NORDVIK

Ammerudgrenda 207

3 soverom | 87 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Ammerudgrenda 207

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
36	Om boligen
54	Nabolagsprofil
56	Tilstandsrapport
85	Egenerklæringsskjema
94	Andre vedlegg
185	Kontaktinfo
188	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
191	Forbrukerinformasjon om budgivning
192	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.05.2026









Nøkkelinformasjon

Populært atriumshus | 4-roms | Oppusset 2018 | Solrik og skjermet hage | Endebeliggenhet | Garasje | Bør oppleves!

Prisantydning	**8 950 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**8 996 105,-**
Fellesgjeld	**36 319,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 056,-**
BRA-i	**87 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1966**
Eierform	**Andel**

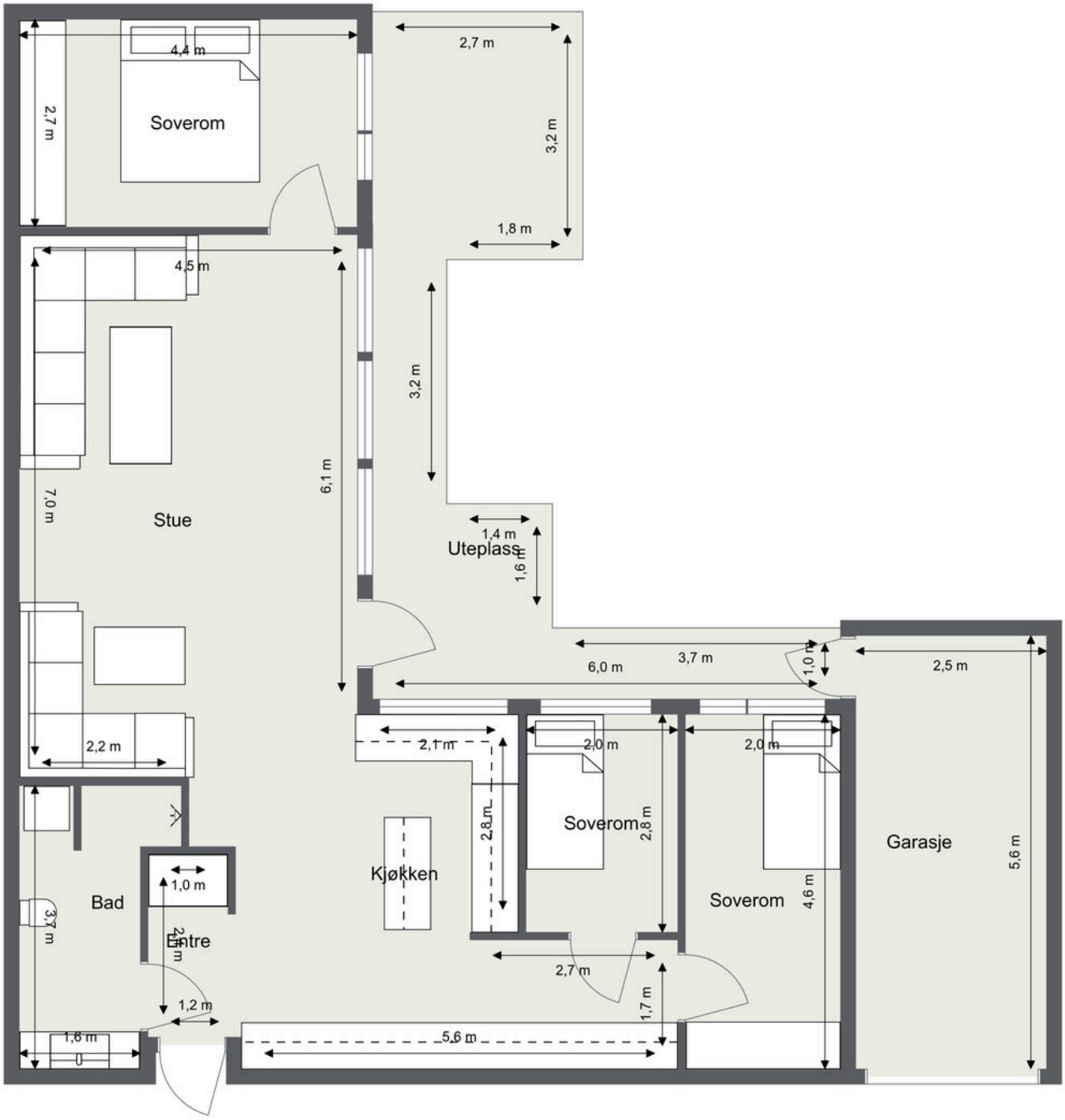
Kort fortalt

Rekkehus med endeplassering på høydredrag! Høyt og usjenert til innerst i rekken på populære Ammerudgrenda, uten innsyn og med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport og flotte tur og rekreasjonsområder. Området er kjent som Norges største atriums-nabolag.

-Solrik og privat uteplass med gode forhold for både store og små
-Grønn og frodig hage med familievennlige kvaliteter året rundt
-Flere sosiale soner og pergola som forlenger utesesongen
-3 romslige soverom med gode oppbevaringsmuligheter
-Kjøkken tegnet av interiørarkitekt og presentert i Bonytt
-Gode utbyggingsmuligheter med potensial for tilbygg og utvidelse av kjeller
-Parkering i garasje og på gårdsplass
-Varmepumpe installert og mulighet for etablering av peis
-Rolig og familievennlig område med lite gjennomgangstrafikk

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 101 kvm
















Die Kunst der Gesellschaft 1900-1945 Sammlung der Agfaroidgalerie
Sonja in der Neuen
NEUE NATIONALGALERIE


































Miele
Miele


















207






207


REMA 1000
REMA 1000
P
P




Ammerud skole










APOTEK 1
REMA 1000 6-24
Pizza bua


Ammerud

Populære Ammerudlia volleyballbane er et hyggelig samlingspunkt i nærområdet.





Badedammen byr på flotte turmuligheter og badeplass om sommeren.



Vesletjernet er et populært friluftsområde året rundt.

Steinsbru gir rask forbindelse til omkringliggende områder og servicetilbud.





Ammerud Park er et grønt og hyggelig område for både store og små.

Grorudparken byr på flotte grøntområder og fine turstier.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0084/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ammerudgrenda 207, 0960 OSLO
Gnr 95, bnr 111 i Oslo kommune
Andelsnr 147 i Alunsjø Borettslag, org.nr. 948808099

Selgere
Glenn Osnes
Stig Arve Bjånesøy

Kjøpesum og omkostninger
8 950 000,- (Prisantydning)
36 319,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 986 319,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 996 105,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 005 605,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 87 kvm.
BRA-e: 14 kvm.
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 35 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Solforhold
Midt på sommeren kommer sola i hagen ca. 06-07 og forsvinner bak taket rundt 18/19. Etter det har er det sol på forsiden av huset fram til den går bak åsen i 21/22 tiden. Iht. selger.

Innhold
1. Etasje: Bad, kjøkken, entré, stue, hovedsoverom, barnerom og gjesterom. Garasje.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og microsement på vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til dusjsone og det ble målt 1cm og i dusjsonen er det lokalt fall på 2,5cm. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et

vannklosett. Elstyrt vifte

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med compositt benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap og fryser samt vinskap. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Det er installert varmepumpe.
Bereder er plassert i krypkjeller og er på 194 liter og produksjonsår 2018
Elektrisk oppvarming med gulvvarme i allegulv iflg eier samt varmepumpe. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG. Anlegg med automatsikringer.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Parkering i garasje. Fellesparkering og gjesteparkering foran eiendommen.

Modernisering og påkostninger
Større vedlikehold og rehabiliteringer i borettslaget:
2025 Internett via fiber fra 1.2.2025
2024 - 2025 J-feltet har fått nye rør til vann og avløp, asfaltering av hele feltet.
2024 - 2025 Byttet vindskier/gesimsbord der dette var nødvendig.
2024 Utbedring av overvannshåndtering mellom kollen og Agr 271 - 279
2023 Stikkprøver av utvendige rør, avløpsrør
2022 - 2023 Brannslukningsapparater – utført 5 års kontroll
2022 Taksjekk utført av Takråd – tilstand ok.
2021 - 2022 Tilsyn av ildsteder og skorsteiner i borettslaget utført av OBRE.
2021 Alle overvannskummer i borettslaget ble tømt
2019 Taksjekk utført av Takråd (tilfeldig utvalgte tak) – Tilstand ok
2018 - 2021 Opparbeiding og beplantning – ny lekeplass ved S-feltet/Olabakken
2018 - 2020 Overvannshåndtering/drenering på begge sider av den kommunale kollen
2017 Brannslukningsapparater – utlevert nye til alle husene i borettslaget
2014 - 2017 Husene ble beiset (+ byttet gesimsbord der dette var nødvendig).
2014 Taksjekk (tilfeldig utvalg) av Protan Tak AS – tilstand ok
2013 Brannslukningsapparater - utført 5 års kontroll
2013 Anlagt petanque-bane.
2012 Kontroll av elektrisk anlegg i samtlige hus. (Infratek)
2011 - 2017 Radonprosjekt – målinger og tiltak.
2011 Isolering av kumlokk.
2010 - 2011 Piperehabilitering
2006 - 2007 Montering av automatisk vannstoppsystem.
2006 - 2007 Byttet utvendige og innvendige hovedkraner/stoppekraner.
2003 - 2004 Husene ble beiset
2002 Alle isolasjonsmattene i vann- og avløpskummene skiftet ut.
2002 Kontroll og funksjonstesting av alle overvannskummene i borettslaget.
1999 - 2002 Omtekking av takene.

Selgers kommentar til utbedringer, oppgraderinger og påkostninger:
Huset ble totalrenovert i 2018 til svært høy standard. Vi fikk hjelp fra Interiørarkitet Cecilie Clausen som er kjent fra TV2-programmet «Tid for hjem». ALT ble byttet. Alt av det elektriske ble fornyet, nye sikringer, nytt sikringsskap. Alt av rør inni huset ble byttet ut, ny varmtvannstank, rør i rør og waterguard på kjøkkenet. Det ble lagt varmekabler i alle rom. Veggene ble etterisolert. Det ble lagt parkett på alle soverom, mens stue og kjøkken fikk et røft og slitesterkt designgulv. Kjøkkenet er laget på mål med fronter av elegant eikefiner og
silestone benkeplate. Badet ble totalrenovert, gjort større, med stor dusjsone med regndusj, mikrosement på veggene, store fliser på gulvet. De samme eikefinerelementene går igjen på badet som på kjøkkenet. Hovedsoverommet har fått en eksklusiv hotell-look, med snekkertilpassede valchromat-fonter på garderoben, mørke farger som innbyr til hvile.
I 2021 ble hagen oppgradert og utvidet med 2,5m x 8m som ble kjøpt av Borettslaget. Landskapsarkitekt-firmaet SOLA har designet uteområdene rundt huset. Vi har nå fått en flott og lun oase i atriet og en innbydende fasade.. På kortsiden av huset finnes det espalierte frukttrær og på fronten er det en flott sitteplass og bedd.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Badet ble totalrenovert i 2018. Arbeidet ble utført av profesjonelle aktører, herunder Johansen Bygg og Eiendom (entreprenør), NM Rør AS, Østlandet Keramiske og Oslo El-Tjeneste AS. Det foreligger kontrakt, dokumentasjon/samsvarserklæring og faktura for arbeidene.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. I forbindelse med totalrenovering av badet i 2018 ble membran på vegger, gulv og sluk fornyet. Arbeidet ble utført av NM Rør AS og Østlandet Keramiske. Det foreligger faktura for arbeidene.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Det foreligger dokumentasjon i form av kontrakt, faktura, sjekklister for membranog flisarbeid samt bildedokumentasjon fra arbeidene.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Følgende arbeider er utført: – Hageprosjekt og flytting av gjerde i 2021, utført av Nordisk Utemiljø AS. – Innsetting av nye glass i tre vindusrammer på soverom november 2023, utført av Groruddalen Glassmesterverksted. – Tilbakeføring av original ytterdør i 2023, utført av Olerud Male & Snekkerverksted AS. Selger har foretatt vedlikehold og justering av ikke-bærende veggkonstruksjon og betonggulv mellom garasje og atrium, herunder flytting av en lett veggkonstruksjon ca. 1 meter innover for å redusere innblåsing av snø. Tiltaket ble gjort basert på tilgjengelig tegning- og dokumentasjonsgrunnlag på det tidspunktet. Selger har i ettertid blitt oppmerksom på at tiltaket kan avvike fra opprinnelig godkjent løsning. Forholdet er ikke nærmere undersøkt opp mot gjeldende godkjenninger.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Nei, ikke i selgers eiertid. Selger er ikke kjent med om det er utført dreneringsarbeider tidligere.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. I forbindelse med oppussing i 2018 ble det gjort oppgradering av anlegget, utført av Oslo El-Tjeneste AS. Senere er følgende arbeider utført: – Bytte av 6 stk. Thermo-floor termostater i 2020 etter tilbakekalling fra leverandør, utført av Elektroinnovasjon AS. – Flytting av eksisterende stikk og etablering av nytt stikk bak stekeovn i 2023, utført av Elektroinnovasjon AS. – I forbindelse med hageprosjekt ble det etablert utendørs stikk og belysning. Arbeidene ble organisert via Nordisk Utemiljø AS. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Nei, ikke ut over det elektriker gjorde ifbm. samsvarserklæringene.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Det er installert elbillader i garasje (2018) med trefase tilkobling, utført av Oslo ElTjeneste AS. Det foreligger egen kurs og samsvarserklæring for installasjonen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. I forbindelse med oppussing i 2018 ble det utført arbeid på vann- og avløpsanlegget, herunder utskifting av rør og etablering av rør-i-rør-system, utført av NM Rør AS. Det foreligger kontrakt for arbeidene.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. I 2018 ble tilstøtende bod innlemmet i boligens hovedareal i forbindelse med etablering av bad. Tiltaket er i ettertid godkjent av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, og ferdigattest ble utstedt 12.05.2026. I forbindelse med oppussing i 2018 ble det også gjort endringer i kjøkkenområdet hvor en stolpe ble fjernet.
Stolpen er i ettertid reetablert av samme entreprenør som utførte oppussingen. I forbindelse med hageprosjekt er gjerde flyttet, og tilleggsareal er kjøpt fra borettslaget.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Nei. Eiendommen er tilknyttet

