf

---

#### **Sak 7**

### **Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.

---

#### **Sak 8**

### **Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2024/ 2025**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 70 000.

#### **Forslag til vedtak**

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 70 000.

---

Sak 9

## Utredning av solcelle panel på våre tak

Forslag fremmet av:

Rita Risnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

At styret innhenter en/flere vurdering av anlegge solceller på takene våre.

Lønnsomhet/kostnader osv.

Tenker at borettslaget sitter med enorme flater på takene våre. Leste på huseierne.no.

Artikkel publisert i februar 2023. Hvor Borettslag slipper å betale nettlei og el avgift på strømmen man produserer selv, og kan selge evt. overskudd ut på nettet.

Finnes enorme støtteordninger bla Enova og Obos har et samarbeid med Solway, som kan gjøre en kostnadsfri bergegning. Les artikkel på Osbos.no.

Tanken min er at ikke alle skal evt koble seg til dette. Men har jo ikke heller kunnskap til å vite noe. Men at borrettslaget kan bruke den strømmen til felles arealer, utebelysning osv. Som igjen vil senke våre kostnader.

### Styrets innstilling

Det har for et par år siden vært utredet solcellepanel på takene våre. Vi ble frarådet å montere det pga takkonstruksjonen, hvordan takene er bygget. Risikoen for skader ville være betydelig. **Styre støtter derfor ikke forslaget.**

### Forslag til vedtak

Styret innhenter en/flere vurdering av anlegge solceller på takene våre.

---

Sak 10

## Nedleggelse av bruk for VIBBO

Forslag fremmet av:

Ann-Kristin Susann Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget for å ikke ta i bruk VIBBO, som plattform for digital informasjon, fremmes av det grunnlaget at det gir en skille i borettslag. Helt siden styret har valgt å ha VIBBO, har det skapt splid, når det egentlig være det som styret mener er viktig: At det er i borettslagets felles interesse. Slik som jeg ser det, er det ikke det i det hele tatt. Og dessuten bryter det med personvernet (GDPR),

For at alle skal få den riktige informasjonen om hva som skjer med borettslaget, så er det ikke VIBBO veien å gå. Som nevnt, så skaper det en stor forskjell på de som bruker VIBBO, og de som ikke ønsker å ta bruken av den. Dette med VIBBO skulle ha vært avstemning under generalforsamling, før styret valgte det.

Med at alle er registrert inn i VIBBO; der folk ikke ønsker å få personopplysninger inn i VIBBO, eller ønsker å ta bruk av det. Derfor er det viktig at styret tar dette med personvernet på alvor, og heller spørre hver enkelt om de ønsker det.

Siden ikke alle ønsker dette, anbefaler jeg på det sterkeste at styret tar valget å gå ut av det, og gjør det likt for alle med å gi informasjonen til alle, samtidig uten at det trenger å være gjennom det digitale.

Håper at styret velger å ha avstemning på dette.

### **Styrets innstilling**

Med bakgrunn i beboernes ønske om bedret kommunikasjon ble det vurdert flere digitale løsninger. Basert på brukervennlighet, kostnader, ressurs-behov, datasikkerhet og personvern falt valget på Vibbo. Vibbo er en løsning utviklet og levert av Obos Eiendomsutvikling som borettslaget har mulighet til å benytte da den er inkludert i forvaltningsavtalen vi har med de. Informasjon om bruksvilkår og behandling av personopplysninger (GDPR) kan leses på Vibbo.

Alle beboere er ansvarlig for å holde seg oppdatert på informasjon fra driftskontoret og styret, og av totalt 1343 registrerte beboere er det kun 32 beboere som har registrert at de ikke ønsker elektronisk kommunikasjon via Vibbo, mens de nær 98% andre har valgt digital kommunikasjon i form av e-post, SMS, eller varsling i app. Styret påser at de som ikke ønsker digital kommunikasjon får innkalling til årsmøte, samt annen viktig informasjon skriftlig ettersom det er lovpålagt.

Forslaget om å ha avstemning om hvilken kommunikasjonskanal borettslaget skal ha er ikke basert på tilgjengelig og korrekt informasjon, data eller til beboernes beste.

**Styret støtter ikke forslaget.**

### **Forslag til vedtak**

Ikke bruke VIBBO som plattform for digital informasjon.

---

Sak 11

## **Forslag om endring av husordensregler - Vaskerier**

**Forslag fremmet av:**

Hilde Pedersen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I og med at det ved Årsmøte 2023 ble åpnet for at vaskeriene kunne tas i bruk en time senere på lørdager pga. nye stillegående maskiner, fremmer jeg et forslag om at de også skal kunne være åpne på søndager. Det er en travel hverdag for mange, og ekstra vasketid i helgene vil åpne opp fleksibilitet for de av oss som jobber store deler av den nåværende vaskebolken.

Oppdatering av vedtekt lydende: "Søndag og helligdager er vaskeriene stengt." til "Vaskeriene er stengt på helligdager".

#### Styrets innstilling

Ihht husordensreglene skal det være stille på søndager. Det bør gjelde vaskeriene også. **Styre støtter ikke forslaget**

#### Forslag til vedtak

Endring av husordensreglene om vaskerier fra "Søndag og helligdager er vaskeriene stengt." til "Vaskeriene er stengt på helligdager".

---

Sak 12

## Forslag om endring av vedtekt

#### Forslag fremmet av:

Ann-Kristin Susann Pettersen

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Per dags dato kan styret bestemme hva som skal bestilles, som går innpå våre leiligheter i borettslaget vårt. Dette har vært en bra ordning, frem til nå. Nå som vi har hatt personvernet (GPDR), og som etter årene som har gått, blitt strengere, noe som er viktig at styret følger. I følge dagens vedtekt, så kan styret velge og vrake av det som innebærer at de kan avbestille og bestille på vegne av oss. Med tanken på personvernet, så har hver enkelte som bor i leilighetene, rett til å beskytte personopplysninger mot at det gis hit og dit, uten samtykke. Personvernet er nå blitt så strengt at styret ikke kan gjøre dette lengre. For at det skal være lettere for hver enkelt som bor i Ammerudlia Borettslag, at styret i fremtiden respekterer personvernet, og ikke kan overstyre med å bestemme på vegne av oss. Legg merke til at det ikke gjelder det som er lovpålagt av myndighetene. Om det blir flertall på dette under generalforsamlingen, vil det bety at styret da må spørre hver enkelt av de som bor i leilighetene, og ikke bruke det som at de kan ta valg på vegne av oss, men at altså bare kan gjøre det som tilbudet de gir, som er samtykket.

#### Styrets innstilling

Beboernes personvern (se personopplysningsloven) og beboernes påvirkningsmuligheter til styrets oppgaver og mandat (se borettslagsloven) må ses på separat da disse har to ulike formål.

**Styret støtter ikke forslaget.**

#### Forslag til vedtak

Ikke mottatt forslag til vedtak.

## Brandsikkert bytteskap og bokhylle i vaskerommene

Forslag fremmet av:

Hanna Faleide Guldberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå to enkle tiltak som kan bidra til økt gjenbruk, mindre avfall og et hyggeligere fellesskap i borettslaget. Disse tiltakene krever minimalt med vedlikehold, er basert på tillit og kan gi beboerne en enkel måte å dele ting de ikke lenger trenger, men som fortsatt kan være nyttige for andre.

### 1. Brandsikkert bytteskap ved inngangen

Hva er et bytteskap?

Bytteskapet er en plass hvor beboere kan legge fra seg ting de ikke lenger har bruk for, men som fortsatt er i god stand og kan komme andre til nytte. Dette kan være alt fra kjøkkenutstyr og små møbler til leker, klær, vesker eller pynt. I stedet for å kaste brukbare ting, kan vi gi dem videre til naboene våre.

Hvorfor et brandsikkert skap?

Siden skapet skal plasseres innendørs, er det viktig at det er brandsikkert og kan lukkes helt.

Dette reduserer brannfare og sørger for at det ikke oppstår rot i fellesområdet.

Plassering

- Skapet foreslås plassert i den smale delen ved inngangen til bygget, hvor det er plass til et lite skap. Der er det 33cm i bredden så et skap som for eksempel :

[https://www.witre.no/no/wno/verkstedsskap-hoyde-185-cm-manutan-](https://www.witre.no/no/wno/verkstedsskap-hoyde-185-cm-manutan-expert?fbclid=IwY2xjawlq0sxleHRuA2FibQIxMAABHYDBhUUYAMrkDUD0Mo3)

[expert?fbclid=IwY2xjawlq0sxleHRuA2FibQIxMAABHYDBhUUYAMrkDUD0Mo3](https://www.witre.no/no/wno/verkstedsskap-hoyde-185-cm-manutan-expert?fbclid=IwY2xjawlq0sxleHRuA2FibQIxMAABHYDBhUUYAMrkDUD0Mo3)

[xQSALMnGLUQdaqaY4KSahryREZu8o3CR5XIfGAQ\\_aem\\_DgPWbFA3uadqJtSh6](https://www.witre.no/no/wno/verkstedsskap-hoyde-185-cm-manutan-expert?fbclid=IwY2xjawlq0sxleHRuA2FibQIxMAABHYDBhUUYAMrkDUD0Mo3)

W6RFQ dette skapet er 40 cm i dybden, men det finnes sikkert smalere skap om

dere tenker den ikke må stikke ut fra kanten. Jeg er åpen for andre plasseringer om dere

kommer på et bedre sted. Det viktigste er at det står et sted hvor folk ofte går forbi

slik at det er lett å plukke med seg ting eller sette fra seg. Ideelt hadde det vært et skap

med gjennomsiktige dører så man ikke trenger og åpne det for å se etter ting man

kunne ha lyst på.

Bruksregler

For at bytteskapet skal fungere godt for alle, foreslås disse enkle reglene:

- Kun brukbare ting i god stand – ikke ødelagte, skitne eller ubrukelige gjenstander.
- Ingen store møbler eller ting som tar for mye plass – skapet skal kunne lukkes.
- Mat må være tørrvarer eller langtidsholdbare produkter – ingen ferskvarer som kan bli dårlige.
- Alt i skapet er gratis for beboerne – det er ikke et salgsskap.

Hvordan det vedlikeholdes

- Ingen organisert drift eller vaktmesterhjelp er nødvendig – skapet fungerer på tillit.
- Første mandag i hver måned, når borettslaget har konteinere for avfall, kan beboerne selv tømme skapet for ting som har stått der lenge og eventuelt legge inn nye ting.
- Hvis noe blir stående i skapet over flere måneder, er det ikke et stort problem – ting fjernes kun dersom det trengs mer plass.

Bytteskapet kan bli en positiv ordening som reduserer avfall og gir ting nytt liv hos naboene våre.

## 2. Bokhylle i vaskerommene

I tillegg til bytteskapet foreslås det å sette opp en enkel bokhylle i vaskerommene.

Hva er hensikten med bokhyllen?

Mange av oss har bøker og magasiner vi har lest ferdig, men som fortsatt kan være interessante for andre. Ved å ha en bokhylle i vaskerommene, kan beboere fritt legge igjen og ta med seg bøker og blader. Dette kan gjøre klesvasken litt hyggeligere og samtidig bidra til gjenbruk.

Hvorfor i vaskerommene?

Vaskerommene er slik jeg har skjont allerede egne brannceller, så en bokhylle her vil ikke utgjøre en ekstra brannfare. Det er også en naturlig fellesplass der beboerne jevnlig er innom, noe som gjør at bøkene vil bli brukt og sirkulert.

Bruksregler

- bøker og magasiner – ingen reklame, aviser eller annet papiravfall.
- Alle kan fritt ta og legge igjen bøker – det er ingen låneordning, bare fri deling.
- Bøker skal være i lesbar stand – ikke ødelagte eller svært slitte bøker.

Oppsummering

Disse tiltakene krever ingen stor investering eller vedlikehold, men kan skape mer fellesskap og bidra til gjenbruk i borettslaget.

1. Brandsikkert bytteskap ved inngangen – for små ting som kan gis bort, med en

enkel ordning der beboerne selv vedlikeholder det.