offentlig vann- og avløpsnett via Oslo kommune.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Nei, ikke i selgers eiertid. Boligen har ikke oljetank eller sentralfyr. Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon, ventilator på kjøkken og uttrekksvifte på bad.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Nei, ikke utover det som er opplyst i egenerklæringen. Selger er ikke kjent med ytterligere arbeider fra tidligere eiertid, herunder dødsbo.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja. Radonmålinger er opplyst å være utført i regi av borettslaget i perioden 2011–2016.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Nei, ikke i selgers eiertid. Det ble utført tilsyn av Oslo brann- og redningsetat 18.02.2026. Selger er blitt opplyst i den forbindelse at pipen ikke har vært i bruk.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Nei, ikke i selgers eiertid. Selger er ikke kjent med slike forhold, verken i egen bolig eller i borettslagets fellesarealer.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Ja. Det er observert sprekker i gulv i stue, kjøkken og gang hvor det er lagt Weber Designgulv. Selger er kjent med at dette er å forvente ved bevegelse i underlaget, som i et trehus.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Ikke i selve boligen. Det har vært observert mus i garasje og utebod. Det er iverksatt tiltak med feller.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja. Boligens areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Ja. Eiendommen inngår i Alunsjø borettslag, som er omfattet av en egen reguleringsplan med bevaringshensyn. Det foreligger reguleringsbestemmelser som blant annet åpner for tilbygg innenfor gitte rammer. Selger er også kjent med at det er gitt nabovarsel vedrørende tiltak på naboeiendom (AG205) knyttet til flytting av atriumsgjerdet i tråd med reguleringsplan.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Selger har innhentet tegninger og startet planlegging av mulig utbygging av boligen i samarbeid med Vardehaugen Arkitekter. Tegninger og materiell vil kunne overleveres til kjøper dersom ønskelig. I forbindelse med hageprosjekt i 2021 ble det oppført pergola på eiendommen. Tiltaket er ikke omsøkt. I forbindelse med flytting av gjerde i 2021 er det i ettertid etablert en midlertidig støtte på deler av gjerdet mot øst for å øke stabiliteten ved sterk vindpåvirkning. Det kan være aktuelt å se på en mer permanent løsning over tid. Boligen ble kjøpt som dødsbo, og selger har derfor begrenset kjennskap til eiendommens historikk og tidligere forhold utover det som er opplyst i egenerklæringen.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Atriumshus med flat takkonstruksjon tekket med

takpapp.
Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel.
Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.
Takrennene er skjult/innbygget i konstruksjonen og har ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll uten bruk av inngrep eller demontering.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt ytterdør med glassfelt fra 2023 med el-lås.
Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 2001
Utgang fra stue til terrasse med tregulv samt steinbelagt, størrelse er ca. 21m2.
Platting i hagen med tregulv, størrelse er ca. 14m2. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og Weber designgulvflytende).
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.
Trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.
Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert. Iht. byggesakskyndig.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Taktekking:
Punktet må sees i sammenheng med
Takkonstruksjon/Loft
Beskrivelse
Tak som er tekket med takpapp. Flatt tak.
Det er ikke registrert fuktskader. Men flat takkonstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.
Årstall: 2002 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
Alderspreget tekking
Konsekvens:
Risikoen for lekkasjer øker, særlig ved kraftig nedbør, snøsmelting og isdannelse. Dette kan medføre følgeskader på undertak, takkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler dersom tiltak ikke gjennomføres.
Konsekvensvurderingen er i samsvar med forskriftens krav til vurdering av funksjon og restlevetid.
Tiltak:
Det anbefales å:
Gjennomføre nærmere kontroll av taktekningen, inkludert overganger, gjennomføringer og beslag
Vurdere full utskifting av taktekking
Samtidig kontrollere undertak og lufting ved eventuell omtekking
Tiltak bør sees i sammenheng med bygningens alder og fremtidig bruk.

TG2 - Veggkonstruksjon:
Beskrivelse
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.
Kunde opplyser at det er utført etterisolering innvendig i 2018.
Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget
Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.
Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Konsekvens/tiltak
- Musesperre må etableres.
Musesperre.
Konsekvens:
Åpninger i nedre kant gir risiko for at mus og smågnagere kan trenge inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på isolasjon, luktproblemer og i verste
fall hygieniske utfordringer.
Tiltak:
Montering av musesperre i nedre kant for å hindre inntrenging av skadedyr.
Kontroll av eksisterende konstruksjon for tegn til gnagerskader før montering.
Lite eller ingen lufting.
Konskvens:
Når lufting mangler, kan fukt bli stående inne i konstruksjonen, noe som gir høy risiko for biologisk nedbrytning – spesielt råtesopp og mugg.
Dette gjelder både fukt som kommer utenfra (regn, snø, kondens) og innenfra (vanndamp fra oppholdsrom).
Tiltak:
Det er ikke behov for omfattende tiltak nå, men lokal utbedring anbefales for å forhindre fremtidige skader.

TG2 - Vinduer:
Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.
De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass

tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.
Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.
Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.
Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG2 - Dører -1:
Beskrivelse
Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 2001
Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.
Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.
Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.
Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG2 - Overflater -1:
Beskrivelse
Overflatebehandling gulv: Weber designgulv(flytende).
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
Det er observert en sprekk i gulv ved entré/kjøkkenet.

TG2 - Etasjeskille/gulv mot grunn:
Beskrivelse
Trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik
Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt
Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm igjennom rommet.
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG2 - Krypkjeller:
Beskrivelse
Etasjeskiller over bakkenivå som gjør at den ikke er direkte utsatt for fuktighet fra utvendig side.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen,

overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
Vurdering av avvik:
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Konsekvens/tiltak
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
Tiltak:
Det anbefales å være særlig oppmerksom på denne konstruksjonen. Regelmessig kontroll og overvåking av krypkjellerens tilstand anbefales. Ved mistanke om fuktproblematikk bør det gjennomføres nærmere undersøkelser, gjerne med bistand fra fagkyndig, herunder fuktmålinger eller utvidet inspeksjon.
Eventuelle forebyggende tiltak vurderes ved behov.
Manglende fuktsperre
Konsekvens:
Manglende fuktsperre medfører økt relativ luftfuktighet i krypkjelleren. Dette gir høy risiko for:
Kondens på bjelkelag og underside av gulvkonstruksjon
Mugg- og soppvekst
Råteskader i treverk
Dårlig innemiljø og luktproblemer
Over tid kan dette føre til redusert levetid på konstruksjoner og behov for omfattende utbedringer .
Tiltak:
Etablere fuktsperre (minimum 0,20 mm plastfolie) på hele grunnen i krypkjelleren, med overlapp og tette skjøter
Sørge for at fuktsperren føres godt opp langs grunnmurer

TG2 - Fuktsikring og drenering:
Beskrivelse
Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt huset. Videre er det ukjent hva slags tettesjikt som er benyttet på utvendig grunnmur. Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp.
Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.
Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

TG2 - Terrengforhold:
Beskrivelse
Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.
Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann. Dette øker risikoen for at vann samler seg nær grunnmur, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.
Manglende fall bort fra bygningen er et vanlig avvik ved eldre eller dårlig planlagte uteområder.
Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
Konsekvens:
Dette forholdet medfører økt risiko for vannansamlinger i tilknytning til bygningskroppen, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Slike vannansamlinger kan føre til fuktinntrengning, redusert levetid på konstruksjoner under terreng, og i verste fall skader på grunnmur og dreneringssystem.
Tiltak:
Etabler tilstrekkelig fall bort fra grunnmur (minimum 1:50 de første 3 meter fra vegg).
Vurder oppfylling med drenerende masser og justering av terreng.

TG2 - Utvendige vann og avløpsledninger:
Beskrivelse
Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning.
Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer i vann- og avløpssystemet.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.
Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel med trykktest eller kamerainspeksjon av rør.
Utfør jevnlig kontroll for lekkasjer og tilstand, og vurder tilstandsbasert vedlikehold

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

TG IU - Nedløp og beslag:
Beskrivelse
Takrennene er skjult/innbygget i konstruksjonen og har ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll uten bruk av inngrep eller demontering
Konsekvens:
Tilstanden til takrennene er ukjent. Eventuelle skader, lekkasjer, tilstopping eller mangelfull utførelse kan ikke utelukkes. Skjulte feil i takrenner kan føre til fuktskader i tilstøtende bygningsdeler som yttervegger, gesims, takkonstruksjon og eventuelt innvendige konstruksjoner over tid.
Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser ved behov, for eksempel i forbindelse med vedlikehold, ombygging eller dersom det observeres symptomer som fuktmerker, misfarging eller lekkasjer. Eventuell kontroll kan utføres ved åpning/demontering av relevante bygningsdeler eller ved bruk av egnet inspeksjonsmetode.

TG IU - Takkonstruksjon/Loft:
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Beskrivelse
Flat takkonstruksjon. Lukket takkonstruksjon og ikke inspisert.
Det er under/himling ikke registrert fuktskader. Men flat takkonstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.
Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
Konsekvens/tiltak:
Tilstanden er usikker, men det er ikke observert symptomer på skade. Ved fremtidig ombygging eller rehabilitering bør takkonstruksjonen kontrolleres nærmere, og eventuell dokumentasjon fra bygge- eller ombyggingstidspunkt bør etterspørres.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Beskrivelse
Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som
synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det
anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av
den grunn ikke kontrollert av takstmann.
Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av
gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling,
brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører
ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.
Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke
utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over
100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.
Konsekvens/tiltak
Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører
nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- 2 lamper over vasken på kjøkkenet
- Pendel-lampe over spisebord
- Taklampe hovedsoverom
- Hyllesystem i bod og garasje

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er

koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme og varmepumpe.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 056,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Div. honorarer, drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, strøm fellesarealer og bredbånd

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Boligen er tilknyttet Verisure alarmsentral. Selger betaler i dag kr. 519 per måned.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 427 973,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 711 892,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

TV/Internett/Bredbånd
Fibernett inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Boligselskapets hjemmeside: www.alunsjo.com

Borettslaget består av 235 andelsleiligheter. Alunsjø Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948808099. Det gjøres oppmerksom på at kjøper må være/bli medlem av OBOS.

Borettslaget ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:
Ammerudgrenda 2 - 164
Ammerudgrenda 11 - 279
Ammerudgrenda 283 - 317

Gårds- og bruksnummer:
95 104 111 25 94 95 97 98

Om Alunsjø borettslag

Atriumhusene, tegnet av Håkon Mjelva, ble oppført i 1965-1967. De utgjør i dag et unikt bomiljø, med sitt enkle formspråk og særpregede boform. Arkitektonisk fremstår husene som kuber som åpnes mot et privat atrium. De er såkalte halvatriumhus,- husets vinkelform danner to av atriets fire sider, de to andre sidene utgjøres av høye gjerder eller naboens vindusfrie vegg. Husene har flate tak og er utformet i en karakteristisk, knapp og nøktern stil. Noen hus har oppført små tilbygg utformet med skråtak, som tilfører en viss variasjon.

Bebyggelsen er tilpasset terrengvariasjonene,- området er variert og mangfoldig til tross for byggenes enkle detaljer og spesielle karakter. Husene ligger gruppert i felt omkring stikkveier inn fra ringveien rundt området; Ammerudgrenda. Husene er ikke beregnet som utsiktsboliger, men som hjem fri for innsyn og og påvirkning utenfra. Dette er en boform som i stor grad appellerer til enkeltindividet, og som ansees som meget attraktiv, ikke bare av egne beboere.

Spørsmål og svar fra styret:
1. Har dere planlagt noen større vedlikeholdsoppgaver i nærmeste fremtid og er det noen grunn til å anta at felleskostnader/gjeld vil øke i nærmeste fremtid?
Svar: Nei, det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsoppgaver i nærmeste fremtid, det er derfor heller ikke planlagt noen ekstraordinære endringer i felleskostnader.

2. Er det lov med dyrehold?
Svar: Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Adgangen til å holde katt er begrenset til to stk dyr pr husstand. Alle katter skal hhv kastreres eller steriliseres.

3. Er det noen praktiske opplysninger dere synes vi burde opplyse til nye eiere av leiligheten?
Svar: Ingen andre praktiske opplysninger som bør nevnes annet en endringene i reguleringsplan og det pågående midlertidige forbud mot tiltak.

Tilbygg etc.: Styret har laget en oversikt over bygningsmessige endringer som bryter med borettslagets ordensregler og vedtekter. Andelseiere som skal utføre bygningsmessige endringer må søke styret før arbeidet påbegynnes. Rekkverk ved inngangsparti: Enkelte beboere vil få behov for å sette opp rekkverk ved inngangspartiet. Det er viktig for borettslagets visuelle uttrykk at rekkverkene er mest mulig ensartede. Det er utarbeidet en løsning for rekkverk, som skal benyttes i borettslaget. Rekkverkene kan lages både i metall og tre. Tegningene fås ved henvendelse til styret. Styret minner om at beboerne må søke styret før de setter opp rekkverk.

Takrenneløsning på tilbygg: Styret vil minne om at det er utarbeidet detaljtegninger av takrenneløsning på tilbygg. Disse vil bli utlevert til andelshavere som varsler at de ønsker å sette opp tilbygg. Andelshavere som har/ønsker å sette opp takrenner på allerede eksisterende tilbygg, kan få tegningene utlevert ved henvendelse til styret. Montering av luft til luft varmevekslere og parabolantenner: Generalforsamlingen i 2007 vedtok at utedelen til luft til luft varmevekslere skal plasseres i atriet. Eventuelle parabolantenner monteres inne i atriet slik at de ikke er synlige utenfra.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.

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.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 36 319,-pr. 21.04.2026

Selskapets totale lån og vilkår per 21.08.2025:

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927043585
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,75%
Restsaldo 4 164 311,00
Innfrielsesdato: 30.12.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927088635
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,60%
Restsaldo 4 500 000,00
Innfrielsesdato: 30.09.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

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.

Borettslagets lån 94927088635 har avdragsfrihet til og med mars 2027. Når avdragsfriheten opphører, vil kapitalkostnadene øke som følge av avdragsbetaling. Forretningsfører har ikke oppgitt konkret beløp for fremtidige felleskostnader etter avdragsfri periode. Det gjøres oppmerksom på at borettslaget normalt kan begynne å kreve inn et høyere beløp 1–6 måneder før avdragsfri periode avsluttes.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et negativt årsresultat på kr 139 235. Borettslagets disponible midler var kr 5 013 772 per 31.12.2025. Regnskapet er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på følgende: I vedtektenes § 5-1 (3) står følgende: Andelseieren har det totalte vedlikeholdsansvaret for de endringer, tilleggsinstallasjoner og påbygninger som er utført på boligen. Det gjelder for eksempel tiltak som utgrav/innredet kjeller, oppført tilbygg, overdekninger og boder i atriet.

Generalforsamlinger har gitt godkjenning til at den enkelte andelseier i egen regi på godkjenning fra styret kan foreta følgende arbeider: Utgraving/innredning av kjeller. Utflytting av atriumsgjerde. Innsetting av vinduer. Oppføring av tilbygg/vindfang.

I husordensreglene vil man finne fargekoder for godkjente farger i borettslaget (til huspanel, grunnmur, takutspring, gesimsbord, atriumsgjerde og garasjeporter).

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Adgangen til å holde katt er begrenset til to stk dyr pr husstand. Alle katter skal hhv kastreres eller steriliseres.

Borettslagets forsikring
Protector AS
Polisenr. 2711763

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 34 956 kvm (Eiertomt)

Radonmåling
Info fra Styret i Borettslaget:
Borettslagets prosjekt for radonsikring av husene ble gjennomført i perioden 2011 - 2016.
Borettslaget har ansvar for radonsikring i hus med originale kjellere, dvs. hus med krypkjeller eller hus direkte på grunn.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i Ammerudgrenda, et veletablert og familievennlig boligområde på Ammerud/Grorud. Området byr på en god kombinasjon av rolige bomiljøer, grønne omgivelser og nærhet til daglige servicetilbud. Her bor man med kort vei til turområder, lekeplasser, skoler, barnehager og lokale møteplasser, samtidig som sentrum enkelt nås med T-bane.

Nærområdet har flotte rekreasjonsmuligheter med kort vei til Lillomarka, turstier og grøntområder. Grorudparken ligger også i området, med parkdrag langs Alnaelva, rekreasjonsarealer og turmuligheter. Daglige servicetilbud finnes blant annet ved Grorud senter og nærliggende nærsentre, med butikker, servering og øvrige servicetilbud.

Bebyggelse
Nærområdet består av etablert boligbebyggelse med en kombinasjon av småhus, rekkehus/kjedehus, lavblokker og større boligbygg. Området har et grønt og skjermet preg, med internveier, gangveier og utearealer som gir et rolig bomiljø. Bebyggelsen er godt integrert i terrenget og nærområdet oppleves som oversiktlig og praktisk for både barnefamilier og andre som ønsker nærhet til natur, servicetilbud og kollektivtransport.

Ammerud og Grorud er områder med gode lokale tilbud, herunder skoler, barnehager, idrettsanlegg, turveier og grønne fellesområder. Beliggenheten gir et godt utgangspunkt for en aktiv hverdag, med både marka, parker og urbane servicetilbud i nærheten.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har god tilgang til offentlig kommunikasjon. Det er gangavstand til T-bane i området, hvor både Grorud og Ammerud T-banestasjon betjenes av linje 4 og 5. Dette gir enkel forbindelse mot Oslo sentrum og videre gjennom T-banenettet.

I tillegg finnes det flere bussforbindelser i nærområdet, blant annet ved Grorud T og Grorud senter. Dette gjør det enkelt å reise både lokalt i Groruddalen og videre mot øvrige deler av Oslo. For oppdaterte avganger og reisetider anbefales Ruters reiseplanlegger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.11.1975.

Det foreligger ferdigattest for ombygging av bad datert 12.05.2026.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert 16.04.2026. Disse stemmer overens med dagens bruk av boligen.
Boligen har ett rom som på opprinnelige godkjente tegninger er vist som soverom. I senere byggesak/tegninger knyttet til bruksendring av bod til bad, er rommet benevnt som kontor. Rommet er derfor omtalt som kontor/soverom i salgsoppgaven. Kjøper gjøres oppmerksom på at siste godkjente tegninger viser rommet som kontor, og eventuell bruk som soverom må vurderes opp mot gjeldende krav og kommunens godkjenning.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Ammerudgrenda 2–164 og 11–317, vedtatt av Oslo bystyre 25.09.2024. Atriumhusene er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø. Dette innebærer begrensninger for hvilke bygningsmessige tiltak som kan utføres. Borettslaget har vedtatt egne tegninger/malverk som skal følges, og andelseier må søke styret om godkjenning og inngå avtale med borettslaget før slike tiltak gjennomføres.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/95/111:
07.06.1968 - Dokumentnr: 8116 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

30.01.1971 - Dokumentnr: 1979 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

30.04.1971 - Dokumentnr: 7530 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

05.08.1971 - Dokumentnr: 14475 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. hobbyrom
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.07.1986 - Dokumentnr: 42960 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1967 - Dokumentnr: 6831 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:95 Bnr:12

15.06.1967 - Dokumentnr: 990104 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 95, BNR, 112, 113 OG 114

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappview

er/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Spørsmål til selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Nærheten til skogen. At det er kort vei til fantastiske badevann og turmuligheter. På vinteren kan vi ta på oss skiene utenfor huset og gå rett ut i sporet. Om sommeren tusle langs Alnaelva før jobb, eller opp i skogen og plukke bær og sopp.
I tillegg kommer vi til å savne å sitte på trammen i morgensolen og drikke kaffe. Sitte på benken på forsiden med ett glass vin på varme sommerkvelder og ikke minst det å ha en privat oase helt for seg selv. Det er mye fugler, ekorn og rådyr her, og jevnt over stille og fredelig.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
Ammerudgrenda er et svært familievennlig område hvor barna kan løpe fritt mellom husene. Det bor dog folk i alle aldere her. Naboene
våre er svært hyggelige, og vi har en god tone.
Utformingen til boligene med inngjerdede atrier og ingen vinduer utover gir mulighet for
privatliv hvis man skulle ønske det. Det er en liten landsby med original arkitektur og utforming.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
Ammerudgrenda ligger mellom marka og byen. Det er kort vei til skogen, kort vei til T-bane og buss. Og direkte kommunikasjon til flyplass
med flybussen. Skolen ligger rett borti veien. Den originale arkitekturen i grenda er svært populær og annerkjent. Det er mange barn i
området, som oppleves som trygt.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Spasertur langs Alnaelva. Gå opp til Steinbruvann om sommeren og bade. Joggetur langs grusstien rundt Breidsjøen. Hengekøyetur til
fots til Aurevann. Skitur til Lilloseter eller Linderudkollen.

Mulig videreutvikling / skisseprosjekt
Selger har opplyst at det i samarbeid med arkitektkontoret Vardehaugen AS er utarbeidet et skisseprosjekt for mulig videreutvikling av boligen. Skisseprosjektet viser blant annet mulige løsninger for tilbygg/nytt inngangsparti, utgraving og innredning av kjeller, intern trappeforbindelse, lysgraver, mulig omdisponering av garasjeareal og carport-/uteplassløsning. Eventuelle tegninger, skisser og visualiseringer er utarbeidet på selgers initiativ og følger som vedlegg/informasjon til interessenter.

Det presiseres at prosjektet kun er et skisse-/mulighetsprosjekt. Det foreligger etter det meglerforetaket er opplyst ingen innsendte søknader, rammetillatelser, igangsettingstillatelser, ferdigattester eller andre kommunale godkjennelser knyttet til prosjektet. Det foreligger heller ingen endelig godkjennelse fra borettslaget/styret for gjennomføring av tiltakene.

Meglerforetaket har ikke prosjektert, kontrollert eller vurdert gjennomførbarheten av skisseprosjektet, og står ikke inne for at tiltakene kan godkjennes eller realiseres. Meglerforetaket står heller ikke inne for eventuelle arealøkninger, rombetegnelser, kostnadsanslag, tekniske løsninger, søknadsplikt, myndighetskrav eller borettslagets/styrets fremtidige behandling av prosjektet.

En eventuell realisering av prosjektet forutsetter nødvendige godkjenninger fra Plan- og bygningsetaten, borettslaget/styret og eventuelt øvrige relevante instanser. Tiltakene må også være i samsvar med gjeldende reguleringsplan, borettslagets vedtekter, husordensregler, tekniske krav og eventuelle krav til ansvarlige foretak. Kjøper overtar selv ansvaret og risikoen for videre undersøkelser, søknadsprosess, kostnader, fremdrift og eventuell gjennomføring.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den

bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 917,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 500,-
Oppgjørshonorar kr. 9 900,-
Visninger -Totalt for alle oppmøter kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 200,-

Samlet skal selger betale kr. 135 767,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. mai 2026

Ansvarlig megler
Barry Khalidi, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91995982

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Ammerudgrenda 207

Nabolaget Ammerudgrenda - vurdert av 112 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ammerud skole (1-7 kl.)	584 elever, 27 klasser	5 min / 0.4 km
Grorud skole (1-7 kl.)	315 elever, 17 klasser	15 min / 1.3 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.)	235 elever, 12 klasser	23 min / 1.9 km
Nordtvet skole (1-7 kl.)	419 elever, 26 klasser	5 min / 2.6 km
Apalløkka skole (8-10 kl.)	438 elever, 30 klasser	17 min / 1.4 km
Bjerke videregående skole	464 elever	7 min / 4.9 km
Stovner videregående skole	700 elever, 45 klasser	10 min / 5.5 km

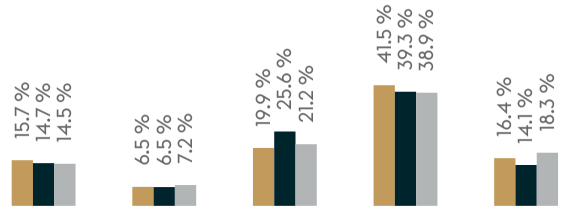
Offentlig transport

Ammerud skole	Linje 62	8 min / 0.6 km
Grorud	Linje 4, 5	10 min / 0.9 km
Grorud stasjon	Linje L1	9 min / 3.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min / 10.8 km
Oslo Gardermoen		34 min

Barnehager

Ammerudgrenda barnehage (0-5 å...	54 barn	5 min / 0.4 km
Ammerudenga barnehage (0-5 år)	107 barn	5 min / 0.4 km
Ammerudlia barnehage (0-5 år)	133 barn	7 min / 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Ammerudlia ballplass	5 min
Ammerud skole	6 min
Grorud Sportssenter	11 min
Fresh Fitness Romsås	23 min

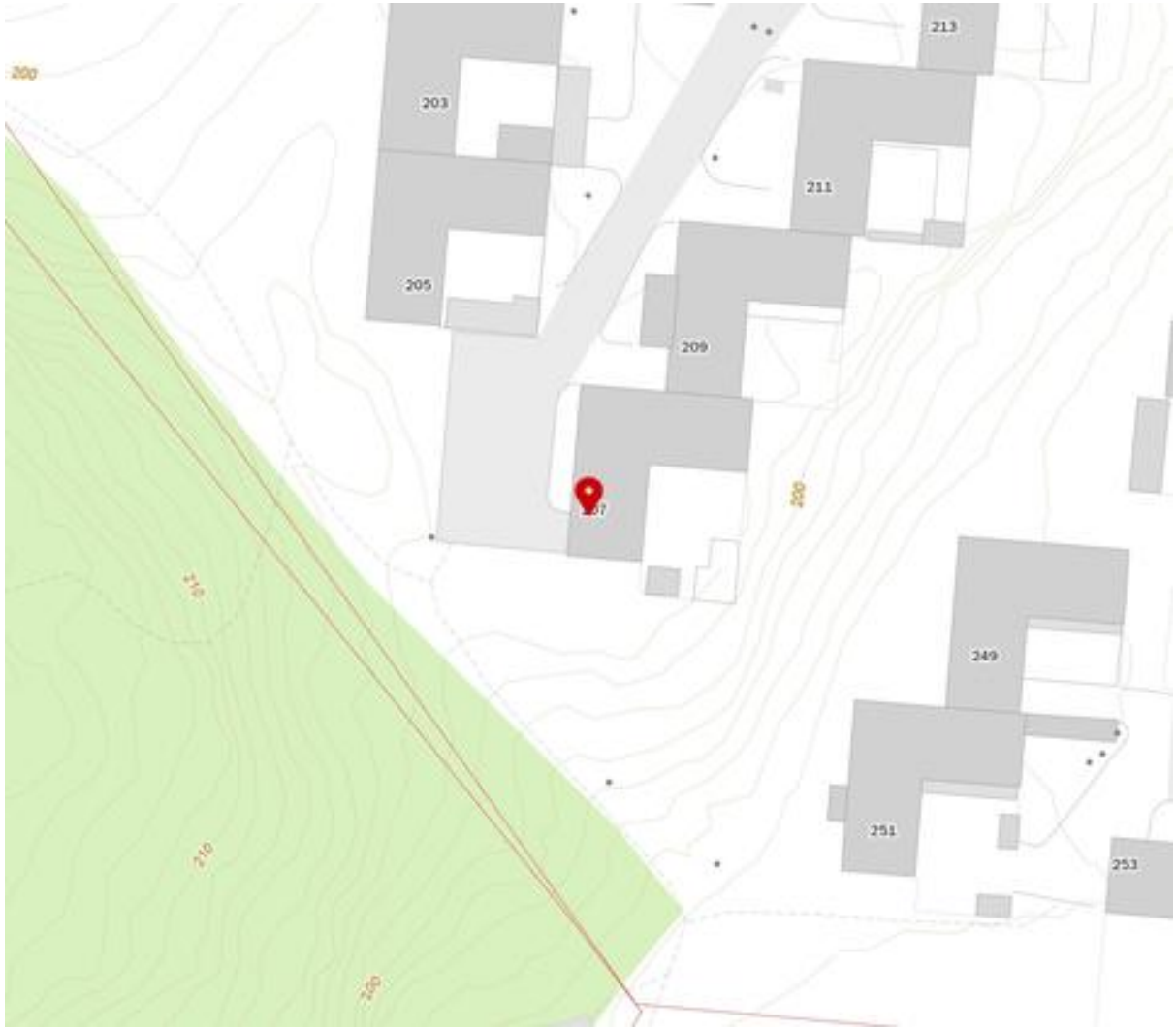
«Hyggelige naboer og et fint sted å bo for førstegangskjøpere :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



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

Tilstandsrapport

Andels enebolig i kjede
Ammerudgrenda 207, 0960 OSLO
OSLO kommune
gnr. 95, bnr. 111
Andelsnummer 147

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



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3616 **Eiendomsverdi ref nr:** SS9897

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
eiendommen:
Andels enebolig i kjede som er bygget i 1966.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje,. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Andels enebolig i kjede - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Atriumshus med flat takkonstruksjon tekket med takpapp.
Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel.
Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.
Takrennene er skjult/innbygget i konstruksjonen og har ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll uten bruk av inngrep eller demontering

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Malt ytterdør med glassfelt fra 2023 med el-lås.
Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 2001

Utgang fra stue til terrasse med tregulv samt steinbelagt, størrelse er ca. 21m2.
Platting i hagen med tregulv, størrelse er ca. 14m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og Weber designgulvflytende).