2. Bokhylle i vaskerommene – for bøker og magasiner som beboerne kan dele med hverandre.

### Styrets innstilling

I inngangspartiet skal det være fri ferdsel grunnet sikkerhet, der kan det ikke plasseres skap. Vaskeriene er forbeholdt de som har vasketid. Det er flere tilbud i bydelen som ivaretar dette. Gjenbruksstasjon på Romsås hvor dere kan levere inn eiendeler som dere ikke bruker. På Linderud Senter kan dere levere/bytte bøker. **Styret støtter derfor ikke forslaget.**

### Forslag til vedtak

Brandsikkert bytteskap og bokhylle i vaskerommene

---

Sak 14

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år. Se valgkomiteens innstilling og beretning vedlagt. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Elton

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rezgar Aliassi
- Syed Tanvir Abbas

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Finn Olav Øverbø
- Mubarik Abdi Warsame

### Vedlegg

1. Valgkomiteen oppsummering.pdf
  2. Valgkomiteens innstilling.pdf
-

Sak 15

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

#### Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ann-Kristin Haug
- Hamza Mian

#### Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mubarik Abdi Warsame
  - Shazil Rana
- 

Sak 16

## Valg av valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Se valgkomiteens innstilling og beretning vedlagt. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

### Roller og kandidater

#### Valg av 7 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Anette Alnes
  - Irina Kogut
  - Karoline Bekkevad
  - Nafisa Hussain
  - Shazil Rana
  - Shokrieh Hussaini
  - Tariqa Mahmood
-



Til generalforsamlingen i Ammerudlia Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ammerudlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
13 av 43 0124 Ammerudlia Borettslag - revisjonsberetning.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18.mars 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**AMMERUDLIA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 808 811, KUNDENR. 340**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>15 789 512</b>	<b>12 311 503</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 008 439	-7 598 761
Salg tj.leilighet uten andel	21	3 435 000	0
Tilbakeføring av avskrivning	17	941 895	1 234 264
Tilbakef. gev./tap salg av anl. middel	17	0	-4 999
Tillegg salgssum anl. midler	17	0	4 999
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-44 145	0
Fradrag kjøp andre anl.midler	17	0	-408 264
Tillegg for nye langsiktig lån	22	0	40 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	22	-9 445 225	-29 746 160
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		14 900	0
Innsk. øremerk. bankkto		-8 203	-3 070
Investering i aksjer/andeler		100	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-6 114 117</b>	<b>3 478 009</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>9 675 394</b>	<b>15 789 512</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		13 223 054	21 284 372
Kortsiktig gjeld		-3 547 660	-5 494 860
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>9 675 394</b>	<b>15 789 512</b>

**AMMERUDLIA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 808 811, KUNDENR. 340**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	68 690 460	63 338 137	70 779 000	70 911 631
Innbetalinger		0	926	0	0
Garasjer	10	569 853	567 600	0	0
Parkeringsplasser	11	417 600	415 800	0	0
Ladeinntekter EL-bil		419 778	648 154	400 000	400 000
Salg anleggsmidler		0	4 999	0	0
Andre inntekter	3	481 007	2 176 079	350 000	350 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>70 578 699</b>	<b>67 151 695</b>	<b>71 529 000</b>	<b>71 661 631</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 792 377	-5 344 599	-6 095 078	-6 113 000
Styrehonorar	5	-571 500	-550 000	-570 000	-600 000
Avskrivninger	17	-941 895	-1 234 264	0	0
Revisjonshonorar	6	-53 188	-72 525	-23 000	-24 000
Andre honorarer		-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Forretningsførerhonorar		-663 740	-630 330	-677 340	-711 000
Konsulenthonorar	7	-98 349	-152 056	-200 000	-410 000
Kontingenter		-196 400	-196 400	-196 400	-196 400
Drift og vedlikehold	8	-17 250 470	-23 479 144	-15 631 816	-4 826 000
Forsikringer		-4 538 790	-4 044 171	-4 485 000	-5 375 000
Kommunale avgifter	9	-10 457 863	-8 971 564	-10 389 000	-11 749 000
Garasjer	10	-64 452	-7 350	-1 000 000	-1 000 000
Parkeringsplasser	11	-8 800	-1 031	-50 000	-50 000
Energi/fyring	12	-11 082 486	-11 539 536	-11 700 000	-12 020 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 457 630	-4 146 069	-4 350 000	-1 410 000
Andre driftskostnader	13	-5 304 781	-5 528 306	-5 018 000	-5 571 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-60 552 719</b>	<b>-65 967 345</b>	<b>-60 455 634</b>	<b>-50 125 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>10 025 980</b>	<b>1 184 350</b>	<b>11 073 366</b>	<b>21 536 231</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	14	305 301	528 312	0	0
Finanskostnader	15	-11 339 720	-9 311 423	-11 490 000	-10 922 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-11 034 419</b>	<b>-8 783 111</b>	<b>-11 490 000</b>	<b>-10 922 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 008 439</b>	<b>-7 598 761</b>	<b>-416 634</b>	<b>10 614 231</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 008 439	-7 598 761		

**AMMERUDLIA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 808 811, KUNDENR. 340**  
**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	16	137 886 600	137 886 600
Tomt		2 106 406	2 106 406
Andre varige driftsmidler	17	2 236 792	3 134 542
Aksjer og andeler	18	47 600	47 600
Miljøbankkonto, øremerket		431 955	214 065
Langsiktige fordringer	19	55 246	55 246
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>142 764 599</b>	<b>143 444 459</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		2 810	18 017
Forskuddsbetalte kostnader		159 931	1 187 092
Andre kortsiktige fordringer	20	891 154	271 044
Driftskonto OBOS-banken		8 291 197	5 866 525
Skattetrekkskonto OBOS-banken		271 964	206 545
Sparekonto OBOS-banken		101 410	3 153 333
Sparekonto OBOS-banken II		3 512 656	10 581 816
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>13 231 122</b>	<b>21 284 372</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>155 995 721</b>	<b>164 728 831</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 982 * 100		98 200	98 100
Udekket tap	21	-65 167 799	-67 594 360
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-65 069 599</b>	<b>-67 496 260</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	202 543 763	211 988 988
Borettsinnskudd	23	12 411 800	12 396 900
Annen langsiktig gjeld	24	2 136 900	2 136 900
Avsetning bomiljøtiltak		417 130	207 443
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>217 509 593</b>	<b>226 730 231</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 979 062	3 710 351
Skyldige offentlige avgifter	25	477 129	395 700
Påløpte renter		82 541	93 934
Påløpte avdrag		424 057	407 821
Annen kortsiktig gjeld	26	592 939	887 054
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 555 728</b>	<b>5 494 860</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>155 995 721</b>	<b>164 728 831</b>

Pantstillelse	27	300 736 900	300 722 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025  
Styret i Ammerudlia Borettslag

Anne Elton

Finn Olav Øverbø

Ann-Kristin Haug

Hamza Mian

Vidar Haugan

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	63 152 604
Balkongtillegg	5 358 648
TV	146 200
Leie	109 792
Eiendomsskatt	6 768
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>68 774 012</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-73 592
Balkongtillegg	-5 760
Garasje	-2 400
Parkering	-1 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>68 690 460</b>

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

Parkering	250 278
Automatpenger	3 607
Korrigering	3 534
Lyse, leie av plass	61 697
Nettinnbetalinger	54 413
Nødkommunikasjon, leie av plass	59 885
Nøkler	26 530
Skadeoppgjør, kontakt	15 658
Strøm garasje	5 406
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>481 007</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 410 334
Overtid	-810 580
Påløpte feriepenge	-543 273
Fri bil, tlf etc.	-28 400
Fri bolig	-41 856
Naturalytelser speilkonto	63 468
Arbeidsgiveravgift	-796 083
Pensjonskostnader innskudd	-89 255
AFP-pensjon	-78 953
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-2 627
Yrkesskadeforsikring	-7 500
Refusjon sykepenge	23 376
Gaver til ansatte	-4 117
Bedriftshelsetjeneste	-10 518
Arbeidsklær	-55 724
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 792 377</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 571 500.

I tillegg har styret fått dekket bevertning/transport for kr 20 659, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 53 188.

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

Juridisk bistand	-49 563
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-45 686
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-98 349</b>

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

Prosjektledelse	-142 825
Elektro Fiber AS	-8 639 605
Vaskemaskiner, utskiftning av tidlgere	-3 176 000
Utemiljø	-455 130

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -12 413 560**

Drift/vedlikehold bygninger	-899 208
Drift/vedlikehold VVS	-741 883
Drift/vedlikehold elektro	-148 691
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-517 404
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 121 982
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-518 069
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 140
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-319 579
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-283 780
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-29 133
Kostnader leiligheter, lokaler	-109 107
Egenandel forsikring	-98 935

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -17 250 470**

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

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

Eiendomsskatt	-6 771
Vann- og avløpsavgift	-6 774 693
Renovasjonsavgift	-3 676 399

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -10 457 863****NOTE: 10****GARASJER**

Leieinntekter	569 853
Kostnader garasje	-64 452

**SUM GARASJER 505 401****NOTE: 11****PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	417 600
Kostnader parkeringsplasser	-8 800

**SUM PARKERINGSPLASSER 408 800****NOTE: 12****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-3 696 315
Varmesentralen	-7 386 171

**SUM ENERGI / FYRING -11 082 486**

**NOTE: 13****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-1 027 622
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 785
Diverse leiekostnader/leasing	-24 045
Verktøy og redskaper	-16 000
Driftsmateriell	-47 324
Lyspærer og sikringer	-16 523
Diverse utstyr	-496 116
Vakthold	-487 150
Renhold ved firmaer	-2 674 222
Snørydding	-8 021
Andre fremmede tjenester	-61 450
Kontor- og datarekvisita	-80 477
Trykksaker	-17 983
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-13 591
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 659
Andre kontorkostnader	-103 716
Telefon/bredbånd	-17 739
Telefon, annet	-30 507
Porto	-380
Drivstoff biler, maskiner osv.	-38 290
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-44 501
Kontingenter	-450
Gaver	-690
Bank- og kortgebyr	-3 386
Velferdskostnader	-36 654
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-5 304 781</b>

**NOTE: 14****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	31 112
Renter av sparekonto i OBOS-banken	272 016
Andre renteinntekter	2 173
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>305 301</b>

**NOTE: 15****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 104 384
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-6 627 602
Renter og gebyr på lån i HANBA5	-2 190 085
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-278 849
Husbanken	-138 094
Renter på leverandørgjeld	-706
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-11 339 720</b>

**NOTE: 16****BYGNINGER**

Kostpris/Bokført verdi 1968		58 289 100
Tilgang 2003		79 597 500
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>137 886 600</b>

Tomten ble kjøpt i 1968

Gnr.95/bnr.76 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 140, 188 og 359

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

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Benk

Tilgang 2024	44 145	
Avskrevet i år	-14 715	
		29 430

Data/telefon/kommunikasjon

Tilgang 2024	42 011	
Avskrevet tidligere	-42 010	
		1

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2004	198 400	
Avskrevet tidligere	-198 399	
		1

Løvsuger

Tilgang 2004	55 426	
Avskrevet tidligere	-55 425	
		1

Sandsilo

Tilgang 1988	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	
		1

Tilhenger

Tilgang 2004	52 055	
Avskrevet tidligere	-52 054	
		1

Traktor m/vikeplog

Tilgang 1996	312 728	
Avskrevet tidligere	-312 727	
		1

WILLE TRAKTOR

Tilgang 2017	1 574 620	
Avskrevet tidligere	-1 574 619	
		1

Wille Snøskuffe

Tilgang 1999	10 833	
Avskrevet tidligere	-10 832	
		1

WILLE VANNTANK

Tilgang 1999	78 652	
Avskrevet tidligere	-78 651	

			1
Fyrkjele			
Kostpris	1 306 572		
Tilgang 1991	366 024		
Avskrevet tidligere	-1 672 595		
			1
Sykkelstativ			
Tilgang 2021	2 118 610		
Avskrevet tidligere	-423 722		
Avskrevet i år	-211 861		
		1 483 027	
Uteanlegg			
Tilgang 2023	408 264		
Avskrevet tidligere	-136 088		
Avskrevet i år	-136 088		
		136 088	
Avfallsanlegg			
Tilgang 2019	4 054 621		
Avskrevet tidligere	-2 896 157		
Avskrevet i år	-579 231		
		579 233	
Garasjeanlegg			
Kostpris	2 144 888		
Avskrevet tidligere	-2 144 887		
			1
Garasjeanlegg			
Tilgang 2006	9 000		
		9 000	
Garasje borettslaget			
Tilgang 1988	3 070		
Tilgang 1989	166 862		
Avskrevet tidligere	-169 931		
			1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2020	998 855		
Avskrevet tidligere	-998 854		
			1
Lekeapparat			
Tilgang 2008	1 301 949		
Avskrevet tidligere	-1 301 948		
			1
Parkeringsanlegg			
Tilgang 1998	250 000		
Avskrevet tidligere	-249 999		
			1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 236 792</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-941 895</b>	

**NOTE: 18****AKSJER OG ANDELER**

kostmetoden, dvs.

kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 476 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: 47.600.

Den samlede aksjekapital i Ammerud Varmesentral er på kr 100.000.

**NOTE: 19****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Varmesentralen	55 246
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>55 246</b>

**NOTE: 20****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	5 658
Ammerud Varmesentral, avregning 2024	812 244
Ammerud Varmesentral, utlegg	20 000
Nav, refusjon	2 242
P-service as	51 010
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>891 154</b>

**NOTE: 21****UDEKKET TAP**

Udekket tap pr 1.1	-67 594 360
Salg vaktmesterleilighet	3 435 000
Årets resultat	-1 008 439
<b>SUM UDEKKET TAP 31.12</b>	<b>-65 167 799</b>

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

**NOTE: 22****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2021	-41 810 616	
Nedbetalt tidligere	3 016 000	
Nedbetalt i år	780 290	-38 014 326

## handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2021	-135 874 038	
Nedbetalt tidligere	13 062 942	
Nedbetalt i år	3 732 614	-119 078 482

## Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-40 000 000	
Nedbetalt i år	0	-40 000 000

## Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-53 400 000	
Nedbetalt tidligere	46 379 546	
Nedbetalt i år	3 586 168	-3 434 286

## Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001	-21 660 000	
Nedbetalt tidligere	18 297 179	
Nedbetalt i år	1 346 153	-2 016 668

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-202 543 763****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

1231, 1234, 1239, 1242, 1247, 1250	100
1255, 1258, 1263, 1266, 1271, 1274	100
1279, 1282, 1287, 1290, 1295, 1302	100
1307, 1310, 1315, 1318, 1323, 1326	100
1331, 1334, 1339, 1342, 1347, 1350	100
1355, 1358, 1363, 1366, 1371, 1374	100
1379, 1382, 1387, 1390, 1395	100
103, 108, 111, 116, 119, 124	150
127, 132, 135, 143, 148, 151	150
156, 159, 164, 167, 172, 175	150
180, 183, 188, 191, 196, 203	150
208, 211, 216, 219, 224, 227	150
232, 235, 240, 243, 248, 251	150
256, 259, 264, 267, 272, 275	150
280, 283, 288, 291, 296, 303	150
308, 311, 316, 319, 324, 327	150
332, 335, 340, 343, 348, 351	150
356, 359, 364, 367, 372, 375	150
380, 383, 388, 391, 396, 403	150
408, 411, 416, 419, 424, 427	150
432, 435, 440, 443, 448, 451	150
456, 459, 464, 467, 472, 475	150
480, 483, 488, 491, 496, 508	150
516, 524, 532, 540, 548, 556	150
564, 572, 580, 588, 596, 603	150
608, 611, 616, 619, 624, 627	150
632, 635, 640, 643, 648, 651	150
656, 659, 664, 667, 672, 675	150
680, 683, 688, 691, 696, 703	150
708, 711, 716, 719, 724, 727	150
732, 735, 740, 743, 748, 751	150
756, 759, 764, 767, 772, 775	150
780, 783, 788, 791, 796, 803	150
808, 811, 816, 819, 824, 827	150
832, 835, 840, 843, 848, 851	150
856, 859, 864, 867, 872, 875	150
880, 883, 888, 891, 896, 903	150
908, 911, 916, 919, 924, 927	150
932, 935, 940, 943, 948, 951	150
956, 959, 964, 967, 972, 975	150
980, 983, 988, 991, 996, 1008	150
1016, 1024, 1032, 1040, 1048, 1056	150
1064, 1072, 1080, 1088, 1096, 1103	150
1108, 1111, 1116, 1119, 1124, 1127	150
1132, 1135, 1140, 1143, 1148, 1151	150
1156, 1159, 1164, 1167, 1172, 1175	150
1180, 1183, 1188, 1191, 1196, 1203	150
1208, 1211, 1216, 1219, 1224, 1227	150
1232, 1235, 1240, 1243, 1248, 1251	150
1256, 1259, 1264, 1267, 1272, 1275	150
1280, 1283, 1288, 1291, 1296, 1303	150
1308, 1311, 1316, 1319, 1324, 1327	150

1332, 1335, 1340, 1343, 1348, 1351	150
1380, 1383, 1388, 1391, 1396	150
101, 105, 109, 113, 117, 121	200
125, 129, 133, 137, 141, 145	200
149, 153, 157, 161, 165, 169	200
173, 177, 181, 185, 189, 193	200
201, 205, 209, 213, 217, 221	200
225, 229, 233, 237, 241, 245	200
249, 253, 257, 261, 265, 269	200
273, 277, 281, 285, 289, 293	200
301, 305, 309, 313, 317, 321	200
325, 329, 333, 337, 341, 345	200
349, 353, 357, 361, 365, 369	200
373, 377, 381, 385, 389, 393	200
401, 405, 409, 413, 417, 421	200
425, 429, 433, 437, 441, 445	200
449, 453, 457, 461, 465, 469	200
473, 477, 481, 485, 489, 493	200
501, 509, 517, 525, 533, 541	200
549, 557, 565, 573, 581, 589	200
601, 605, 609, 613, 617, 621	200
625, 629, 633, 637, 641, 645	200
649, 653, 657, 661, 665, 669	200
673, 677, 681, 685, 689, 693	200
701, 705, 709, 713, 717, 721	200
725, 729, 733, 737, 741, 745	200
749, 753, 757, 761, 765, 769	200
773, 777, 781, 785, 789, 793	200
801, 805, 809, 813, 817, 821	200
825, 829, 833, 837, 841, 845	200
849, 853, 857, 861, 865, 869	200
873, 877, 881, 885, 889, 893	200
901, 905, 909, 913, 917, 921	200
925, 929, 933, 937, 941, 945	200
949, 953, 957, 961, 965, 969	200
973, 977, 981, 985, 989, 993	200
1001, 1009, 1017, 1025, 1033, 1041	200
1049, 1057, 1065, 1073, 1081, 1089	200
1101, 1105, 1109, 1113, 1117, 1121	200
1149, 1153, 1157, 1161, 1165, 1169	200
1173, 1177, 1181, 1185, 1189, 1193	200
1201, 1205, 1209, 1213, 1217, 1221	200
1225, 1229, 1233, 1237, 1241, 1245	200
1249, 1253, 1257, 1261, 1265, 1269	200
1273, 1277, 1281, 1285, 1289, 1293	200
1301, 1305, 1309, 1313, 1317, 1321	200
1325, 1329, 1333, 1337, 1341, 1345	200
1349, 1353, 1357, 1361, 1365, 1369	200
1373, 1377, 1381, 1385, 1389, 1393	200

**NOTE: 23****BORETTSINNSKUDD**

Tilgang 2024	-14 900
Opprinnelig 1968	-12 382 000
Tilgang	-14 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-12 411 800</b>

**NOTE: 24****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd Ammerud Garasjelag	-2 136 900
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 136 900</b>

**NOTE: 25****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-271 964
Skyldig arbeidsgiveravgift	-205 165
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-477 129</b>

**NOTE: 26****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-514 047
Midlertidig deposita	-9 000
OCR innbetalt til feil selskap	-8 068
Nødkommunikasjon 2025	-61 684
Purregebyr	-140
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-592 939</b>

**NOTE: 27****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 411 800
Pantelån	202 543 763
Påløpte avdrag	424 057
<b>TOTALT</b>	<b>215 379 620</b>

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

Bygninger	137 886 600
Tomt	2 106 406
<b>TOTALT</b>	<b>139 993 006</b>

# Styrets beretning 2024 – 2025

## **Styrets sammensetning:**

Styret har i perioden bestått av 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer, fordelt på 4 menn og 2 kvinner. Det har vært overvekt av menn i styret noe som ikke er i tråd med likestilling. Daglig leder og varamedlemmer deltar fast på styremøter.

## **Retningslinjer for styrearbeid:**

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

## **Styrets arbeid 2024/2025:**

Det er avholdt;

- 17 styremøter
- 2 beboermøte
- 1 arbeidsseminar

Styret har også i 2024/2025 hatt stort søkelys på vedlikehold og økonomi.

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

- Den årlige forsikringspremien økte med 10%. Det tilsvarer omtrent kr. 400 000. Dette skyldes i hovedsak at vi har hatt mange vannskader.
- Kommunale avgifter økte med 8% ca.kr. 270 000,- for renovasjon og 20,7 % ca. kr. 1 158 000, - på vann og avløp.
- I forhold til budsjettet har finanskostnadene nå økt med kr 2 100 000, -.
- Økte strømkostnader og utgifter til fyring og varmtvann.

I et forsøk på bedre noe på situasjonen har det bli gjennomført noen kutt i utgifter også.. Antall containere ifb med ekstrasøppel har blitt redusert med 1 container pr blokk. Det vil være aktuelt ca 9-10 måneder i året. Til sammen kan det gi en besparelse på kr. 4-500 000, - i 2025.

Avtalen med Anticimex er forhandlet, noe som gir en besparelse på ca kr 40.000,-

Fra 01.04.25 byttet vi leverandør av renhold noe som vil gi en besparelse på ca kr 900.000,- for 2025.

## **Salg av tjenesteleilighet:**

Salget av tjenesteleiligheten etter Forrige driftsleder ble solgt for kr 3.550.000,- Beløpet er i sin helhet satt inn på sparekonto.

**Igangsatte prosjekter:**

- Brannsikring av bygg
- Nye vaskemaskiner
- Internettleverandør
- Ny ladeleverandør
- Ny leverandør av renhold
- Oppussing av inngangsparti og oppganger.

Utover dette er det ikke igangsatt nye prosjekter på grunn av den økonomiske situasjonen.

**Vedlikehold og oppgradering som er slutført i perioden:**

- Nye vaskemaskiner.
- Uteområder, gangvei bak blokk 2.
- Uteplass blokk 4
- Ny ladeleverandør
- Ny leverandør av renhold

**Brann:**

Det har vært en liten brann i blokk 3, heldigvis uten store skader. Hovedsikring i blokk 2, oppgang 56 røyk.

**Vannskade:**

Det har dessverre vært flere vannskader i perioden som har berørt beboere.

Tette sluk

Feilkobling

Beboere leker rørlegger

Noen uhell.

Det har også vært en del vannskader som skyldes uforsiktighet av andelseiere. Summen av dette påvirker økning av forsikring polisen.

**Hærverk:**

Vi har vært utsatt for en del hærverk siste periode.

Forsøpling av fellesarealer.

Innbrudd i kjellerboder.

Bomautomater og lyktestolper har blitt påkjørt.

Vi ser også at sikringsskap blir brutt opp, trolig fordi beboere ikke finner nøkkelen sin.

**Kultur og nærmiljø:**

Det ble bevilget kr. 15.000, - til Ammerud skoles musikkorps.

**Sosialt:**

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

**Forsikringssaker:**

Det er registrert 22 skader i 2024, 17 av de er vannskader.

**HMS - Helse, miljø og sikkerhet:**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikio vurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

# Annen informasjon om borettslaget:

## **Juridiske andelseiere:**

Oslo kommune ved Boligbygg eier 123 leiligheter i vårt borettslag, noe som utgjør 12,5 % andelene. Det er hyppig kontakt mellom styret og Boligbygg vedrørende disse leietagerne. Leilighetene er konsentrert i blokk 1 og 2 noe som utgjør 25 % av andelene der.

## **Ekstern utleie:**

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

## **Renhold:**

Borettslaget har bytte leverandør for renhold til Ren Service AS renhold av lagets fellesarealer.

## **Renovasjon:**

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

- Restavfall
- Papir
- Glass og metal

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

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

Borettslaget betaler årlig store gebyrer fordi det kastes slikt avfall.