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og microsement på vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til dusjsone og det ble målt 1cm og i dusjsonen er det lokalt fall på 2,5cm.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med compositt benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap og fryser samt vinskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom

Beskrivelse av eiendommen

dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Det er installert varmepumpe.

Bereder er plassert i krypkjeller og er på 194 liter og produksjonsår 2018

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i allegulv iflg eier samt varmepumpe.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende.
Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer Gå til side

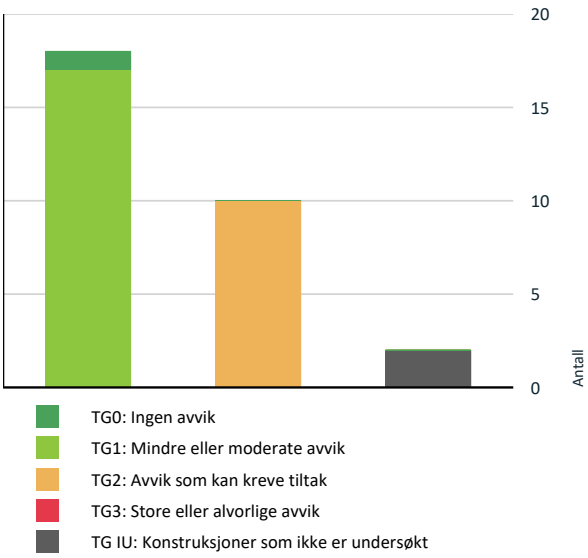
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andels enebolig i kjede

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - 1	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ANDELS ENEBOLIG I KJEDE

Byggeår
1966

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Atriumshus med flat takkonstruksjon tekket med takpapp. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak som er tekket med takpapp. Flatt tak.

Det er ikke registrert fuktskader. Men flat takkonstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Alderspreget tekking
Konsekvens:
Risikoen for lekkasjer øker, særlig ved kraftig nedbør, snøsmelting og isdannelse. Dette kan medføre følgeskader på undertak, takkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler dersom tiltak ikke gjennomføres. Konsekvensvurderingen er i samsvar med forskriftens krav til vurdering av funksjon og restlevetid.

Tiltak:
Det anbefales å:
Gjennomføre nærmere kontroll av taktekningen, inkludert overganger, gjennomføringer og beslag
Vurdere full utskifting av taktekking
Samtidig kontrollere undertak og lufting ved eventuell omtekking
Tiltak bør sees i sammenheng med bygningens alder og fremtidig bruk.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrennene er skjult/innbygget i konstruksjonen og har ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll uten bruk av inngrep eller demontering

Konsekvens:
Tilstanden til takrennene er ukjent. Eventuelle skader, lekkasjer, tilstopping eller mangelfull utførelse kan ikke utelukkes. Skjulte feil i takrenner kan føre ti fuktskader i tilstøtende bygningsdeler som yttervegger, gesims, takkonstruksjon og eventuelt innvendige konstruksjoner over tid.
Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser ved behov, for eksempel i forbindelse med vedlikehold, ombygging eller dersom det observeres symptomer som fuktmerker, misfarging eller lekkasjer. Eventuell kontroll kan utføres ved åpning/demontering av relevante bygningsdeler eller ved bruk av egnet inspeksjonsmetode.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning. Kunde opplyser at det er utført etterisolering innvendig i 2018.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Musesperre.
Konsekvens:
Åpninger i nedre kant gir risiko for at mus og smågnagere kan trenge inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på isolasjon, luktproblemer og i verste fall hygieniske utfordringer.

Tiltak:
Montering av musesperre i nedre kant for å hindre inntrenging av skadedyr.
Kontroll av eksisterende konstruksjon for tegn til gnagerskader før montering.

Lite eller ingen lufting.
Konskvens:
Når lufting mangler, kan fukt bli stående inne i konstruksjonen, noe som gir høy risiko for biologisk nedbrytning – spesielt råtesopp og mugg.
Dette gjelder både fukt som kommer utenfra (regn, snø, kondens) og innenfra (vanndamp fra oppholdsrom).

Tiltak:
Det er ikke behov for omfattende tiltak nå, men lokal utbedring anbefales for å forhindre fremtidige skader.

TG 2(U) Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon. Lukket takkonstruksjon og ikke inspisert.
Det er under/himling ikke registrert fuktskader. Men flat takkonstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konsekvens/tiltak:
Tilstanden er usikker, men det er ikke observert symptomer på skade. Ved fremtidig ombygging eller rehabilitering bør takkonstruksjonen kontrolleres nærmere, og eventuell dokumentasjon fra bygge- eller ombyggingstidspunkt bør etterspørres.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte

og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.
De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt fra 2023 med el-lås.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 2001

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse med tregulv samt steinbelagt, størrelse er ca. 21m2.

Platting i hagen med tregulv, størrelse er ca. 14m2.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon og betong, flat takkonstruksjon i treverk tekket med takpapp, garasjeport, lys og strøm.

Garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Garasje er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og Weber designgulv gulv(flytende).
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Weber designgulv(flytende).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert en sprekk i gulv ved entré/kjøkkenet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm igjennom rommet.
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Etasjeskiller over bakkenivå som gjør at den ikke er direkte utsatt for fuktighet fra utvendig side.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Tiltak:
Det anbefales å være særlig oppmerksom på denne konstruksjonen. Regelmessig kontroll og overvåking av krypkjellerens tilstand anbefales. Ved mistanke om fuktproblematikk bør det gjennomføres nærmere undersøkelser, gjerne med bistand fra fagkyndig, herunder fuktmålinger eller utvidet inspeksjon. Eventuelle forebyggende tiltak vurderes ved behov.

Manglende fuktsperre
Konsekvens:
Manglende fuktsperre medfører økt relativ luftfuktighet i krypkjelleren. Dette gir høy risiko for:
Kondens på bjelkelag og underside av gulvkonstruksjon
Mugg- og soppvekst
Råteskader i treverk
Dårlig innemiljø og luktproblemer
Over tid kan dette føre til redusert levetid på konstruksjoner og behov for omfattende utbedringer .

Tiltak:
Etablere fuktsperre (minimum 0,20 mm plastfolie) på hele grunnen i krypkjelleren, med overlapp og tette skjøter
Sørge for at fuktsperren føres godt opp langs grunnmurer

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og microsement på vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til dusjsone og det ble målt 1cm og i dusjsonen er det lokalt fall på 2,5cm.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Microsement på vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til dusjsone og det ble målt 1cm og i dusjsonen er det lokalt fall på 2,5cm.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue/kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2026

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med compositt benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap og fryser samt vinskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i krypkjeller og er på 194 liter og produksjonsår 2018

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i allegulv iflg eier samt varmepumpe.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018 Elektrisk anlegg oppgradert i 2018 av Oslo El-Tjeneste AS.
   2020: Bytte av termostater utført av Elektroinnovasjon AS.
   2022: Utendørs stikk og belysning etablert i forbindelse med hageprosjekt ut av Nordisk Utemiljø AS
   2023: Etablering av nytt stikk bak ovn, utført av Elektroinnovasjon AS.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert i 2018.
Det er også utført tilleggsarbeider i 2020 og 2023 av Elektroinnovasjon AS.
Samsvarserklæringer foreligger for arbeidene

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt huset. Videre er det ukjent hva slags tettesjikt som er benyttet på utvendig grunnmur. Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Tilstandsrapport

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er antatt fundamentert med betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann. Dette øker risikoen for at vann samler seg nær grunnmur, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Manglende fall bort fra bygningen er et vanlig avvik ved eldre eller dårlig planlagte uteområder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dette forholdet medfører økt risiko for vannansamlinger i tilknytning til bygningskroppen, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Slike vannansamlinger kan føre til fuktinntrengning, redusert levetid på konstruksjoner under terreng, og i verste fall skader på grunnmur og dreneringssystem.

Tiltak:
Etabler tilstrekkelig fall bort fra grunnmur (minimum 1:50 de første 3 meter fra vegg).
Vurder oppfylling med drenerende masser og justering av terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer i vann- og avløpssystemet.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel med trykktest eller kamerainspeksjon av rør.
Utfør jevnlig kontroll for lekkasjer og tilstand, og vurder tilstandsbasert vedlikehold.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Konsekvens/tiltak

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Bygninger på eiendommen

Bod

Anvendelse

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod utført med aluminiumsplater, konstruksjon i stål og aluplater, pultak konstruksjon med takplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andels enebolig i kjede

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	87	14		101	35
Krypkjeller					
SUM	**87**	**14**			**35**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, kjøkken, entré, stue, soverom, soverom 2	Garasje	
Krypkjeller			

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Bod

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Glenn Osnes og Stig Arve Osnes Bjånesøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	95	111	0	0	34956.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ammerudgrenda 207

Hjemmelshaver
Alunsjø Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948808099		Obos Eiendomsforvaltning As	Glenn Osnes og Stig Arve Osnes Bjånesøy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
147

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 34 956,80 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
2018: Omfattende oppussing av boligen.
Tømrer: Johansen Bygg og Eiendom
Rørlegger: NM Rør AS
Flisarbeid: Østlandet Keramiske
Elektro: Oslo El-Tjeneste AS
Bad og vann-/avløpsanlegg ble oppgradert. Det foreligger dokumentasjon i form av kontrakt, faktura, sjekklister for membran- og flisarbeid samt bildedokumentasjon.
Elektrisk anlegg ble oppgradert. (samsvarserklæringer foreligger)
2021: Hageprosjekt og flytting av gjerde, utført av Nordisk Utemiljø AS.
2023: Innsetting av glass i vindusrammer (Groruddalen Glassmesterverksted).
2023: Tilbakeføring av original ytterdør (Olerud Male & Snekkerverksted AS).
2023: Flytting og etablering av nytt stikk bak ovn (Elektroinnovasjon AS).

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
2025 Internett via fiber fra 1.2.2025
2024 - 2025 J-feltet har fått nye rør til vann og avløp, asfaltering av hele feltet.
2024 - 2025 Byttet vindskier/gesimsbord der dette var nødvendig.
2024 Utbedring av overvannshåndtering mellom kollen og Agr 271 - 279
2023 Stikkprøver av utvendige rør, avløpsrør
2022 - 2023 Brannslukningsapparater – utført 5 års kontroll
2022 Taksjekk utført av Takråd – tilstand ok.
2021 - 2022 Tilsyn av ildsteder og skorsteiner i borettslaget utført av OBRE.
2021 Alle overvannskummer i borettslaget ble tømt
2019 Taksjekk utført av Takråd (tilfeldig utvalgte tak) – Tilstand ok
2018 - 2021 Opparbeiding og beplantning – ny lekeplass ved S-feltet/Olabakken
2018 - 2020 Overvannshåndtering/drenering på begge sider av den kommunale kollen
2017 Brannslukningsapparater – utlevert nye til alle husene i borettslaget
2014 - 2017 Husene ble beiset (+ byttet gesimsbord der dette var nødvendig).
2014 Taksjekk (tilfeldig utvalg) av Protan Tak AS – tilstand ok
2013 Brannslukningsapparater - utført 5 års kontroll
2013 Anlagt petanque-bane.
2012 Kontroll av elektrisk anlegg i samtlige hus. (Infratek)
2011 - 2017 Radonprosjekt – målinger og tiltak.
2011 Isolering av kumlokk.
2010 - 2011 Piperehabilitering
2006 - 2007 Montering av automatisk vannstoppsystem.
2006 - 2007 Byttet utvendige og innvendige hovedkraner/stoppekraner.
2003 - 2004 Husene ble beiset
2002 Alle isolasjonsmattene i vann- og avløpskummene skiftet ut.
2002 Kontroll og funksjonstesting av alle overvannskummene i borettslaget.
1999 - 2002 Omtekking av takene.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
Mus observert i garasje og utebod vinter 2025/2026. Tiltak er iverksatt med feller.
Sprekker i Weber Designgulv i stue, gang og kjøkken.
I forbindelse med oppussing i 2018 ble det gjort endringer i kjøkkenområdet hvor en stolpe ble fjernet. Stolpen er i ettertid reetablert av samme entreprenør som utførte oppussingen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	07.05.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.05.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	06.05.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	16.10.2018	Oslo El-Tjeneste AS	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	10.04.2019	Oslo El-Tjeneste AS	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	10.06.2020	Elektroinnovasjon AS	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	22.09.2023	Samsvarserklæring	Gjennomgått		Nei
Membran/bilder	26.09.2018	Østlandet Keramiske AS	Gjennomgått		Nei
Service på varmepumpe	08.06.2023	Envieco AS	Gjennomgått		Nei
Tilbud på oppussing	24.07.2018	Johansen Bygg & Eiendom	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SS9897

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Glenn Aage Osnes	9578-5995-4-571231	2026-05-12 17:14:26
STIG ARVE BJÅNESØY	9578-5993-4-1737587	2026-05-14 08:08:53

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. mai 2026

Oppdragsnummer
64-0084/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ammerudgrenda 207, 0960 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Glenn Osnes, Stig Arve Bjånesøy