## **Vaktmester/andre ansatte:**

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

## **Driftskontoret:**

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

Borettslaget nettside: [www.ammerudlia.no](http://www.ammerudlia.no). er nå byttet ut med Vibbo: <https://vibbo.no/ammerudlia>

## **Varmegjenvinning:**

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

## **Parkering:**

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

**Elbil lading:**

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

**Nøkler:**

Nøkler/brikker kjøpes/bestilles på driftskontoret.

**Postkasser:**

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

**Vaskeri:**

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

**Kabel-TV/bredbånd:**

Borettslaget har byttet fra TV leverandør Telia til internettleverandør OBOS opennet. Utstyr er installert i alle leiligheter i borettslaget. Det er avtale med 3 leverandører av TV, RiksTV, Allente og Stream som hver enkelt kan inngå avtale med

Andelseierne kan òg leie signaler fra parabolantenner plassert på taket av blokkene gjennom Sogn Service, på tlf. 22 23 01 61.

**Forsikring:**

Borettslagets eiendom er forsikret i IF skadeforsikring med polisenummer: 749385. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

**Skaden meldes driftskontoret på tlf. 22 91 89 90.**

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom det er utvist uaktsomhet.

**Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.**

**Brannsikringsutstyr:**

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

**Garantert betaling av felleskostnader:**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating):**

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

**Forkjøpsrett:**

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft:**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios AS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Ammerudlia Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking:**

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

## Større vedlikehold og rehabilitering:

**2024-2025**

Nytt brannvarslingsanlegg

**2023-2024**

Nye vaskemaskiner i fellesvaskeri  
Internettleverandør

**2022-2023**

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

**2021-2022:**

Oppgradering av uteområder.  
Nye Inngangsdører  
Nytt callinganlegg  
Nye sittegrupper ute.  
Utelys bak blokkene

**2020-2021**

Srømpetrukket soilrør under blokkene  
Sykkelhus bak blokkene.  
Utelys bak blokkene

Nytt SD anlegg  
Lekeplasser er oppgradert.  
El-billading i alle garasjer og utvalgte parkeringsplasser.

**2019-2020:**

Oppgradering av adkomstvei til blokkene og beplantning ved inngangsparti er utført.

**2019:**

Borettslaget har fått installert utvendig avfallsbrønner

**2016 - 2018**

Utskifting av 24 heiser. Ferdigstilt i 2018.

**2013**

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

**2012**

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

**2011**

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

**2010**

Nye dører til sikringsskapene. Skiftet 2 varmpumper.

**2009**

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

**2008-2012**

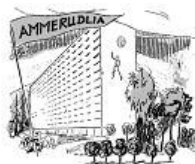
Baderomsrehabilitering. Den ekstraordinære generalforsamlingen 26.01.2007 vedtok å rehabiliter badene og skifte soil- og vannrør på kott og kjøkken.

**2006**

Rehabilitering av tørropplegg, og installert røykventilasjon i trapperom.

**2000**

Utvidet og innglasset 936 balkonger.



## Valgkomiteen for Ammerudlia Borettslag- Beretning 2025

### Valgkomiteen beretning for perioden 2025.

Det har vært avholdt 8 møter med et timetall på omtrent 24 timer i perioden 3 januar 2025 til 27. februar 2025. Alle møter har blitt gjennomført på driftskontoret ved Ammerudlia Borettslag. Både styret og nye kandidater har alle møtt fysisk til samtaler i denne perioden.

Det sittende styret med varamedlemmer samt driftsleder har alle vært til samtaler med valgkomiteen i løpet av januar og februar 2025.

#### Rekruttering:

For å rekruttere nye interessenter ble det annonsert på borettslagets nettside i regi av Vibbo og det ble hengt opp plakater i alle oppgangene ved hjelp av driftskontor og vaktmesterne. Responsen har vært lav.

Det har vært 2 interessenter inne til samtale med valgkomiteen. Alle interessenter har fått tilbakemelding skriftlig pr e-post.

#### Innstilling:

Valgkomiteen har laget en innstilling ut i fra de samtaler vi har hatt og etter beste evne vurdert styrets sammensetning med hensyn på kompetanse, kjønnsfordeling, alder og etnisitet samt tilbakemeldinger fra det sittende styret. Valgkomiteen har basert på dette hatt fokus på å tilstrebe stabilitet og kontinuitet med hensyn på styrets sammensetning.

#### Honorar til Valgkomiteen:

Valgkomiteen foreslår samme honorar som forrige år, totalt kroner 70 000,- som fordeles likt pr. medlem i valgkomiteen.

Begrunnelsen for honoraret er at valgkomiteen legger ned arbeid både på kveldstid og i arbeidstid, i perioden fra og med januar til mars, med ukentlig har møter, av inntil 3-4 timer pr. møte. Det foreslåtte honoraret er en totalsum som fordeles pr medlem i valgkomiteen slik som tidligere.

For valgkomiteen,  
signert 27. februar 2025.

Irena kogut

Nafisa Batool Hussain

Shazil Rana

Tariqa Mahmood

SHOKRIEH HUSSAINI

ANETTE ALNES

Mohammed Mikbal Bensouda

**0340 Ammerudlia Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. leder: På valg (valgt for 2 år fra 2025):**

Navn: Anne Elton

**B. Styremedlemmer, som ikke er på valg (valgt for 2 år fra 2024):**

Navn: Ann-Kristin Haug

Navn: Hamza Mian

**Som styremedlemmer foreslås (velges for 2 år fra 2025):**

Navn: Rezgar Aliassi

Navn: Syed Tanvir Abbas

**C. Som varamedlemmer foreslås (velges for 1 år fra 2025):**

1. Navn: Finn Olav Øverbø

2. Navn: Mubarik Abdi Warsame

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

Navn: Ann-Kristin Haug

Navn: Hamza Mian

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

Navn: Mubarik Abdi Warsame

Navn: Shazil Rana

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

Navn: Anette Alnes

Navn: Karoline Bekkevad

Navn: Nafisa Hussain

Navn: Shokrieh Hussaini

Navn: Irina Kogut

Navn: Tariqa Mahmood

Navn: Shazil Rana

Valgkomiteen har i perioden 2024-25 bestått av:

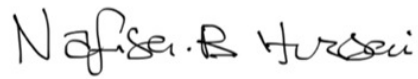
Anette Alnes, Nafisa Hussain, Mohamed Iqbal Bensouda,

Irena Kogut, Shazil Rana, Tariqa Mahmood og Shokrieh Hussaini

Dato 27/02-25, Valgkomiteen for Ammerudlia Borettslag:



SHOKRIEH HUSSAINI



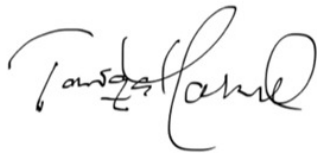
Nafisa Batool Hussain



Irena kogut



ANETTE ALNES



Tariqa mahmood



Shazil Rana



Mohammed Mikbal Bensouda

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 340 Selskapsnavn: AMMERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

# Protokoll til årsmøte 2025 for AMMERUDLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948808811

Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Saron lokaler, Ammerudveien 29.

Antall stemmeberettigede som deltok: 74

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Tor Kjetil Dedekam Pederssen velges.

✓ Vedtatt.

## 2. Forretningsorden

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. Generalforsamlingen ledes av styrets formann eller av en møteleder valgt av generalforsamlingen.
3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder frem en plan for gjennomføringen.
4. Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.
5. Alle forslag skal, så langt det er mulig, leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillerens navn og leilighetsnummer.
6. Ingen har rett til ordet mer enn 3 ganger i samme sak. Innledningsforedrag må ikke overstige 10 min. Øvrige innlegg skal ikke overstige henholdsvis 5 min. for første innlegg og 2 min. for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
7. Ordet til forretningsorden gis 1 gang til hver sak og med en taletid på høyst 1 minutt.

Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.

### Styrets innstilling

Styret anmodet om at forretningsorden vedtas.

### Forslag til vedtak:

Forretningsorden vedtas i sin helhet.

✓ Vedtatt.

## 3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Forslag til vedtak:**

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

✓ Vedtatt.

#### 4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak:**

Som fører av protokollen foreslås rådgiver i OBOS Helga Solheim. Hanne Camilla Paulsen og Nina Carlsson foreslås som protokollvitner.

✓ Vedtatt.

#### 5. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

#### 6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

✓ Vedtatt.

#### 7. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.

✓ Vedtatt.

#### 8. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2024/ 2025

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 70 000.

-

**Forslag til vedtak:**

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 70 000.

✓ Vedtatt.

## 9. Utredning av solcelle panel på våre tak

Fremmet av: Rita Risnes

At styret innhenter en/flere vurdering av anlegge solceller på takene våre.

Lønnsomhet/kostnader osv.

Tenker at borettslaget sitter med enorme flater på takene våre. Leste på huseierne.no.

Artikkel publisert i februar 2023. Hvor Borettslag slipper å betale nettlei og el avgift på strømmen man produserer selv, og kan selge evt. overskudd ut på nettet.

Finnes enorme støtteordninger bla Enova og Obos har et samarbeid med Solway, som kan gjøre en kostnadsfri bergegning. Les artikkel på Osbos.no.

Tanken min er at ikke alle skal evt koble seg til dette. Men har jo ikke heller kunnskap til å vite noe. Men at borrettslaget kan bruke den strømmen til felles arealer, utebelysning osv. Som igjen vil senke våre kostnader.

### Styrets innstilling

Det har for et par år siden vært utredet solcellepanel på takene våre. Vi ble frarådet å montere det pga takkonstruksjonen, hvordan takene er bygget. Risikoen for skader ville være betydelig. Styre støtter derfor ikke forslaget.

**Forslag til vedtak:**

✗ Ikke vedtatt. 39 stemmer mot, 34 stemmer for.

## 10. Nedleggelse av bruk for VIBBO

Fremmet av: Ann-Kristin Susann Pettersen

Forslaget for å ikke ta i bruk VIBBO, som plattform for digital informasjon, fremmes av det grunnlaget at det gir en skille i borettslag. Helt siden styret har valgt å ha VIBBO, har det skapt splid, når det egentlig være det som styret mener er viktig: At det er i borettslagets felles interesse. Slik som jeg ser det, er det ikke det i det hele tatt. Og dessuten bryter det med personvernet (GPDR),

For at alle skal få den riktige informasjonen om hva som skjer med borettslaget, så er det ikke VIBBO veien å gå. Som nevnt, så skaper det en stor forskjell på de som bruker VIBBO, og de som ikke ønsker å ta bruken av den. Dette med VIBBO skulle ha vært avstemning under generalforsamling, før styret valgte det.

Med at alle er registrert inn i VIBBO; der folk ikke ønsker å få personopplysninger inn i VIBBO, eller ønsker å ta bruk av det. Derfor er det viktig at styret tar dette med personvernet på alvor, og heller spørre hver enkelt om de ønsker det.

Siden ikke alle ønsker dette, anbefaler jeg på det sterkeste at styret tar valget å gå ut av det, og gjør det likt for alle med å gi informasjonen til alle, samtidig uten at det trenger å være gjennom det digitale.

Håper at styret velger å ha avstemning på dette.

### Styrets innstilling


Med bakgrunn i beboernes ønske om bedret kommunikasjon ble det vurdert flere digitale løsninger. Basert på brukervennlighet, kostnader, ressurs-behov, datasikkerhet og personvern falt valget på Vibbo. Vibbo er en løsning utviklet og levert av Obos Eiendomsutvikling som borettslaget har mulighet til å benytte da den er inkludert i forvaltningsavtalen vi har med de. Informasjon om bruksvilkår og behandling av personopplysninger (GDPR) kan leses på Vibbo.

Alle beboere er ansvarlig for å holde seg oppdatert på informasjon fra driftskontoret og styret, og av totalt 1343 registrerte beboere er det kun 32 beboere som har registrert at de ikke ønsker elektronisk kommunikasjon via Vibbo, mens de nær 98% andre har valgt digital kommunikasjon i form av e-post, SMS, eller varsling i app. Styret påser at de som ikke ønsker digital kommunikasjon får innkalling til årsmøte, samt annen viktig informasjon skriftlig ettersom det er lovpålagt.