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. juni 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3816509-1.1
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Badet ble totalrenovert i 2018. Arbeidet ble utført av profesjonelle aktører, herunder Johansen Bygg og Eiendom (entreprenør), NM Rør AS, Østlandet Keramiske og Oslo El-Tjeneste AS. Det foreligger kontrakt, dokumentasjon/samsvarserklæring og faktura for arbeidene.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. I forbindelse med totalrenovering av badet i 2018 ble membran på vegger, gulv og sluk fornyet. Arbeidet ble utført av NM Rør AS og Østlandet Keramiske. Det foreligger faktura for arbeidene.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Det foreligger dokumentasjon i form av kontrakt, faktura, sjekklister for membran- og flisarbeid samt bildedokumentasjon fra arbeidene.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Følgende arbeider er utført: – Hageprosjekt og flytting av gjerde i 2021, utført av Nordisk Utemiljø AS. – Innsetting av nye glass i tre vindusrammer på soverom november 2023, utført av Groruddalen Glassmesterverksted. – Tilbakeføring av original ytterdør i 2023, utført av Olerud Male & Snekkerverksted AS. Selger har foretatt vedlikehold og justering av ikke-bærende veggkonstruksjon og betonggulv mellom garasje og atrium, herunder flytting av en lett veggkonstruksjon ca. 1 meter innover for å redusere innblåsing av snø. Tiltaket ble gjort basert på tilgjengelig tegning- og dokumentasjonsgrunnlag på det tidspunktet. Selger har i ettertid blitt oppmerksom på at tiltaket kan avvike fra opprinnelig godkjent løsning. Forholdet er ikke nærmere undersøkt opp mot gjeldende godkjenninger.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke i selgers eiertid. Selger er ikke kjent med om det er utført dreneringsarbeider tidligere.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. I forbindelse med oppussing i 2018 ble det gjort oppgradering av anlegget, utført av Oslo El-Tjeneste AS. Senere er følgende arbeider utført: – Bytte av 6 stk. Thermo-floor termostater i 2020 etter tilbakekalling fra leverandør, utført av Elektroinnovasjon AS. – Flytting av eksisterende stikk og etablering av nytt stikk bak stekeovn i 2023, utført av Elektroinnovasjon AS. – I forbindelse med hageprosjekt ble det etablert utendørs stikk og belysning. Arbeidene ble organisert via Nordisk Utemiljø AS. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke ut over det elektriker gjorde ifbm. samsvarserklæringene.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Det er installert elbillader i garasje (2018) med trefase tilkobling, utført av Oslo El-Tjeneste AS. Det foreligger egen kurs og samsvarserklæring for installasjonen.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. I forbindelse med oppussing i 2018 ble det utført arbeid på vann- og avløpsanlegget, herunder utskifting av rør og etablering av rør-i-rør-system, utført av NM Rør AS. Det foreligger kontrakt for arbeidene.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. I 2018 ble tilstøtende bod innlemmet i boligens hovedareal i forbindelse med etablering av bad. Tiltaket er i ettertid godkjent av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, og ferdigattest ble utstedt 12.05.2026. I forbindelse med oppussing i 2018 ble det også gjort endringer i kjøkkenområdet hvor en stolpe ble fjernet. Stolpen er i ettertid reetablert av samme entreprenør som utførte oppussingen. I forbindelse med hageprosjekt er gjerde flyttet, og tilleggsareal er kjøpt fra borettslaget.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via Oslo kommune.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke i selgers eiertid. Boligen har ikke oljetank eller sentralfyr. Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon, ventilator på kjøkken og uttrekksvifte på bad.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke utover det som er opplyst i egenerklæringen. Selger er ikke kjent med ytterligere arbeider fra tidligere eiertid, herunder dødsbo.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja. Radonmålinger er opplyst å være utført i regi av borettslaget i perioden 2011–2016.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke i selgers eiertid.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke i selgers eiertid. Det ble utført tilsyn av Oslo brann- og redningsetat 18.02.2026. Selger er blitt opplyst i den forbindelse at pipen ikke har vært i bruk.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke i selgers eiertid. Selger er ikke kjent med slike forhold, verken i egen bolig eller i borettslagets fellesarealer.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke i selgers eiertid.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke i selgers eiertid.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Ja. Det er observert sprekker i gulv i stue, kjøkken og gang hvor det er lagt Weber Designgulv. Selger er kjent med at dette er å forvente ved bevegelse i underlaget, som i et trehus.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke i selgers eiertid.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Ikke i selve boligen. Det har vært observert mus i garasje og utebod. Det er iverksatt tiltak med feller.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke i selgers eiertid.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Nei.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja. Boligens areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ja. Eiendommen inngår i Alunsjø borettslag, som er omfattet av en egen reguleringsplan med bevaringshensyn. Det foreligger reguleringsbestemmelser som blant annet åpner for tilbygg innenfor gitte rammer. Selger er også kjent med at det er gitt nabovarsel vedrørende tiltak på naboeiendom (AG205) knyttet til flytting av atriumsgjerdet i tråd med reguleringsplan.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Selger har innhentet tegninger og startet planlegging av mulig utbygging av boligen i samarbeid med Vardehaugen Arkitekter. Tegninger og materiell vil kunne overleveres til kjøper dersom ønskelig. I forbindelse med hageprosjekt i 2021 ble det oppført pergola på eiendommen. Tiltaket er ikke omsøkt. I forbindelse med flytting av gjerde i 2021 er det i ettertid etablert en midlertidig støtte på deler av gjerdet mot øst for å øke stabiliteten ved sterk vindpåvirkning. Det kan være aktuelt å se på en mer permanent løsning over tid. Boligen ble kjøpt som dødsbo, og selger har derfor begrenset kjennskap til eiendommens historikk og tidligere forhold utover det som er opplyst i egenerklæringen.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 64-0084/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
STIG ARVE BJÅNESØY	**2026-05-14**	**Glenn Aage Osnes**	**2026-05-12**

Identifikasjon

STIG ARVE BJÅNESØY

Identifikasjon

Glenn Aage Osnes

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Ammerudgrenda 207, 0960 OSLO**	
Dato for energimerking **25.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286700**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80238746**
Gårdsnummer **95**	Bruksnummer **111**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1966**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **318,72 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **318,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 729 kWh**



Ammerudgrenda 207, 0960 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 301
ALUNSJØ BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ALUNSJØ BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
12. mai 2026 kl. 18:00, Grorud Samfunnshus, store salen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Etter avsluttet møte er det åpent for beboermøte/spørsmålsstilling til styret.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Beboerforslag: Mulig oppgradering av lekeplass
10. Beboerforslag: Sak om tilbakeføring av gjerde

Med vennlig hilsen,
Styret i ALUNSJØ 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Anders Thorud, OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forslag til vedtak

Anders Thorud er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Christine Kirkhorn, OBOS som protokollfører.

Styret foreslår Anna Eva Christina Järnmark, Ammerudgrenda 39 og Mona Øyane, Ammerudgrenda 24, som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn foreslått. Som protokollvitner ble Anna Eva Christina Järnmark og Mona Øyane foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0301 Alunsjø Brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf
2. 301 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret har siden 2022 vært 4,5 G.

1 G = 130.160 kr per 01.05.25.

Styrets innstilling
Styret foreslår at godtgjørelsen for året settes til 4,5 G.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 4,5 G

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen, bestående av Nada Merheb, Liv Bugge og Einar Elton Jacobsen fremmer følgende innstilling:

Styreleder samt to styremedlemmer skal velges.
Det skal velges tre personer til valgkomitéen som foreslår styrekandidater til neste generalforsamling.
Valgkomiteen foreslår at kandidater velges i møtet.

Innstilling

Styret foreslår å følge valgkomiteens innstilling som listet under, med tillegg av 3 medlemmer til valgkomiteen.

Roller og kandidater

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

- Chera Westman

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

- Sverre Setvik
- Synne Valler

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Allan Hagen
  Innstilt som 2. vara
- Birgitte Anderson
  Innstilt som 1. vara
- Sara Amundsen Faugli
  Innstilt som 3. vara

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Valgkomiteen foreslår at kandidater velges i møtet.

Innstilling
Styret mener at det er vanlig praksis at styreleder alternativt nestleder representerer Alunsjø borettslag ved generalforsamlingen i OBOS.

Styrets forslag til delegat: Styreleder Chera Westman

Styrets forslag til varadelegat: Nestleder Øyvind Torgan

Roller og kandidater

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

- Chera Westman

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

- Øyvind Torgan

Sak 9

Beboerforslag: Mulig oppgradering av lekeplass

Forslag fremmet av:
Per-Anders Haaberg og Håkon Vaage, Ammerudgrenda 105

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker å løfte et forslag om å oppgradere lekeplassen i borettslaget med et større og mer variert lekeapparat.

Det er i dag mange barnefamilier i borettslaget, og antallet barn i ulike aldre har økt de siste årene. Lekeplassen er et viktig samlingspunkt, både for lek, fysisk aktivitet og sosialt samvær – ikke bare for barna, men også for foreldre og naboer. Dagens tilbud oppleves som noe begrenset, og vi mener det er et tydelig potensial for forbedring.

Området som lekeplassen ligger på har tilstrekkelig plass til å romme et større apparat uten at det går på bekostning av sikkerhet eller tilgjengelighet. Et mer omfattende lekeapparat vil kunne gi et mer attraktivt og inkluderende tilbud til flere aldersgrupper, og bidra til økt trivsel i borettslaget.

Vi mener dette er et tiltak som vil komme mange til gode, både nå og i årene fremover, og som samtidig kan bidra positivt til bomiljøet og verdien av fellesarealene.

Vi foreslår at styret ser nærmere på mulighetene, inkludert kostnader, aktuelle løsninger og eventuelle tilskuddsordninger, og legger frem en sak til videre behandling.

Styrets innstilling
Styret er positivt til innspillet om oppgradering av lekeplassene, og er allerede i gang med et slikt arbeid. Høsten 2025 ble det gjennomført en brukerundersøkelsen på Vibbo om dette, som også resulterte i konkrete forslag og ideer. Styret har allerede sikret noe midler fra Groruddalssatsingen, og har også mulighet for å søke OBOS Miljøbankkonto om støtte til konkrete forslag.

Oppgradering og utforming av lekeplasser er en del av det ordinære styrearbeidet, og styret mener derfor at dette ikke er en sak for generalforsamlingen. Som del av det løpende arbeid vil styret fortsette med prosjekt lekeplass.
Styret fremmer derfor et alternativt forslag; Forslag 2.

Forslag til vedtak 1

Styret ser nærmere på mulighetene, inkludert kostnader, aktuelle løsninger og eventuelle tilskuddsordninger, og legger frem en sak til videre behandling.

Forslag til vedtak 2

Styret arbeider videre med hvordan lekeplassene kan oppgraderes innenfor definerte behov og tilgjengelige kostnadsrammer.

Sak 10

Beboerforslag: Sak om tilbakeføring av gjerde

Forslag fremmet av:
Andelseiere Klokk og Amazigh, Agr 307

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På vegne av eierne av andel nr. 196, Siri Klokk og Itri Amazigh, fremmes følgende forslag til generalforsamling 2026 av advokat Elise Haavik:

Forslag til vedtak:
Gjerdet ved enden av borettslagets andeler, mot grøntområdet i sør, tilbakeføres til opprinnelig utforming i tråd med byggesøknad og vedtatt plankart.

I henhold til byggemelding fra 1970 var det oppført et gjerde mellom boligene og grøntområdet. Senere er deler av gjerdet blitt fjernet. Styret er blitt bedt om å fremlegge styrevedtak eller vedtakfra generalforsamling som dokumenterer beslutning om å fjerne gjerdet. Dette er ikke fremlagt. Det legges derfor til grunn at det ikke foreligger et gyldig vedtak.

Uavhengig av det ovennevnte, er åpningen i gjerde i strid med vedtektenes punkt 4.1.3 og borettslagsloven § 5-11. I bestemmelsen står det at:

«Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på **urimeleg eller unødvendig vis** *vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar».*

Bestemmelsen kan kun påberopes mellom andelseiere, og er ikke til vern for allmennheten. Når borettslaget under forrige generalforsamling vedtok at gjerdet skulle være åpent, slik at borettslagets eiendom fritt kan

benyttes av allmennheten, vil borettslaget stå ansvarlig for allmennhetens bruk av fellesarealet. Dagens bruk medfører unødvendige ulemper for Klokk og Amazigh, som økt innsyn og redusert bruksverdi.

Det anføres at tidligere vedtak er i strid med borettslagsloven § 7-13 om mindretallsvernet. Ulempen oppstår som følge av styrets disposisjoner og flertallets beslutning om å åpne eiendommen for allmennheten, på bekostning av mindretallet.

En ulempe vil være unødvendig etter borettslagsloven § 5-11 når det finnes enkle tiltak for å begrense den. I avgjørelsen av om noe er urimelig eller unødvendig legges det vekt på hva som «er teknisk og økonomisk mulig å gjøre for å hindre eller avgrense skaden eller ulempen», jf. naboloven § 2. Det som kan hindres eller avgrenses vil være unødvendig, jf. Norsk Lovkommentar ved Ernst Nordtveit.

Det finnes allerede en etablert adkomst gjennom eiendommen, markert som sti på kartet. I tillegg finnes det en godt opparbeidet og kommunalt regulert gangvei i området som er tilrettelagt for allmenn ferdsel. Det er derfor en unødvendig ulempe når beboere, og utenforstående, benytter «snarveien» når ferdsel kan skje via den anlagte stien (se bilag 4).

Det varsles om at undertegnede vil stille med Klokk og Amazigh under generalforsamling. Etter borettslagsloven § 7-3 kan hver andelseier ta med seg en rådgiver under generalforsamling. Rådgiver har kun rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det, og det skal stemmes over.

Til saksfremstillingen vedlegges:

- Bilag 1 - Byggemelding fra 1970
- Bilag 2 - Situasjonsplan tilhørende byggemelding
- Bilag 3 - Vedtatt plankart 2024
- Bilag 4 - Oversikt og sammenlikning av kart

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget om å stenge for ferdsel på stien bak Ammerudgrenda 307/309 ved å sette opp gjerde.

Bakgrunn

Tilsvarende forslag ble fremmet av de samme forslagsstillerne på generalforsamlingen i 2025 og behørig behandlet der. Forslaget om stenging av stien fikk da ikke flertall, i samsvar med styrets innstilling. Generalforsamlingens vedtak i 2025 viste at andelseierne legger stor vekt på fri ferdsel på fellesarealene.