Forslaget om å ha avstemming om hvilken kommunikasjonskanal borettslaget skal ha er ikke basert på tilgjengelig og korrekt informasjon, data eller til beboernes beste.

**Styret støtter ikke forslaget.**

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. 2 stemmer for forslaget.

## 11. Forslag om endring av husordensregler - Vaskerier

Fremmet av: Hilde Pedersen

I og med at det ved Årsmøte 2023 ble åpnet for at vaskeriene kunne tas i bruk en time senere på lørdager pga. nye stillegående maskiner, fremmer jeg et forslag om at de også skal kunne være åpne på søndager. Det er en travel hverdag for mange, og ekstra vasketid i helgene vil åpne opp fleksibilitet for de av oss som jobber store deler av den nåværende vaskebolken.

Oppdatering av vedtekt lydende: "Søndag og helligdager er vaskeriene stengt." til "Vaskeriene er stengt på helligdager."

### Styrets innstilling

Ihht husordensreglene skal det være stille på søndager. Det bør gjelde vaskeriene også. **Styre støtter ikke forslaget**

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Overveldende flertall mot forslaget. 15 stemmer for.

## 12. Forslag om endring av vedtekt

Fremmet av: Ann-Kristin Susann Pettersen

Per dags dato kan styret bestemme hva som skal bestilles, som går innpå våre leiligheter i borettslaget vårt. Dette har vært en bra ordning, frem til nå. Nå som vi har hatt personvernet (GDPR), og som etter årene som har gått, blitt strengere, noe som er viktig at styret følger. I følge dagens vedtekt, så kan styret velge og vrake av det som innebærer at de kan avbestille og bestille på vegne av oss. Med tanken på personvernet, så har hver enkelte som bor i leilighetene, rett til å beskytte personopplysninger mot at det gis hit og dit, uten samtykke. Personvernet er nå blitt så strengt at styret ikke kan gjøre dette lengre. For at det skal være lettere for hver enkelt som bor i Ammerudlia Borettslag, at styret i fremtiden respekterer personvernet, og ikke kan overstyre


med å bestemme på vegne av oss. Legg merke til at det ikke gjelder det som er lovpålagt av myndighetene. Om det blir flertall på dette under generalforsamlingen, vil det bety at styret da må spørre hver enkelt av de som bor i leilighetene, og ikke bruke det som at de kan ta valg på vegne av oss, men at altså bare kan gjøre det som tilbudet de gir, som er samtykket.

#### Styrets innstilling

Beboernes personvern (se personopplysningsloven) og beboernes påvirkningsmuligheter til styrets oppgaver og mandat (se borettslagsloven) må ses på separat da disse har to ulike formål.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. En stemme for forslaget.

### 13. Brandsikkert bytteskap og bokhylle i vaskerommene

Fremmet av: Hanna Faleide Guldberg

Jeg ønsker å foreslå to enkle tiltak som kan bidra til økt gjenbruk, mindre avfall og et hyggeligere fellesskap i borettslaget. Disse tiltakene krever minimalt med vedlikehold, er basert på tillit og kan gi beboerne en enkel måte å dele ting de ikke lenger trenger, men som fortsatt kan være nyttige for andre.

#### 1. Brandsikkert bytteskap ved inngangen

Hva er et bytteskap?

Bytteskapet er en plass hvor beboere kan legge fra seg ting de ikke lenger har bruk for, men som fortsatt er i god stand og kan komme andre til nytte. Dette kan være alt fra kjøkkenutstyr og små møbler til leker, klær, vesker eller pynt. I stedet for å kaste brukbare ting, kan vi gi dem videre til naboene våre.

Hvorfor et brandsikkert skap?

Siden skapet skal plasseres innendørs, er det viktig at det er brandsikkert og kan lukkes helt.

Dette reduserer brannfare og sørger for at det ikke oppstår rot i fellesområdet.

Plassering

- Skapet foreslås plassert i den smale delen ved inngangen til bygget, hvor det er plass

til et lite skap. Der er det 33cm i bredden så et skap som for eksempel :

[https://www.witre.no/no/wno/verkstedsskap-hoyde-185-cm-manutan-](https://www.witre.no/no/wno/verkstedsskap-hoyde-185-cm-manutan-expert?fbclid=IwY2xjawlq0sxleHRuA2FibQIxMAABHYDBhUUYAMrkDUDoMo3)

[expert?fbclid=IwY2xjawlq0sxleHRuA2FibQIxMAABHYDBhUUYAMrkDUDoMo3](https://www.witre.no/no/wno/verkstedsskap-hoyde-185-cm-manutan-expert?fbclid=IwY2xjawlq0sxleHRuA2FibQIxMAABHYDBhUUYAMrkDUDoMo3)

[xQSALMnGLUQdaqaY4KSahryREZu8o3CR5XIfGAQ\\_aem\\_DgPWbFA3uadqJtSh6](https://www.witre.no/no/wno/verkstedsskap-hoyde-185-cm-manutan-expert?fbclid=IwY2xjawlq0sxleHRuA2FibQIxMAABHYDBhUUYAMrkDUDoMo3)

W6RFQ dette skapet er 40 cm i dybden, men det finnes sikkert smalere skap om

dere tenker den ikke må stikke ut fra kanten. Jeg er åpen for andre plasseringer om dere

kommer på et bedre sted. Det viktigste er at det står et sted hvor folk ofte går forbi slik at det er lett å plukke med seg ting eller sette fra seg. Ideelt hadde det vært et skap med gjennomsiktede dører så man ikke trenger og åpne det for å se etter ting man kunne ha lyst på.

#### Bruksregler

For at bytteskapet skal fungere godt for alle, foreslås disse enkle reglene:

- Kun brukbare ting i god stand – ikke ødelagte, skitne eller ubrukelige gjenstander.
- Ingen store møbler eller ting som tar for mye plass – skapet skal kunne lukkes.
- Mat må være tørrvarer eller langtidsholdbare produkter – ingen ferskvarer som kan bli dårlige.
- Alt i skapet er gratis for beboerne – det er ikke et salgsskap.

#### Hvordan det vedlikeholdes

- Ingen organisert drift eller vaktmesterhjelp er nødvendig – skapet fungerer på tillit.
- Første mandag i hver måned, når borettslaget har konteinere for avfall, kan beboerne selv tømme skapet for ting som har stått der lenge og eventuelt legge inn nye ting.
- Hvis noe blir stående i skapet over flere måneder, er det ikke et stort problem – ting fjernes kun dersom det trengs mer plass.

Bytteskapet kan bli en positiv ordning som reduserer avfall og gir ting nytt liv hos naboene våre.

## 2. Bokhylle i vaskerommene

I tillegg til bytteskapet foreslås det å sette opp en enkel bokhylle i vaskerommene.

Hva er hensikten med bokhyllen?

Mange av oss har bøker og magasiner vi har lest ferdig, men som fortsatt kan være interessante for andre. Ved å ha en bokhylle i vaskerommene, kan beboere fritt legge igjen og ta med seg bøker og blader. Dette kan gjøre klesvasken litt hyggeligere og samtidig bidra til gjenbruk.

Hvorfor i vaskerommene?

Vaskerommene er slik jeg har skjönt allerede egne brannceller, så en bokhylle her vil ikke utgjøre en ekstra brannfare. Det er også en naturlig fellesplass der beboerne jevnlig er innom, noe som gjør at bøkene vil bli brukt og sirkulert.

#### Bruksregler

- bøker og magasiner – ingen reklame, aviser eller annet papiravfall.
- Alle kan fritt ta og legge igjen bøker – det er ingen låneordning, bare fri deling.

- Bøker skal være i lesbar stand – ikke ødelagte eller svært slitte bøker.

#### Oppsummering

Disse tiltakene krever ingen stor investering eller vedlikehold, men kan skape mer fellesskap og bidra til gjenbruk i borettslaget.

1. Brandsikkert bytteskap ved inngangen – for små ting som kan gis bort, med en

enkel ordning der beboerne selv vedlikeholder det.


2. Bokhylle i vaskerommene – for bøker og magasiner som beboerne kan dele med

hverandre.

#### Styrets innstilling

I inngangspartiet skal det være fri ferdsel grunnet sikkerhet, der kan det ikke plasseres skap. Vaskeriene er forbeholdt de som har vasketid. Det er flere tilbud i bydelen som ivaretar dette. Gjenbruksstasjon på Romsås hvor dere kan levere inn eiendeler som dere ikke bruker. På Linderud Senter kan dere levere/bytte bøker. **Styret støtter derfor ikke forslaget.**

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. 4 stemmer for forslaget.

## 14. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år. Se valgkomiteens innstilling og beretning vedlagt. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

#### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Anne Elton

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Anne Elton

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Syed Tanvir Abbas

Vidar Haugan

Anmerkning fra styret om at man må være andelseier for å sitte i styret, ref. vedtektene. Derfor trekker valgkomiteen kandidat Rezgar. Benkeforslag på Rezgar: Vidar Haugan og Shokrieh Hussain. Vidar fikk overveldende flertall og ble valgt som styremedlem for 2 år. Ved valg av styremedlem nr. 2 så stiller Shokrieh Hussain og Finn Olav Øvrebø som benkeforslag. Syed fikk 27 stemmer, Shokrieh fikk 13 stemmer, Finn Olav fikk 30 stemmer. Det ble deretter foretatt en votering mellom Syed og Finn Olav. Syed fikk da 39 stemmer og Finn Olav fikk 33 stemmer. Syed er valgt som styremedlem nr. 2.

Følgende stilte til valg:

Syed Tanvir Abbas  
Rezgar Aliassi  
Vidar Haugan  
Shokrieh Hussaini  
Finn Olav Øvrebø

#### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Mubarik Abdi Warsame  
Finn Olav Øverbø

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:  
Mubarik Abdi Warsame  
Finn Olav Øverbø

### **15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

#### **Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Anne Elton  
Hamza Mian

Benkeforslag: Anne Elton. Anne og Hamza valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:  
Anne Elton  
Ann-Kristin Haug  
Hamza Mian

#### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Syed Abbas  
Mubarik Abdi Warsame

Mubarik valgt ved ved akklamasjon. Benkeforslag på Shazil: Syed Abbas. Syed valgt med overveldende flertall.

Følgende stilte til valg:  
Syed Abbas  
Shazil Rana  
Mubarik Abdi Warsame

### **16. Valg av valgkomite**

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Se valgkomiteens innstilling og beretning vedlagt. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

**Valgkomitemedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Anette Alnes

Karoline Bekkevad

Nafisa Hussain

Shokrieh Hussaini

Irina Kogut

Tariqa Mahmood

Shazil Rana

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Anette Alnes

Karoline Bekkevad

Nafisa Hussain

Shokrieh Hussaini

Irina Kogut

Tariqa Mahmood

Shazil Rana





# Ekstraordinært årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 340

AMMERUDLIA BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i AMMERUDLIA BORETTSLAG

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

### Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/340>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Finansiering

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

*Totalt Kostnader og låneopptak blir for alternativa 1 og 2.:*

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

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

1 roms u/balkong Ca. kr 133    kr 19808

1 roms m/balkong Ca. kr 127    kr 18960

2 roms                    Ca. kr 165    kr 24648

3 roms                    Ca. kr 239    kr 35762

4 roms                    Ca. kr 274    kr 40960

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder

2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Total oppussing av oppganger med korridorer i øvre kjeller, belysning i vaskerier og tak over inngangspartier.
5. Etablering av nye kjellerboder i øvre og nedre kjeller, inkludert tekniske rom

Med vennlig hilsen,

**Styret i AMMERUDLIA BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Helga Solheim er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Nina Synnøve Carlsson og Anette Alnes er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

*Kostnader og låneopptak:*

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

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

1 roms u/balkong Ca. kr 86 kr 12875

1 roms m/balkong Ca. kr 83 kr 12324

2 roms Ca. kr 107 kr 16021

3 roms Ca. kr 155 kr 23245

4 roms Ca. kr 178 kr 26624

### Styrets innstilling

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

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

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

## Forslag til vedtak

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

---

Sak 5

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Beskrivelse av arbeidet:

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

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

### Kostnader og låneopptak:

- Estimert bruk av egenkapital kr 5.000.000, -

-Estimert låneopptak: 5.200.000,-

Total kostnad kr 10.200.000,-

Økning av felleskostnader og fellesgjeld:

1 roms u/balkong Ca. kr 47 kr 6933

1 roms m/balkong Ca. kr 44 kr 6636

2 roms Ca. kr 58 kr 8627

3 roms Ca. kr 84 kr 12517

4 roms Ca. kr 96 kr 14336

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

### Styrets innstilling

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

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

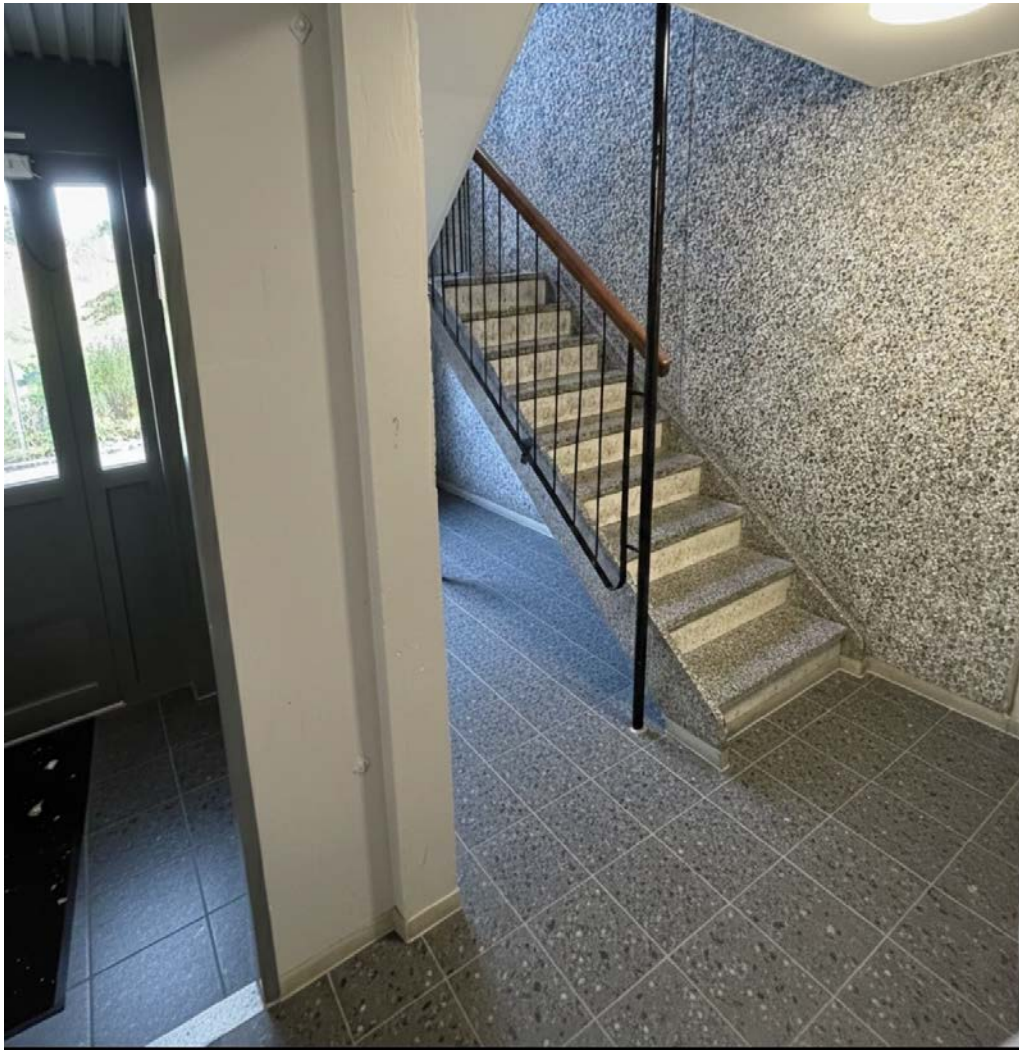
Nye boder vil være langt sikrere med tanke på hærverk og innbrudd. Sensorstyrt belysning vil dessuten på sikt gi besparelser på strømutfgiftene.

#### Forslag til vedtak

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

#### Vedlegg

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



## Belysning

- Fellesarealer/kjeller
- Utelys
- Vaskerier



## Situasjonen

Dere har:

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

Dere vurderer:

- Nye stålnettbarer (UR350)
- 

## Realiteten

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

---

## Sammenligning

### Eksisterende tre boder

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



### **Nye stål nettingboder (UR350)**

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

### **Gamle tre boder gir:**

- Følelse av slitasje
- Lav standard
- “Gammelt bygg”

### **Nye stålnett boder gir:**

- Struktur
- Orden
- Likhhet
- Profesjonalitet

**Det påvirker hvordan folk opplever hele kjelleren.**

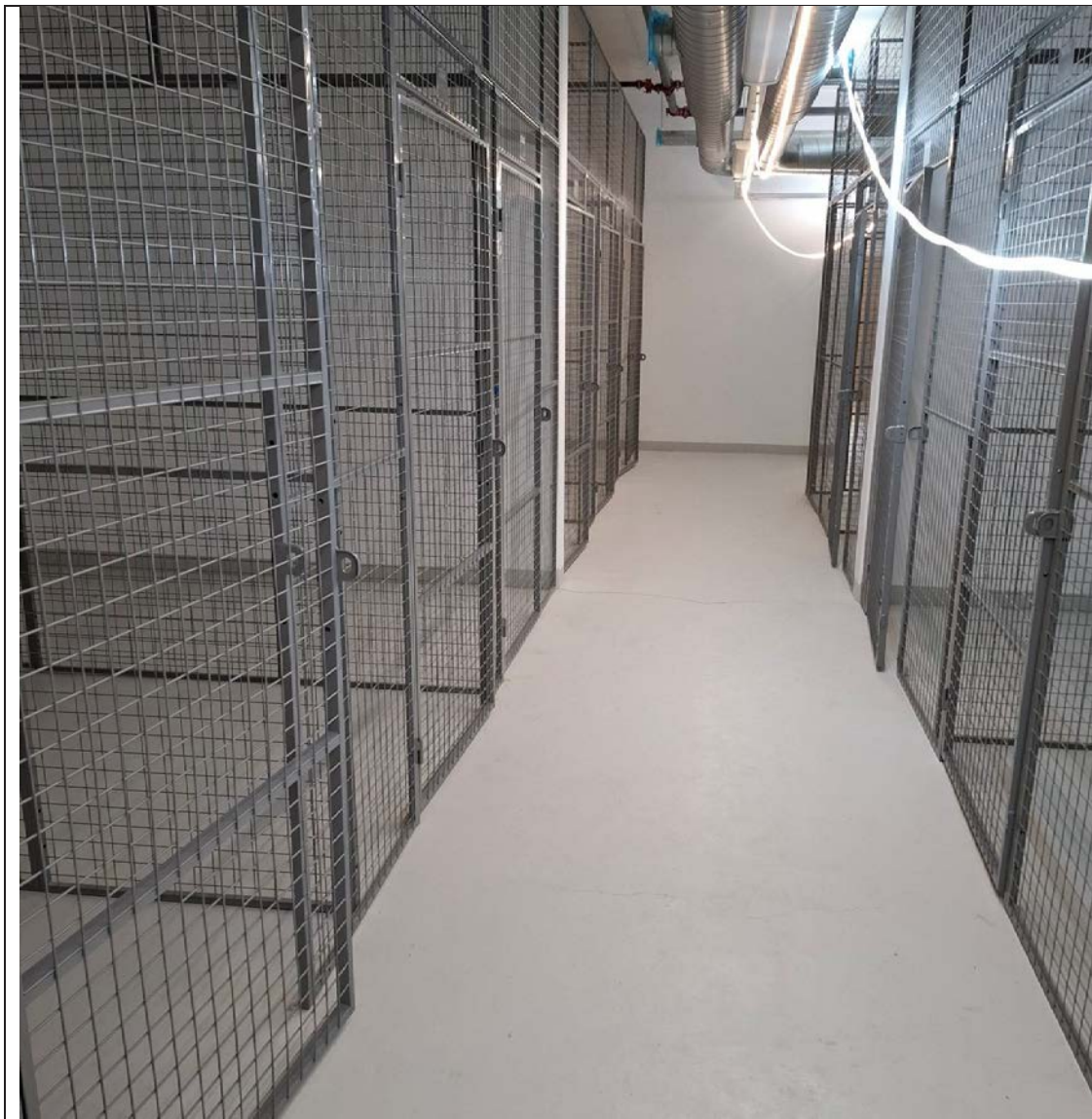
**Og kjelleren påvirker hvordan man opplever eiendommen.**

**Boder:** Ammerudhellinga

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

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

**Panel UR 350**

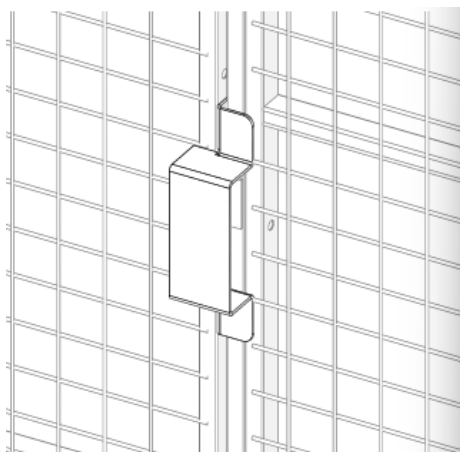




## Tilvalg som kan etterbestilles om ønsket



Hylle som kan henges på netting veggen



Hengelås kappe som fungerer som ekstra innbrudds sikring



Sykkellås som gulvmonteres eller veggmonteres.



### Priser på tilvalg:

Alle priser her er eks mva og uten Montasje.

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

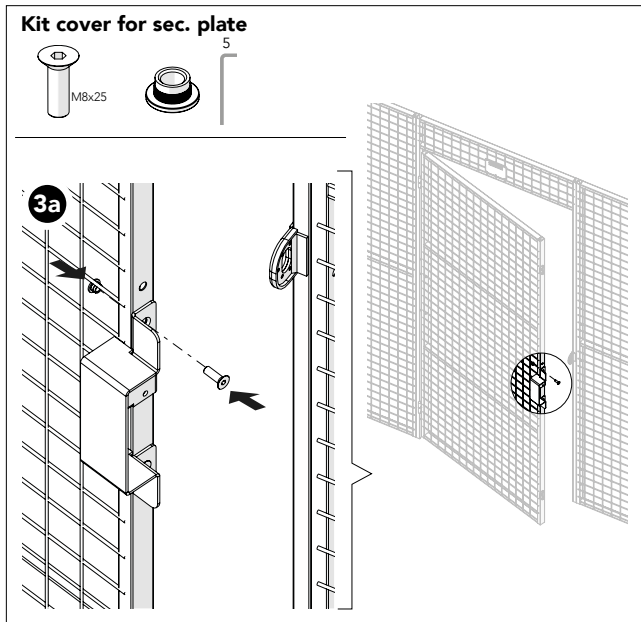
Hylle CA 800,- eks mva + Frakt - <b>Pr Stk</b>	Hyllen finnes i 800 – 1000 – 1200 – 1500mm
Hengelåskappe for ettermontering Pris 500,- eks mva + Frakt – <b>Pr Stk</b>	
Låsbøyle til Sykkel 1200,- eks mva + Frakt - <b>Pr Stk</b>	