Stien har eksistert siden borettslaget ble oppført på midten av 1960-tallet og har i mange tiår vært åpen og benyttet som gangvei av både borettslagets beboere og andre som går mellom Ammerudgrenda, Ammerud skole og tilknyttede turveier. Da nåværende andelseiere i 307 kjøpte sin bolig i 2022, var stien åpen og i aktiv bruk. Eventuell innsynsulempe har derfor vært synlig og påregnelig fra kjøpstidspunktet

Styret legger ved et bilde tatt i 1967 fra 4.blokken mot atriumhusene (Vedlegg: *Bilde 309 307 med sti*). Bildet viser tydelig en sti bak 307/309 og gjør sannsynlig at stien har vært da atriumhusene var nybygde. Blokkene ble oppført før atriumhusene. Bildet er lånt fra Facebook-gruppen *Nybyggerne - Vi som kom til Ammerud i årene 1960 - ´75F.*

Forslagsstiller viser nå til borettslagsloven (brl.) § 5 -11 og gjør gjeldende at åpningen av gjerdet og den frie ferdselen innebærer en urimelig ulempe, samt at vedtaket på generalforsamlingen i 2025 skal være i strid med mindretallsvernet i brl. § 7-13.

Styrets vurdering

Bruk av fellesareal og brl. § 5-11

Vedtektene punkt 4-1 (1) gir hver andel «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». Stien bak 307/309 er del av borettslagets fellesareal og har gjennom en årrekke vært brukt som gangvei. Vanlig ferdsel på en etablert sti på fellesareal er derfor ordinær og lovlig bruk av fellesarealet.

Vedtektene punkt 4-1 (3) og brl. § 5-11 (1) fastslår videre at «Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere». Den ulempen som følger av innsyn fra en etablert sti på fellesareal må anses som en typisk og påregnelig ulempe ved å bo i borettslag, særlig når stien har vært åpen og synlig på kjøpstidspunktet. Etter styrets syn gir verken vedtektene eller borettslagsloven § 5 - 11 grunnlag for å kreve at borettslaget stenger en etablert sti av pga. innsyn for én boenhet.

En stenging vil dessuten ikke nødvendigvis redusere gangtrafikken. Det er mer sannsynlig at ferdselen flyttes til andre, mindre egnede traseer – blant annet foran naboenes og forslagsstillers egne fasader og gjennom et bed – snarere enn at trafikken opphører. Forslaget vil dermed ikke fjerne ulemper, men omfordele og potensielt forverre dem for andre beboere.

Vedtekter og fri ferdsel mellom husene

Vedtektene punkt 5-2 (3) sier at «Andelseierne oppfordres til å stelle og vedlikeholde også øvrig areal i tilknytning til andelseiers bolig til glede for seg selv og andre», men slår samtidig fast at «Andelseier må imidlertid ikke sette opp gjerder, hekker eller annet som hindrer den frie ferdsel mellom borettslagets hus». Å sette opp gjerde for å stenge en etablert sti mellom husene vil være direkte i strid med denne bestemmelsen.

Å stenge stien som i mange år har vært brukt som forbindelse gjennom borettslaget, vil derfor både bryte med en langvarig praksis og med et uttrykkelig vedtektsfestet krav om fri ferdsel mellom borettslagets hus. Når styret tidligere har påpekt at det ikke er akseptabelt å sette opp nytt gjerde som hindrer ferdsel, følger dette direkte av vedtektene.

Mindretallsvern og brl. § 7 - 13

Borettslagsloven § 7-13 om misbruk av myndighet skal beskytte mindretallet mot vedtak som er egnet til å gi enkelte en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget. Vedtaket i 2025 innebar at man opprettholdt den etablerte og vedtektsmessige bruken av fellesarealet som sti. Dette er en praktisering av vedtektene og lik bruk for alle, ikke en særfordel for enkelte andelseiere.

Et vedtak om å stenge stien for å skjerme én eller noen få andeler, ville derimot gi disse en særskilt fordel på bekostning av øvrige andelseieres bruk av fellesarealet. Etter styrets syn er det derfor ikke grunnlag for å hevde at vedtaket i 2025 var i strid med mindretallsvernet; påstanden kan ikke føre frem.

Tidligere gjerde og påståtte reguleringsforhold

Forslagsstiller viser til at det skal ha vært oppført et gjerde rundt 1970, samt til byggemelding og plankart. Styret kan ikke se at dette gir grunnlag for å mene at det er regulert et permanent gjerde som skal hindre ferdsel bak 307/309.

Om realitetsbehandling og videre prosess

Styret kan ikke se at det er kommet til nye rettslige eller faktiske momenter siden tilsvarende forslag ble behandlet og nedstemt i 2025. Henvisningen til brl. § 5 -11 endrer ikke vurderingen, siden vanlig ferdsel på en etablert sti på fellesareal fortsatt må anses som lovlig og påregnelig bruk.

På denne bakgrunn mener styret at forslaget om å stenge stien innebærer at det settes opp «gjerder, hekker eller annet som hindrer den frie ferdsel mellom borettslagets hus», i strid med vedtektene punkt § 5 - 2 (3). **Etter styrets syn bør forslaget derfor ikke godkjennes.**

Dersom generalforsamlingen likevel ønsker å gå videre med forslaget, vil en stenging av stien innebære en så vidt vesentlig begrensning i bruken av fellesarealene at det forutsetter vedtektsendring etter gjeldende flertallskrav. Et eventuelt vedtak om stenging vil være betinget av at det først vedtas nødvendige vedtektsendringer.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen viser til vedtektene punkt 4 -1 og 5-2 (3) samt tidligere vedtak i 2025, og slutter seg til styrets vurdering. Forslaget om å stenge stien bak Ammerudgrenda 307/309 tas ikke til følge.

Forslag til vedtak

Beboers forslag til vedtak: Gjerdet ved enden av borettslagets andeler, mot grøntområdet i sør, tilbakeføres til opprinnelig utforming i tråd med byggesøknad og vedtatt plankart.

Vedlegg

3. 2026 03 19 Agr 307 Bilag 1 - Byggemelding fra 1970.pdf
4. 2026 03 19 Agr 307 Bilag 2 - Situasjonsplan tilhørende byggemelding .pdf
5. 2026 03 19 Agr 307 Bilag 3 - Vedtatt plankart 2024.pdf
6. 2026 03 19 Agr 307 Bilag 4 - Oversikt og sammenlikning av kart .pdf
7. Bilde 307 309 med sti.pdf

Styrets årsrapport

Ansatte

Alunsjø borettslag har en ansatt på timelønn.

Det er utarbeidet og vedtatt retningslinjer for styrearbeidet som klargjør krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger. Retningslinjene gås gjennom ved det første styremøtet etter at det er valgt inn nye representanter i styret.

Borettslaget er pålagt å risikovurdere, 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. Overfor ansatte må borettslaget også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Styret benytter seg av OBOS sitt digitale styrerom som «lagerplass/arkiv». Dette sikrer at kommende styret vil ha tilgang til historikken i borettslaget, tidligere styrers protokoller og saksdokumenter mv. I tillegg til dette drifter styret et digitalt historisk arkiv som oppdateres jevnlig med ny informasjon. Dette skylagres.

Kontaktinformasjon til styret
E-post: post@alunsjo.no
Vibbo.no/Alunsjo – kontakter
Skriftlige henvendelser til styret kan legges i postkasse til styreleder.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at «*Alunsjø Sosialkontor*» på Facebook ikke er en Facebookgruppe i regi i Alunsjø borettslag. Dette er en privat gruppe opprettet av beboere i borettslaget. Spørsmål/diskusjoner på disse sidene vil ikke bli besvart av styret i Alunsjø borettslag.

Styremøter
Det har vært avholdt 15 styremøter i perioden siden forrige generalforsamling, inkludert regnskapsmøte og budsjettmøte sammen med forretningsfører hos OBOS. Styremøtene har vært avholdt på Nordtvet Gård på Kalbakken. Det har også blitt avholdt digitale styremøter på Teams.

Styrearbeid
Utover tiden som går med til de ordinære styremøtene har styret i perioden brukt mye tid på prosjekter, befaringer, telefonsamtaler, eksterne møter og ikke minst på å lese/behandle/vurdere og besvare henvendelser fra beboere og andre mellom styremøtene (dagtid/kveldstid/helg og høytid).

Styrets medlemmer har også i begrenset omfangomfatning ivaretatt/påtatt seg ulike vaktmesteroppgaver for borettslaget og borettslagets beboere.

Nye andelseiere
14 hus har fått nye eiere/beboere siste periode (05/2025 – 03/2026).

Gjerdeflytting/utvidelse av atriet
Styret har i perioden behandlet/innvilget 3 søknader om gjerdeflytting/utvidelse av atriet.

Tilbygg
Styret har i perioden behandlet/innvilget 1 søknad om tilbygg.

Omgjøring av garasje til boligrom
Styret har i perioden behandlet/innvilget 1 søknad om omgjøring av garasje til boligrom.

Rundskriv
Styret har i perioden utgitt 5 rundskriv om aktuelle saker i borettslaget og styrets arbeid.

Internett og TV
Obos Nett er gjeldende leverandør av nettverkstjenester, og har plassert ut utstyr i alle hus. Dette utstyret må bli igjen i huset dersom man flytter.

Borettslagets avtale gir en hastighet på 1000 Mbit/s.

Tilgang til internett inngår i husleien for alle andelsleiligheter i Alunsjø borettslag og er spesifisert som egen post på husleieregningene.

Ved problemer med TV og internett skal OBOS Nett kontaktes:

- Kundestøtte tlf: 21 01 61 50
- Epost: obosnett@obos.no

Vi minner også om nettsiden som inneholder nyttig info som brukerveiledninger til ruter og bestilling av ekstra utstyr og TV-abonnementer.

www.obos.no/obosnett/alunsjoborettslag

Vårrengjøring/Dugnad
Det ble arrangert vårdugnad 20. april. Det ble feiet grus fra plenene før MSS kom for vårfeiingen på borettslagets grunn 21. april. Oslo kommune utførte sin vårrengjøring/feiing i Ammerudgrenda den 24. april.

Ekstrasøppel
Også denne perioden har vi hatt to runder med komprimatorbiler i borettslaget, høsten 2025 (6. oktober) og våren 2026 (5. mai). Her fikk beboerne kastet større ting/ting som ikke går i den vanlige avfallsdunken. Komprimatorbilene tar ikke avfall/søppel som går inn under definisjonen spesialavfall/farlig avfall, som småelektronikk, maling, impregnert trevirke osv.

Sammenlignet med den tidligere ordningen med containere er kostnaden mer enn halvert for opplegget med komprimatorbiler. Det samme er volumet av avfall. Her har man også god kontroll på at det ikke blir kastet noe ulovlig og vi slipper dermed straffegebyrer.

Det oppfordres til å levere ting til gjenbruksstasjoner og/eller benytte seg av ulike annonsemarkeder for å gi bort/selge brukbare ting istedenfor å kaste det.

Nærmeste gjenbruksstasjon ligger på Romsås senter.

Julegrantenning
Styret inviterte til samling første søndag i advent, 30. november. Vi hadde engasjert Ammerud skoles musikkorps som spilte julen inn mens både barn og voksne koste seg med gløgg og pepperkaker. Tradisjonen tro kom julenissen med litt smågodt til barna. Innleid hest og slede vogn sørget for at de som ville fikk seg en liten sledetur i borettslaget.

Flagging i borettslaget
Borettslaget flagget med det norske flagget på 17. mai. På privat initiativ har flaggstangen vært prydet med Pride-flagg i juni måned og med samefolkets flagg på samenes nasjonaldag.

Skorsteiner/Piper
Vi får fra tid til annen melding om pipehatter som ikke lenger snurrer eller som lager ulyder. Defekte pipehatter er blitt byttet.

Brann- og redningsetaten gjennomførte kontroll av peiser/ovner og ildsteder i borettslaget i uke 8. De aller fleste pipene ble godkjent uten anmerkning. Andelseiere med piper og ildsteder med anmerkninger er meddelt dette via Brann- og redningsetaten.

Lekeplassene

Selskapet Aksen AS har i høst utført pålagt lekeplasskontroll både på den store og den lille lekeplassen. Ingen større avvik.

Styret gjennomførte inneværende periode en brukerundersøkelse for å få mer oversikt over hvor mye lekeplassene i borettslaget er i bruk. Styret har igangsatt et arbeid med utbedringer på disse i årene som kommer.

Vedlikeholdsplan

Styret arbeider kontinuerlig med å bedre oversikten over kommende større vedlikeholdsoppgaver i borettslaget. I den forbindelse har styret bestilt en stikkprøvekontroll av tilstandene til takene.

Alunsjø borettslag deltar også som en pilot i utviklingen av OBOS´ nye verktøy Mitt Bygg. Dette er et nytt drifts- og vedlikeholdsverktøy som skal gi styret bedre muligheter til å planlegge og budsjettere for større vedlikeholdsoppgaver. I denne forbindelse er det utført en befaring av takstmann fra Anticimex som har laget estimat for behov for ulike vedlikeholdsoppgaver.

Taksjekk

Styret har som nevnt over bestilt en taksjekk våren 2026 for å få en vurdering av tilstandene til takene våre. Vi nærmer oss behov for utskiftning av takpapp og dette er noe styret følger nøye med på.

Kondens

En håndfull beboere har gjennom de siste årene meldt til styret om små områder med drypp av kondensvann i taket. Dette er et tilbakevendende problem i noen hus. Dette kan skyldes ulike problem med isolasjonen i taket, og styret vil foreta undersøkelser for å se nærmere på dette. Utfordringene knyttet til dette vil bli tatt opp til vurdering da styret starter den store jobben med omtekking av samtlige tak.

Vindskier

Våren/sommeren 2025 sluttførte vi jobben med utskifting av ødelagte/råtne vindskier.

Kledning

Kledningen på fasadene ble sist malt i 2014/2016. Det innebærer at vedlikeholdsintervallet begynner å nærme seg slutten. For å forlenge levetiden på overflatebehandlingen oppfordres alle beboere til å årlig vaske fasadene fri for skitt og grønske. Jevnlig vask har stor betydning for hvor lang tid det kan gå før kledningen må males igjen.

Snømåking/strøing

Denne vinteren har heldigvis ikke vært veldig utfordrende med tanke på mengde snø og is.

I forkant av snøsesongen kontaktet styret Bymiljøetaten for å drøfte den mangeårige praksisen med snødeponering i «svingen» mellom Ammerudgrenda 66 og 68. Etaten anser at private ikke har lov til å deponere snø på offentlig grunn. Derfor må vi håndtere snøen på egen eiendom.

I samarbeid med vår entreprenør Maskinell Snøservice (MSS) så styret på hvor snøen kunne lagres. Snøen ble mellomlagret og spredt ut på nye steder, fortrinnsvis på våre store grøntarealer. Opphauget snø ble flyttet og frest ut på egnede areal på området.

Avfall/renovasjon

Styret har bestilleransvaret overfor Oslo kommune/renovasjonsetaten. Dersom søppeldunken din er ødelagt, du har behov for en større søppeldunk eller evt. om du tenker at du kan klare deg med en som er litt mindre, melder du det til styret.

Bygningsforsikring

Borettslagets bygningsmasse er i dag forsikret hos Protector forsikring.

Etter en betydelig økning (cirka 35%) i forsikringspremien inn i 2025 ser vi heldigvis ikke en stor økning i år. Styret har likevel innhentet tilbud fra andre forsikringsselskaper inneværende år. Ingen av de forespurte forsikringsselskapene klarer å gi oss en bedre pris enn Protector. Styret har derfor vurdert det som hensiktsmessig å fortsette som kunde der.

Ved dekningsmessig skade blir andelseier/beboer blir belastet egenandelen dersom skaden ligger innenfor andelseieres/beboers ansvar. Egenandeler betales av borettslaget for skader der hvor borettslaget er ansvarlig/har vedlikeholdsplikten.

Når det gjelder forsikringsdekning vil vi spesielt gjøre oppmerksom på følgende:

Følgeskader som har oppstått ved vanninntrenging som følge av utetthet i bygningsmassen vil kun bli dekket av forsikringen dersom bygningsdelen ikke er eldre enn 40 år. D.v.s. at skader i innredet kjeller ikke dekkes av forsikringen dersom andelseier/beboer ikke kan dokumentere at det er gjort fuktsikringstiltak/tiltak med grunnmur/drenering siste 40 år.

I bygningsforsikringen hos Protector inngår tiltak ved skadedyr slik som mus, skjeggkre og maur, men egenandelen for dette er vesentlig høyere enn den er i vanlige innboforsikringer. Derfor anbefaler styret at den enkelte beboer i sin egen innboforsikring har dekning for slike skadedyr, siden egenandelen i bygningsforsikringen likevel belastes den enkelte beboer ved en eventuell skade.

Rør, vann og avløp

Borettslaget har som kjent et eldre rørnett og har også denne perioden hatt utfordringer knyttet til tette rør, tilbakeslag, rørbrudd og vannskader.

Det er variasjoner i tilstanden på rørene i borettslaget. Iverksettelse av tiltak på kortere og lengre sikt må påberegnes. Vi forventer at dette kommer til å påføre oss betydelige kostnader i årene fremover.

I løpet av perioden har fellesskapet utbedret akutte brudd og stopp i vann- og avløpssystemet ved 3 adresser, utført kamerainspeksjon ved ytterligere 7 adresser og har tømt samtlige sandfangskummer på fellesarealer.

Ved stopp i avløpet må den enkelte beboer selv tilkalle rørlegger/spylebil.

Borettslaget har rammeavtale med Rørleggersentralen, og ved å oppgi at du er beboer i Alunsjø borettslag for får du en viss rabatt på deres tjenester. Det er derved ikke sagt at de er billigst likevel. Det står deg fritt å velge andre tilbydere.

Den enkelte beboer må selv betale fakturaen for dette, men husk å be om dokumentasjon på hvor langt fra stakepunkt som stoppet befant seg. Er stoppet utenfor husets grunnmur får du kostnaden for røråpningen refundert fra fellesskapet ved å sende styret en kopi av faktura med denne dokumentasjon.

Overvannshåndtering

I inneværende år har styret tegnet en serviceavtale med Pumpe Service som gjelder årlig kontroll av nødpumpe i overvannskum/infiltrasjonsbed på fellesområde bak Ammerudgrenda 271-281.

Den første kontrollen er utført og det er kontstatert at pumpen fungerer slik den skal. Ved sikringsskapet på veggen ved Ammerudgrenda 293 er det installert en elektrisk bryter til denne pumpen og en lampe som viser når det er strøm koblet til pumpen.

Sommerjobb for ungdommer

Som året før fikk tre ungdommer fra atriumhusene sommerjobb i borettslaget under skolens sommerferie. Oppgavene besto å vaske og male blant annet postkassestativer og informasjonsskilt, male stolpelamper og vaske og olje utemøbler. Dette var andre året med et prosjekt der hensikten var å gi noen ungdommer mulighet

til å få sin første «ordentlige» jobb, samtidig som borettslaget fikk utført ønsket vedlikehold. Styret anser prosjektet som vellykket.

Reguleringplan
Reguleringsplanen fra 2024 med plankart med tilhørende bestemmelser, gir nye føringer for hva som bl.a. er tillatt av bygningsmessige arbeider sammenlignet med tidligere reguleringsplan fra 2002. Formålet med planen er å sikre varig vern av et helhetlig kulturmiljø med eksisterende bebyggelse, utomhusområder og vegetasjon gjennom omregulering til hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø.

Ny reguleringsplan medførte behov for endring av borettslagets vedtekter og husordensregler som ble behandlet på generalforsamlingen 2025.

Alle andelseiere bes sette seg inn i de nye bestemmelsene for hva som er tillatt og ikke, og henvende seg til styret ved ønske om bygningsmessige arbeider.

Tilbygg/Ekstraordinær generalforsamling
Reguleringsplanen fra 2024 åpner for oppføring av tilbygg med gitt plassering i reguleringskartet.

Fjorårets generalforsamling ba styret om å innhente forslag til tegninger på nye tilbygg, slik at det visuelle uttrykket på påbyggene blir ensartet. Etter en oppfordring/invitasjon til borettslagets arkitekter om å påta seg oppdraget engasjerte styret arkitekt Einar Elton Jacobsen ved Vardehaugen Arkitekter.

Da tegningene var ferdigstilt ble det i november 2025 avholdt en ekstraordinær generalforsamling, slik at tegningene kunne godkjennes og vedlegge vedtektene. Tegningene omfatter flere mulige løsninger for tilbygg, og er borettslagets eneste godkjente tolkning av reguleringsplanens bestemmelser.

Tilbygg er ikke søknadspliktig til Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten (PBE) hvis tilbygget utformes i henhold til reguleringsplanen og er uten kjeller. Skal tilbygget oppføres med kjeller eller med avvikende plassering eller utforming, må søknad godkjennes av PBE.

Andelseiere som ønsker å oppføre tilbygg må i forkant søke borettslaget v/styret om godkjennelse av tiltaket og inngå en kontrakt som stadfester vilkårene for oppføring av tilbygg.

Det tilkommer en kostnad for avstått fellesareal, samt en andel av kostnaden borettslaget har hatt ved utforming av mal-tegningene.

- Kostnad for avstått fellesareal er satt til 300 kr per kvm i kroneverdi fra 1. mai 2006.
- Kostnad for tegningsunderlag er satt til 4 000 kr i kroneverdi fra 1. mai 2006.
- Begge beløp indeksjusteres indeksreguleres i juni måned hvert år.

Frem til juni 2026 er justert beløp hhv 489,32 kr / 6.524,32 kr.

Mus
Borettslaget har skadedyravtale med PHM Skadedyr for bekjempelse av rotter og mus. Frem til nå har det vært utplassert et antall åtestasjoner med gift. Denne måten å begrense omfanget av mus/rotter i borettslaget på avvikles grunnet nye regler som forbyr bruk av slike åtestasjoner. Avtalen med PHM forlenges, men vil medføre utplassering av feller istedenfor åtestasjoner. Dette er dog en vesentlig dyrere løsning og borettslaget kan derfor ikke ha like mange feller som åtestasjoner. Det vil innebære at sikring av bygningsmassen blir enda mer viktig i årene som kommer.

Denne høsten har vi hatt flere tilfeller av mus som har kommet inn i boligene. Med stor sannsynlighet kommer de inn gjennom lufteventilene i grunnmuren og via luftehullene i kledningen.

Styret oppfordrer alle til å tilse at disse luftelukene er musesikre. Luftlukene skal ha et metallgitter på innsiden, og på innsiden av dette skal det sitte et finmasket nett som stopper mus.

Hvis luken ikke er musetett, bør den skiftes ut. Dette gjøres ved at den defekte gitterventilen fjernes (bankes inn), og en ny limes fast på utsiden med et lim som tåler utendørs bruk (Casco MultiTech, Tec7 eller tilsvarende).

Et annet alternativ er å gå til innkjøp såkalt musebørste (Se tema mus på VIBBO).

Luftelukene må ikke stenges eller tettes helt, da blir utluftingen av krypkjelleren ødelagt og fukt og mugg kan oppstå.

Hage og grønt
Borettslaget har fire deponiplasser for hageavfall der beboerne kan kaste kvist og kvast fra fellesarealer og egen hage. Tømming av disse utføres av Uterom Entreprenør, som drifter gressarealene, og tømmingen av disse er en stor utgiftspost.

Derfor oppfordrer styret beboerne av å benytte seg av de to kompostkverner som er innkjøpt og utplassert i Ammerudgrenda 19 og Ammerudgrenda 89. (Se informasjon på Vibbo/kompostkvern)

Kompostkvernene kan lånes gratis og lager fint flis av kvister og grener opp til cirka 5 centimeters diameter. Vi oppfordrer beboerne til å benytte seg av disse og kompostere hageavfallet istedenfor å kaste det i «grøntavfallsbingene». Fliser fra kompostkvernene kan med fordel brukes som bunndekke i bed for å redusere ugressmengden.

Fellesområder/uteområder - Gress, busker og trær

Det er mange meninger om gressklippingen generelt i borettslaget. Tilbakemeldingene er delte og spenner fra den ene ytterligheten til den til den andre. Det er vanskelig å gjøre alle til lags.

Også sommeren 2025 var det tilfeller hvor gressklipperen hadde kommet i skade for å ha klippet/kjørt over planter som ikke skulle vært klipt. For å unngå slike kjedelige episoder gjentar vi oppfordringen om TYDELIG å merke av planter/områder som ikke skal klippes. Noter at merkingen må være godt synlig også om gresset rundt er høyt.

Det er blitt plantet tre skjørpil/salixtrær på fellesarealet v/skolen bak Agr. 279. Disse forskjønner området og vil forhåpentligvis suge til seg mye vann fra grøntområdet.

De siste årene har vi sett at den uønskede planten Parkslirekne har etablert seg og sprer seg til flere områder i borettslaget vårt. Vi er i gang med forsøksprosjekter for bekjempelse – videre tiltak vil bli iverksatt.

Asfaltering
I perioden har det blitt gjennomført to mindre asfalteringsprosjekter, der akutte større hull er blitt utbedret for å fjerne risikoen for at biler og syklister skades.

Nye beboere
Det flytter stadig nye beboere inn i borettslaget. Det er hyggelig! Styret har derfor utformet et velkomstbrev for å informere nye beboere om ulike forhold i borettslaget. Dette er også publisert på VIBBO.

Styret minner om
Å bo i et borettslag betyr at du er medeier i et fellesskap et som eier hele bygget bygningene og fellesarealene. Økonomien fungerer derfor annerledes enn mange tror. Kostnader som gjelder vedlikehold og utbedringer av boligen dekkes ikke av en utenforstående ekstern forsikring. I praksis er det vi, andelseierne, som betaler.

Dette skjer gjennom felleskostnadene som hver andelseier betaler hver måned. Disse pengene er langt på vei den eneste inntektskilden borettslaget har, og de skal betale for drift, vedlikehold, lån og uforutsette utgifter. Når noe må repareres eller oppgraderes, er det fellesskapet som finansierer det – og dermed alle som bor der.

Å bo i borettslag handler derfor om samarbeid, felles ansvar og om vi alle må å bidra til at hele bomiljøet holdes i god stand.

GENERELL INFO OM BORETTSLAGET:

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

Borettslaget består av 235 andelsleiligheter. Alunsjø borettslag borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948808099, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 95/25 - 95/94 - 95/95 - 95/97 - 95/98 - 95/104 - 95/111

Første innflytting skjedde i 1965.

Tomten ble kjøpt i 1986.

Kontaktinfo til styret:

- E-post: post@alunsjo.no.
- Vibbo.no/Alunsjo - kontakter
- Skriftlige henvendelser til styret kan legges i postkasse til styreleder.

Borettslaget/styret har ingen døgnkontinuerlig vaktordning, men gjør sitt ytterste for å behandle/vurdere/besvare henvendelser raskt, også mellom styremøtene.

Du må selv tilkalle nødvendig assistanse ved akutte hendelser, det være seg f.eks. vannlekkasje, tette rør, brann etc.

Vibbo
Vibbo er borettslaget informasjonskanal. Vibbo finnes som app som styret anbefaler at alle bruker, men kan også nås på internett (www.vibbo.no). Her finner du detaljert informasjon om det meste som berører ditt boforhold og boligene, som nyheter, oppslag og temaer, kontaktinformasjon mv. Her ligger også gjeldende vedtekter og husordensregler samt generalforsamlingsinnkallinger og protokoller fra mange flere år tilbake.

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.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

I henhold til borettslagets vedtekter har eksisterende andelseier en forkjøpsrett som trumfer forkjøpsretten som OBOS-medlemskap gir.

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forsikringer
Borettslagets bygninger er forsikret hos Protector Forsikring AS.

Borettslaget har også skadedyrsforsikring hos VIS (tidligere Norsk Hussopp Forsikring) via Protector Forsikring.

Skadedyrbekjempelse
Borettslaget har serviceavtale med PHM Skadedyrkontroll (tidl. Oslo Veggdyrkontroll AS) for bekjempelse av rotter og mus. De foretar rutinemessig inspeksjonsbesøk og etterfyller åte i 13 åtestasjoner som er utplassert i borettslaget og avgir rapport til styret.