ASSEMBLY INSTRUCTION  
- JUST FOLLOW ME

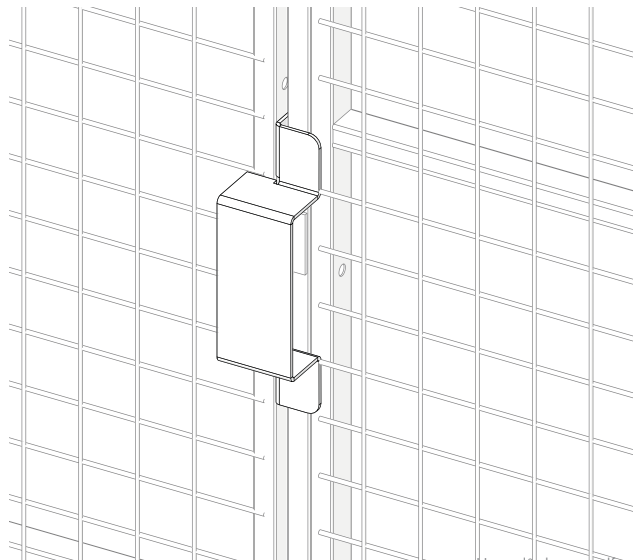
# KIT COVER FOR SECONDARY PLATE

KIT 36700107

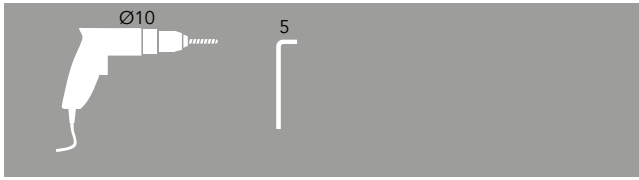


Art.no: 88754760 ver. 002

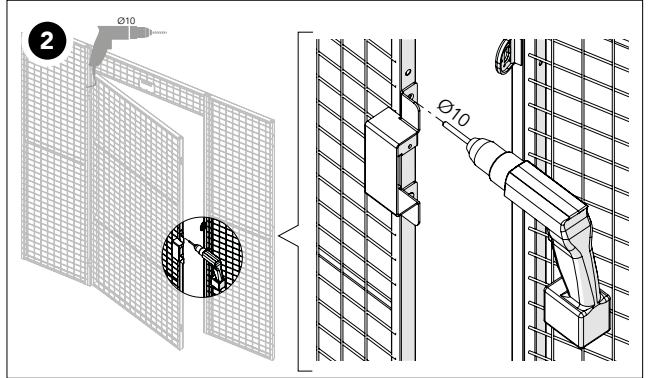
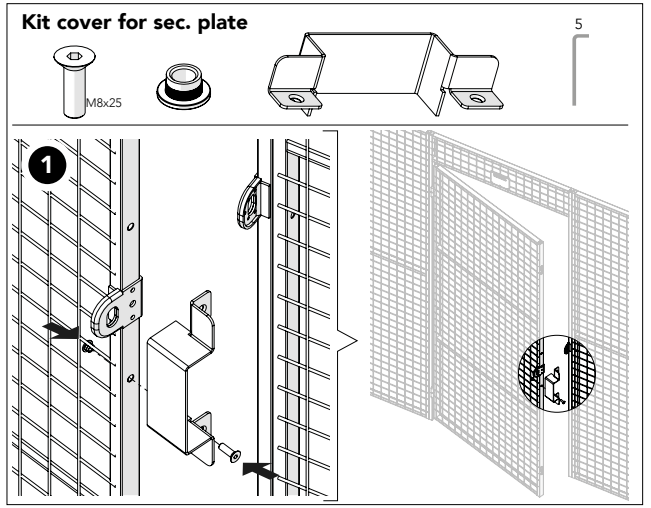
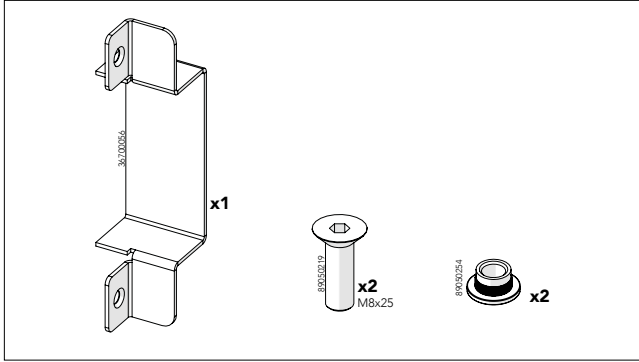
Art.no: 88754760 ver. 002



Hengslås kappe.pdf

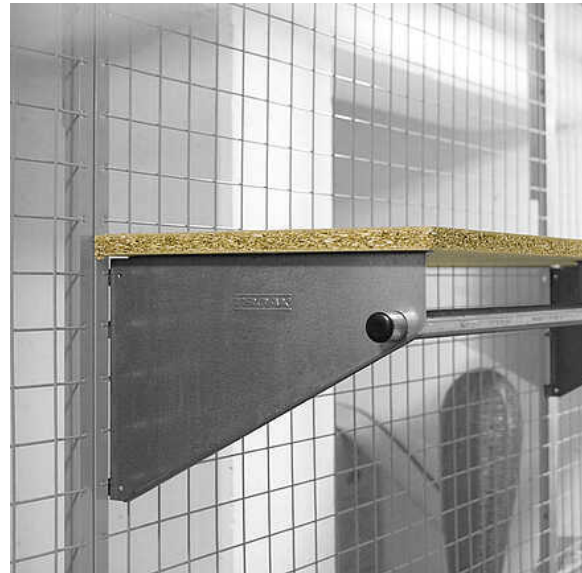


**Kit cover for sec. plate** 36700107



# SHELF

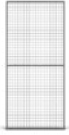
The Chipboard shelf is mounted on the partitioning wall using brackets. It can also be combined with a hanger tube for flexible storage.



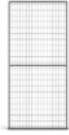
# FACTS

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

## COMBINE WITH



PANEL UR350



PANEL UR300



PANEL TYPE P



PANEL UX450



PANEL UR SP

## Finansiering av alternativ 1 og 2

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

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

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

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

1 roms u/balkong Ca. kr 133 kr 19808

1 roms m/balkong Ca. kr 127 kr 18960

2 roms Ca. kr 165 kr 24648

3 roms Ca. kr 239 kr 35762

4 roms Ca. kr 274 kr 40960

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 11.03.26 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 16.03.26

Selskapsnummer: 340 Selskapsnavn: AMMERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Helga Solheim er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Nina Synnøve Carlsson og Anette Alnes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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

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

For

Mot

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

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

For

Mot

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for AMMERUDLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948808811

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 283.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Helga Solheim er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 206

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 67

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Nina Synnøve Carlsson og Anette Alnes er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 207

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 66

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 214

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 59

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

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

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

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

*Kostnader og låneopptak:*

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

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

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

#### Styrets innstilling

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

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

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

#### Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 188

Antall stemmer mot vedtaket: 60

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

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

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

### Beskrivelse av arbeidet:

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

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

### Kostnader og låneopptak:

- Estimert bruk av egenkapital kr 5.000.000,-

-Estimert låneopptak: 5.200.000,-

Total kostnad kr 10.200.000,-

### Økning av felleskostnader og fellesgjeld:

1 roms u/balkong Ca. kr 47 kr 6933

1 roms m/balkong Ca. kr 44 kr 6636

2 roms Ca. kr 58 kr 8627

3 roms Ca. kr 84 kr 12517

4 roms Ca. kr 96 kr 14336

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

### Styrets innstilling

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

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

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

### Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 175

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



# Vedtekter

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske  
personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen  
fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor  
eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen  
eie andel eller andeler som gir rett til minst én 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 én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er  
sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de  
eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

#### **4-4 Kameraovervåking av fellesarealer**

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

### **5-4 Endringer i betongvegger**

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Kun andelseiere og/eller samboer er valgbar til verv i Ammerudlia borettslag.

Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# HUSORDENSREGLER FOR AMMERUDLIA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 30.03.1978 med sist endring  
28.05.2024

## Generelt

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

Informasjon fra styret til beboerne ved rundskriv, oppslag eller info - kanal 50 gjelder på samme vis som husordensreglenes bestemmelser, og er å betrakte som en del av andelskontrakten.

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

## Organisering

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

### 1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

Utgangsdørene skal holdes stengt hele døgnet.

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

BESKYTTET

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

## 2. SØPPELSJAKTER

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

Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, malingsrester, oljet avfall, eller selvantennelig stoff i sjakten. Lukene skal holdes låst, og ikke brukes mellom kl. 22.00 og kl. 08.00.

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

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

## 3. HEISER

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

## 4. TRAFIKK

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

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

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

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

## 5. GRØNTANLEGG

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

## 6. BRUK AV LEILIGHETEN

Banking og boring i forbindelse med vedlikehold er tillatt fra kl.08:00 til kl. 20:00 på vanlige virkedager, og fra kl. 08:00 til kl.17:00 på lørdager, samt dager før helligdager.

For øvrig skal det være ro i leilighetene og ute rundt blokkene etter kl.22:00.

**Vær hensynsfull og varsle dine nærmeste naboer rundt deg, hvis du skal ha større selskapligheter, slik at de er forberedt. Husk, vi bor i et fellesskap. (Det er naboer i oppgangene på hver side også)**

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

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

## 7. VARMEGJENVINNINGSANLEGGET

Luftavtrekkssystemet er nøye avbalansert og fordrer at beboerne:

- A** - Åpner luftspaltene som er montert øverst i vindusramme, og rett over radiator på stue/balkongvegg.
- B** - Åpner avtrekkslukene på kjøkken, bad og wc. Det er strengt forbudt å montere avtrekksvifter på avtrekkssystemet da dette skaper ubalanse og ubehag for naboene.

## 8. VARME OG SANITÆR

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

## 9. BALKONGER OG VINDUER

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

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

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

## 10. TV OG RADIO

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

## 11. KJELLERBODER

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

## 12. BRUK AV VASKERI

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

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

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

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

Feil og skader i vaskeriene skal meldes til kontoret.

Ved 3 klager på ikke å overholde vaskeriregler skal den påklagde utestenges fra vaskeriet i 3 uker (ikke rengjort etter bruk, ikke overholdt vaskeritiden)

Benyttes vaskeriet til å vaske for andre utenfor borettslaget for egen vinning, skal den påklagde utestenges for 3 måneder.

### 13. TØRKEBÅSENE

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

**BORETTSLAGET ER IKKE ANSVARLIG FOR TYVERI I VASKERIENE ELLER TØRKEBÅSENE.**

### 14. DYREHOLD

**Dette gjelder både dyr i eierforhold og i pensjon.**

**Det er ikke tillatt å holde hund i Ammerudlia borettslag.**

Dispensasjon fra forbudet kan gis dersom dokumenterte gode grunner taler for hundehold og det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Søknad til styret om hundehold skal dokumentert begrunnes. Ved eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

2. Eier, eller den som leder dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen, og på turveiene i området.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager på at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

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

Deres ref.: 17-0044/26 . Vår ref.: 0340-1-0681

Dato: 16.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Ammerudlia Borettslag  
Organisasjonsnr: 948808811  
Andelseier: Ansir, Muhammad Khuwaib  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 0681  
Adresse: Ammerudgrenda 172, 0960 OSLO  
Andelsnummer: 441  
Gnr. 95  
Bnr. 78

Borettsinnskudd: Kr. 16 900,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

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

Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Det er garasjer i borettslaget, men de følger ikke leiligheten ved salg/overdragelse. Borettslaget har forkjøpsrett (men ikke PLIKT) ved overdragelse av garasje. Garasjen kan selges sammen med leiligheten, men overdragelsen skal godkjennes av styret i borettslaget. Leie er kr 200 pr mnd. Det er parkeringsplasser til leie i borettslaget, disse følger ikke leiligheten ved salg/overdragelse, og man er selv ansvarlig for å si opp plassen i god tid før fraflytting. Leie er kr 150,- pr mnd. Kontakt Driftskontoret om plass, samt et engangs adm. gebyr for leie ved inngåelse av avtale. Alle garasjer og parkeringsplasser har uttak for motorvarmer. For garasjer betales strømforbruk en gang pr år, i tillegg til andel driftsutgifter.

Styret har vedtatt en økning av felleskostnadene med 3% fra 01.01.2026. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke. Se siste årsberetning for utført/ planlagt vedlikehold i borettslaget. Felleskostnader inkluderer varmt vann og fyring. Generalforsamlingen i 2004 vedtok at borettslaget skulle bekoste parabolantennene på takene, som beboerne kunne koble seg til. Ta kontakt med Driftskontoret, som igjen tar kontakt med Sogn Service, som kommer og kobler inn. Dette må beboer bekoste selv. De som er tilkoblet betaler et tillegg på kr 75,- pr mnd på felleskostnadene. Driftskontoret er bemannet av en driftsleder og en sekretær som treffes i kontortiden, mandag til onsdag mellom 09.00 og kl. 15.00. På torsdager holder kontoret åpent til kl 17.00. Fredager er kontoret stengt. Driftskontoret har adresse Ammerudhellinga 62. Borettslagets tidligere nettside er nå byttet ut med VIBBO, <https://vibbo/ammerudlia> Dersom en kommunal leilighet skal selges, ta kontakt med rådgiver for å få oppgitt korrekte opplysninger på leiligheten. På ekstraordinær generalforsamling i april 2024, ble det vedtatt salg av en av borettslagets tjenesteleiligheter. Grunnpakke Internett via OBOS OpenNet er inkludert i felleskostnadene. TV-pakke kan bestilles individuelt av den enkelte andelseier via OpenNet dersom ønskelig. Kostnader til TV-pakke må den enkelte eier beskoste selv. På ekstraordinær GF mars 2026 ble det vedtatt oppussing av oppganger mm, samt bygging av nye kjellerboder. Tiltaket skal finansieres med låneopptak samt oppsparte midler. Estimert låneopptak kr 30 000 000,

estimert bruk av oppsparte midler kr 5 000 000. Felleskostnadene og fellesgjelden vil øke som følge av dette. Se innkalling og protokoll for mer informasjon.

#### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenr.: 94927039731  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,80%  
Restsaldo: 113 627 280,00  
Innfrielsesdato: 30.03.2043  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenr.: 94927039758  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,80%  
Restsaldo: 36 867 182,00  
Innfrielsesdato: 30.07.2048  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenr.: 94927049117  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,80%  
Restsaldo: 39 491 827,00  
Innfrielsesdato: 28.02.2043  
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:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 558,14,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	7 558,14	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto: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: 538,-  
Fradragsberettigede kostnader: 13 983,-  
Annen formue: 38 887,-  
Gjeld: 262 894,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b>
Lånenummer:	94927039731
Restsaldo:	155 366,91
Kapitalkostnader:	1 122,78
IN-avtale:	Nei

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenummer: 94927039758  
Restsaldo: 50 424,27  
Kapitalkostnader: 308,42  
IN-avtale: Nei

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenummer: 94927049117  
Restsaldo: 53 998,15  
Kapitalkostnader: 391,57  
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 259 789,34,-, pr. dags dato.

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

##### **Kapitalkostnader:**

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

##### **Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

##### **Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon: 22 86 57 03.

##### **Annen informasjon:**

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

##### **Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

#### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### **Priser og gebyrer p.t.:**

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### **Noen viktige punkter:**

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).

- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

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

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

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

#### **Styregodkjenning**

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

#### **Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

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

#### Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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

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

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

Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift

# Nabolagsprofil

Ammerudgrenda 172 - Nabolaget Ammerudgrenda - vurdert av 112 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

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

## Skoler

Ammerud skole (1-7 kl.) 584 elever, 27 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 235 elever, 12 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min 🚶 4.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 🚶 5.2 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

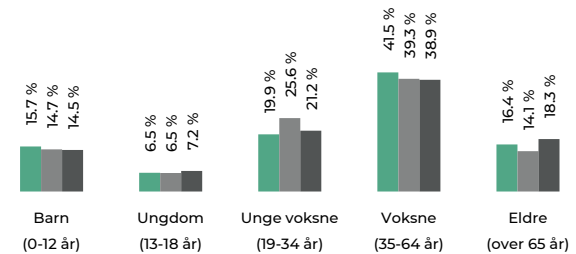
## Kvalitet på skolene

Bra 73/100

## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Ammerudgrenda barnehage (0-5 år) 54 barn	3 min 🚶 0.2 km
Ammerudlia barnehage (0-5 år) 133 barn	4 min 🚶 0.3 km
Ammerudenga barnehage (0-5 år) 107 barn	6 min 🚶 0.5 km

## Dagligvare

Rema 1000 Grorud Post i butikk	8 min 🚶 0.7 km
Meny Grorud	9 min 🚶



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

## Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

## Støynivået

Lite støynivå 89/100

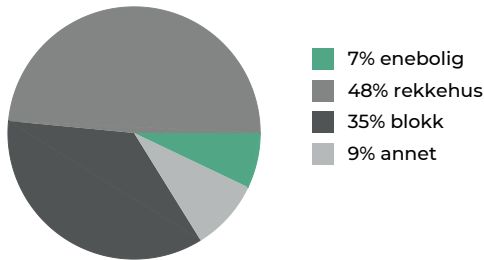
## Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

## Sport

📍 Ammerudlia ballplass	2 min 🚶
Ballspill	0.1 km
📍 Ammerudhellinga balløkke	5 min 🚶
Ballspill	0.4 km
📍 Grorud Sportscenter	7 min 🚶
📍 Fresh Fitness Romsås	19 min 🚶

## Boligmasse



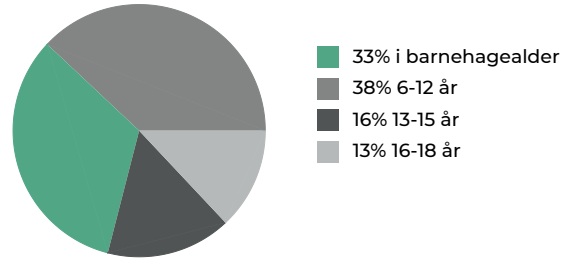
«Hyggelige naboer og et fint sted å bo for førstegangskjøpere :)»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Grorud Senter	9 min 🚶
📍 Apotek 1 Grorud	8 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

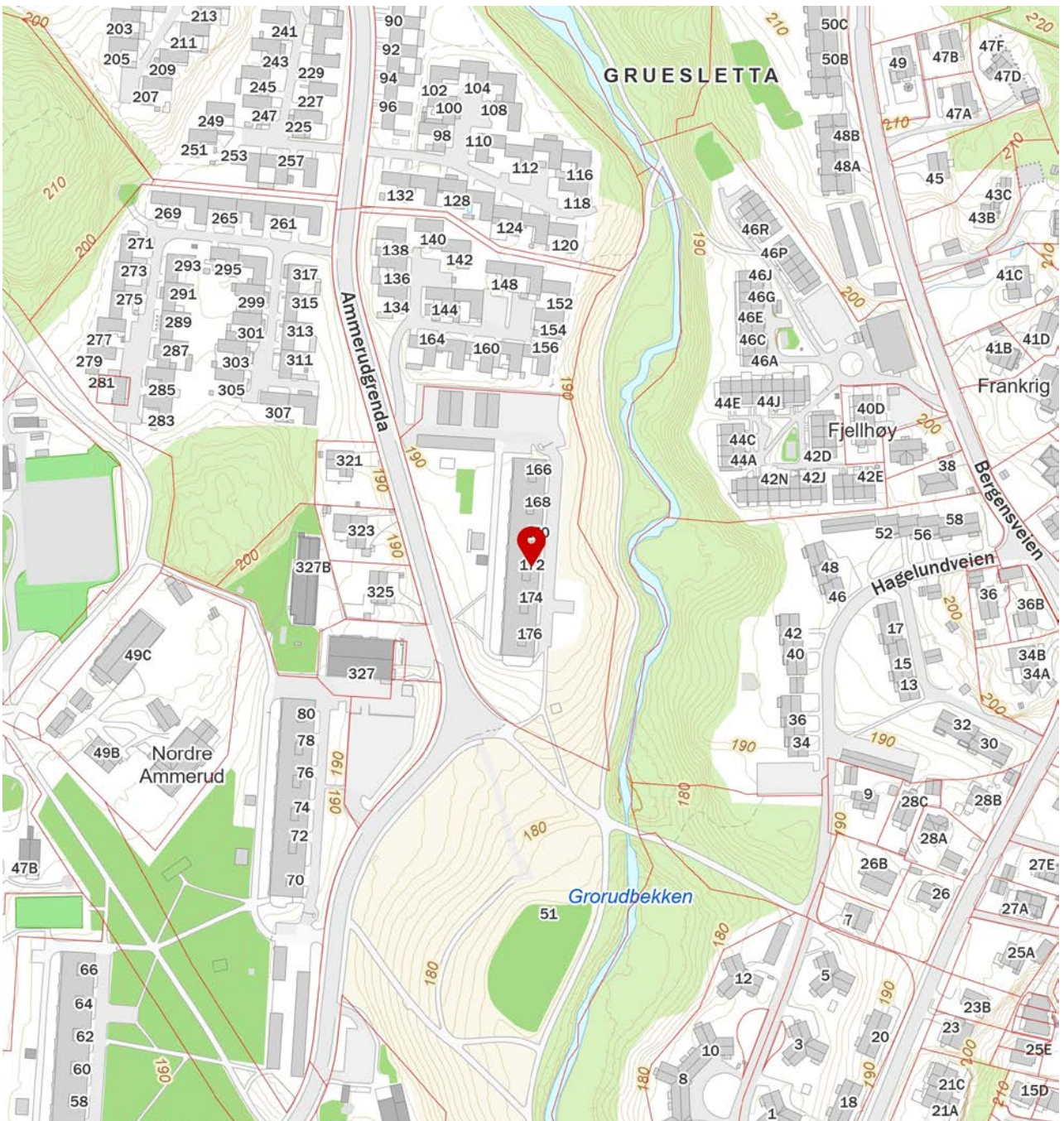
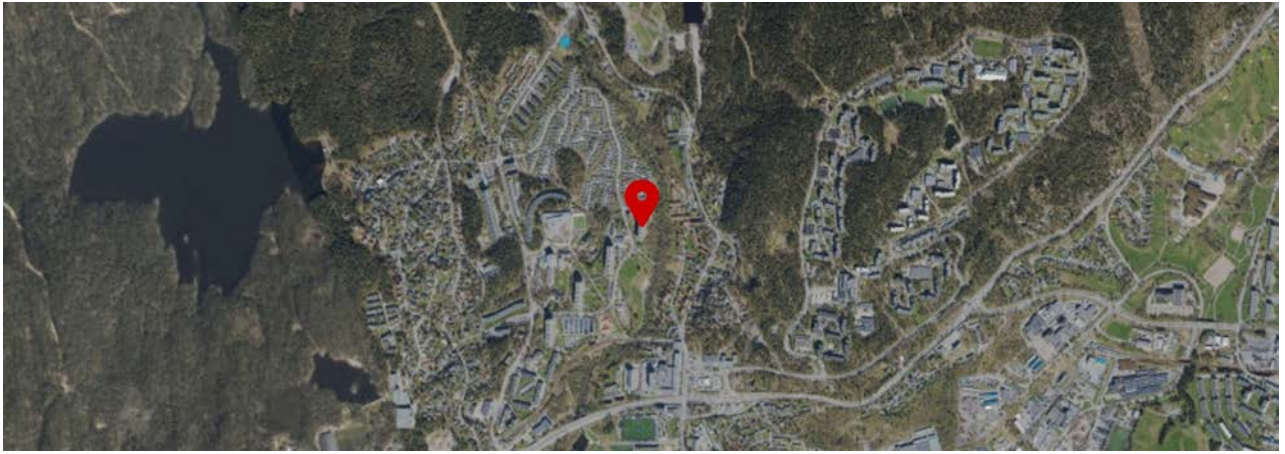
Ammerudgrenda  
Oslo og omegn  
Norge


## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



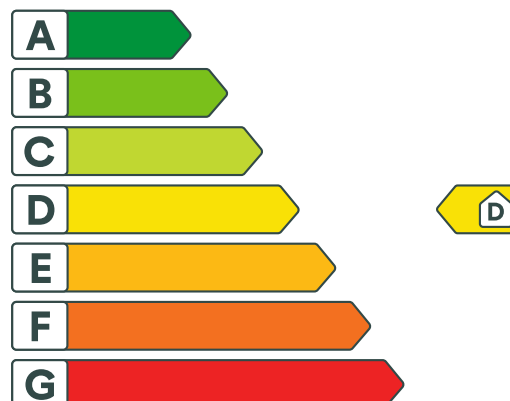
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



Adresse <b>Ammerudgrenda 172, 0960 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>21.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-284493</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>81107327</b>
Gårdsnummer <b>95</b>	Bruksnummer <b>78</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0601</b>



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1967</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>101,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>88,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>10</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**190,97 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**190,97 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**28 980 kWh**



## 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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0044/26

Adresse: Ammerudgrenda 172, 0960 OSLO, gnr. 95, bnr.  
78, andelsnr. 441 i Ammerudlia Borettslag med  
orgnr. 948808811 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Carolina Toro

Tlf: 986 44 988

Epost: carolina@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.04.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)