Denne måten å begrense omfanget av mus/rotter i borettslaget blir nå avviklet grunnet nye regler som forbyr bruk av slike åtestasjoner. Avtalen med PHM forlenges, men vil medføre utplassering av feller istedenfor åtestasjoner. Dette er dog en vesentlig dyrere løsning og borettslaget kan derfor ikke ha like mange feller som åtestasjoner. Det vil innebære at sikring av bygningsmassen blir enda mer viktig i årene som kommer.

PHM Skadedyrkontroll kan tilkalles gjennom styret ved særskilt behov.

Brannsikringsutstyr
Styret i borettslaget er ansvarlig for at alle boenheter er utstyrt med nødvendig varsling og slukkeutstyr. Det er utlevert ett brannslukningsapparat/pulverapparat samt en røykvarsler til alle boligene. Styret sørger for at brannslukningsapparatet blir sjekket av autorisert kontrollør hvert 5 år. Det er andelseiers ansvar å foreta en egenkontroll med jevne mellomrom. Ta kontakt med styret dersom det skulle være behov for ny røykvarsler.

Utstyret skal følge boligen ved salg.

Internett og TV
Internett via fiber til borettslaget er levert av Obos Nett og er inkludert i husleien. Borettslagets avtale gir en hastighet på opptil 1000 Mbit/s.

Hos Obos Nett kan du velge blant flere TV-tilbud fra flere leverandører, eller du kan velge å ikke ha TV i det hele tatt. TV-abonnement og strømmetjenester er ikke inkludert i husleien.

Deponier for hageavfall
Det er 4 deponier for hagefall i borettslaget (hageavfallstrau). Trauene tømmes ved behov av Uterom Entreprenør AS. Dette koster borettslaget store summer hvert år, og styret oppfordrer derfor til bruk av kompostkverner som finnes for gratis utlån.

Lekeplasser
Borettslaget har 2 lekeplasser.

Petanquebane
Det ble i 2013 anlagt en petanguebane ved hovedlekeplassen til bruk for borettslagets beboere (midler fra Groruddalssatsingen).

Hjelpemann/«vaktmester» i borettslaget
Lars Knutsvik Ulven i Ammerudgrenda 171 er borettslagets vaktmester/hjelpemann.

Vaktmester/hjelpemann utfører ulike mindre oppgaver for borettslaget, på initiativ fra styret. Eksempler er nye postkasseskilt, skifte lyspærer i stolpelamper og fellesskapets fasadebelysning, skifte av pipehatter, enklere snekker- og malerarbeid, sjekk av vannstoppesystem mm.

Flagging i borettslaget
Borettslaget flagger på nasjonaldagen 17. mai, Samenes nasjonaldag/Samefolkets dag 6. februar og under Pride. Det er beboere som har påtatt seg oppdragene med å heise de ulike flaggene/vimplene.

Snøbrøyting og feiing
Borettslaget har avtale med Maskinell SnøService AS om brøyting, snørydding, strøing og feiing i stikkveier i grendene,

Det er Oslo Kommune som har ansvaret for brøyting, snørydding og feiing i Ammerudgrenda samt den asfalterte kommunale gangveien gjennom borettslaget.

Plenklipping og stell av uteområder/fellesområder
Borettslaget har avtale med Uterom Entreprenør AS.

Belysning/fellesanlegg strøm
Alunsjø borettslag er tilsluttet OBOS- avtalen med kraftleveranse fra Entelios til borettslaget fellesanlegget som sørger for strøm til belysning i grendene (totalt 67 stolpelys er utplassert).

Borettslagets felles belysning er koblet til Norgespris for strøm.

Beising
Husene beises ved behov i regi av borettslaget – sist i 2014/2016.

Beising av atriumgjerder og garasjeporter, vinduer og dører er andelseiers ansvar.

Takene
Takene på husene er borettslagets ansvar. Takene ble sist omtekket i 2002.

Det blir jevnlig foretatt kontroll/sjekk av takene.

Beboerne anmodes om å jevnlig sjekke og rense taksluket for løv/barnåler og annet rusk og rask.

Tiltak på hus for andelseiers egen regning og regi
Borettslaget/generalforsamlingen har gjennom årene gitt godkjenning for at den enkelte andelseier i egen regi og for egen regning kan foreta ulike arbeider på boligene (etter søknad til Plan og Bygningsetaten og/eller styret). Det være seg:

- Oppføring av tilbygg
- Utgraving/innredning av kjeller
- Utvidelse av atriet/utflytting av gjerde
- Skifte garasjeport (Skifte av garasjeport må utføres med tro kopi av opprinnelig.)
- Skifte inngangsdør (Skifte av inngangsdør må utføres med tro kopi av opprinnelig.)
- Skifte vinduer (Endring av størrelse og plassering krever søknad/tillatelse fra PBE.)
- Forlengelse av carport inn i atriet (Maksimal størrelse fremgår av reguleringsplanen.)
- Boder, overdekninger mv (Maksimal størrelse fremgår av reguleringsplanen.)
- Solcelleanlegg
- Forlengelse av pipe
- Rekkverk ved inngangsparti
- Varmepumper

OBS! Ny reguleringsplan/bestemmelser for området vedtatt 25.9.2024. Se Vibbo for mer informasjon om hva denne innebærer.

Større vedlikehold og rehabiliteringer i borettslaget:

2026 Tilsyn av ildsteder og skorsteiner utført av Brann- og redningsetaten.

2025	Internett via fiber fra 1.2.2025
2024-2025	J-feltet har fått nye rør til vann og avløp, asfaltering av hele feltet.
2024-2025	Byttet vindskier/gesimsbord der dette var nødvendig.
2024	Utbedring av overvannshåndtering mellom kollen og Agr 271 - 279
2023	Stikkprøver av utvendige rør, avløpsrør
2022-2023	Brannslukningsapparater – utført 5 års kontroll
2022	Taksjekk utført av Takråd – tilstand ok.
2021-2022	Tilsyn av ildsteder og skorsteiner i borettslaget utført av OBRE.
2021	Alle overvannskummer i borettslaget ble tømt
2019	Taksjekk utført av Takråd (tilfeldig utvalgte tak) – Tilstand ok
2018-2021	Opparbeiding og beplantning – ny lekeplass ved S-feltet/Olabakken
2018- 2020	Overvannshåndtering/drenering på begge sider av den kommunale kollen
2017	Brannslukningsapparater – utlevert nye til alle husene i borettslaget
2014-2017	Husene ble beiset (+ byttet gesimsbord der dette var nødvendig).
2014	Taksjekk (tilfeldig utvalg) av Protan Tak AS – tilstand ok
2013	Brannslukningsapparater - utført 5 års kontroll
2013	Anlagt petanque-bane.
2012	Kontroll av elektrisk anlegg i samtlige hus. (Infratek)
2011-2017	Radonprosjekt – målinger og tiltak.
2011	Isolering av kumlokk.
2010-2011	Piperehabilitering
2006-2007	Montering av automatisk vannstoppsystem.
2006-2007	Byttet utvendige og innvendige hovedkraner/stoppekraner.
2003-2004	Husene ble beiset
2002	Alle isolasjonsmattene i vann- og avløpskummene skiftet ut.
2002	Kontroll og funksjonstesting av alle overvannskummene i borettslaget.
1999-2002	Omtekking av takene.

Til generalforsamlingen i Alunsjø Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

ALUNSJØ BORETTSLAG
ORG.NR. 948808099, KLIENTNR. 301

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 326 749**	**4 738 216**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-139 235	-3 781 519
Økning annen langsiktig gjeld		0	4 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-164 979	-116 252
Innsk. øremerk. bankkto		-8 763	-13 696
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-312 977**	**588 533**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 013 772**	**5 326 749**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 425 894	6 865 015
Kortsiktig gjeld		-1 412 123	-1 538 266
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 013 772**	**5 326 749**

Dokument-ID 09222115557573167974

ALUNSJØ BORETTSLAG
ORG.NR. 948808099, KLIENTNR. 301

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 085 618	10 627 766	13 029 000	13 978 000
Andre inntekter	3	240 122	304 229	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 325 740**	**10 931 995**	**13 029 000**	**13 978 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-113 100	-135 396	-148 000	-153 000
Styrehonorar	5	-558 126	-533 737	-558 000	-585 000
Revisjonshonorar		0	-32 438	-15 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-254 395	-244 615	-259 000	-265 000
Konsulenthonorar		-214 521	-231 470	-400 000	-230 000
Drift og vedlikehold	6	-3 767 828	-4 801 468	-2 167 000	-2 527 000
Forsikringer		-1 621 050	-1 210 552	-1 615 000	-1 945 000
Kommunale avgifter	7	-5 042 715	-4 717 211	-5 062 287	-5 110 000
Energi/fyring	8	-31 064	-29 686	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-767 774	-1 470 977	-1 000 000	-710 000
Andre driftskostnader	9	-808 776	-1 131 185	-1 028 000	-1 251 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 179 348**	**-14 538 735**	**-12 282 287**	**-12 831 000**
DRIFTSRESULTAT		**146 392**	**-3 606 740**	**746 713**	**1 147 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	24 612	148 359	0	0
Finanskostnader	11	-310 239	-323 138	-515 000	-483 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-285 627**	**-174 779**	**-515 000**	**-483 000**
ÅRSRESULTAT		**-139 235**	**-3 781 519**	**231 713**	**664 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-139 235	-3 781 519		

Dokument-ID 09222115557573167974

ALUNSJØ BORETTSLAG
ORG.NR. 948808099, KLIENTNR. 301

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	24 713 300	24 713 300
Tomt		5 455 948	5 455 948
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Øremerkede bankinnskudd		295 703	425 416
SUM ANLEGGSMIDLER		**30 464 952**	**30 594 665**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		3 825	456 759
Driftskonto OBOS-banken		1 689 569	1 105 722
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4 875
Innestående i andre banker		3 720 521	4 528 433
Sparekonto OBOS-banken		1 011 979	769 192
SUM OMLØPSMIDLER		**6 425 894**	**6 865 015**
SUM EIENDELER		**36 890 847**	**37 459 681**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 235 * 100		23 500	23 500
Opptjent egenkapital		17 704 158	17 843 393
SUM EGENKAPITAL		**17 727 658**	**17 866 893**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 580 244	8 745 223
Borettsinnskudd	15	8 906 500	8 906 500
Avsetning bomiljøtiltak		264 322	402 798
SUM LANGSIKTIG GJELD		**17 751 066**	**18 054 521**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 405 888	1 526 670
Skyldige offentlige avgifter	16	456	3 118
Påløpte renter		2 548	2 831
Annen kortsiktig gjeld	17	3 231	5 647
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 412 123**	**1 538 266**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**36 890 847**	**37 459 681**

Pantstillelse	15	18 196 500	18 196 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2026
Styret i Alunsjø Borettslag

Chera Kristina Westman	Morten Andreas Øihaugen	Øyvind Torgan
Gina Foseid Aakre	Sverre Normann Setvik	

Dokument-ID 09222115557573167974

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Leietillegg tilbygg	37 400
Avregning leie til.	-9 216
Eiendomsskatt	106 893
Felleskostnader	12 366 875
Internett/fiber	411 250
Leietillegg kjeller	181 816
Dødsbo	-9 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 085 618**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innbetaling	292
Miljøtiltak	212 500
Nettinnbetalinger	27 330
SUM ANDRE INNTEKTER	**240 122**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-26 923
Påløpte feriepenger	-3 231
Arbeidsgiveravgift	-82 946
SUM PERSONALKOSTNADER	**-113 100**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-

pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-558 126
SUM STYREHONORAR	**-558 126**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-15 070

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-540 362
Drift/vedlikehold VVS	-2 255 863
Drift/vedlikehold elektro	-16 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-953 815
Kostnader dugnader	-1 537
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 767 828**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-106 321
Vann- og avløpsgebyr	-2 885 097
Feie- og tilsynsgebyr	-56 133
Renovasjonsgebyr	-1 995 164
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 042 715**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-31 064
SUM ENERGI / FYRING	**-31 064**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-24 900
Container	-73 720
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 035
Snørydding	-559 713
Andre driftskostnader	-12 032
Trykksaker	-18 702
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 070
Andre kontorkostnader	-8 248
Telefon, annet	-220
Kontingenter	-47 000
Bank- og kortgebyr	-2 955
Velferdskostnader	-19 191
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-808 776**

NOTE 10

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 037
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 575
SUM FINANSINNTEKTER	**24 612**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-244 565
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-256 454
Renter på leverandørgjeld	-1 408
Andre rentekostnader	192 188
SUM FINANSKOSTNADER	**-310 239**

NOTE 12
BYGNINGER

Oppskrevet 1972	230 000
Kostpris/bokført verdi	24 159 000
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	324 300
SUM BYGNINGER	**24 713 300**

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Parkmøbler lekeplass	
Tilgang 2019	101 938
Avskrevet tidligere	-101 937
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2022	-4 775 470	
Nedbetalt tidligere	530 247	
Nedbetalt i år	164 979	
		-4 080 244
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.06.27		
Opprinnelig 2024	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-4 500 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 580 244**

Dokument-ID 09222115557573167974

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	
Svenska Handelsbanken AB NUF	
Første avdrag: 30.06.2027	
Potensiell endring i felleskostn. fra: 01.06.2027	
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006	50
1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012	50
1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018	50
1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024	50
1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030	50
1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036	50
1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042	50
1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048	50
1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054	50
1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060	50
1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066	50
1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072	50
1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078	50
1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084	50
1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090	50
1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096	50
1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102	50
1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108	50
1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114	50
1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120	50
1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126	50
1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132	50
1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138	50
1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144	50
1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150	50
1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156	50
1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162	50
1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168	50
1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174	50
1175, 1176, 1177, 1179, 1180, 1181	50
1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187	50

1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193	50
1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199	50
1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205	50
1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211	50
1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217	50
1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223	50
1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229	50
1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235	50
1236	50

NOTE 15
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 906 500
Pantelån	8 580 244
TOTALT	**17 486 744**

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

Bygninger	24 713 300
Tomt	5 455 948
TOTALT	**30 169 248**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-456
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-456**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-3 231
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 231**

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5III *417200

Byggemelding 1 J.nr.
for nybygg og større arbeider
Innsendes i 2 ekspl.

Registreringsoppl.

Arbeidssted (adresse): Ammerud | Gårdsnr.: 95 | Bruksnr.: J.M.FL. | Parsellnr.:

Byggherre: O B O S | Adresse og telefonnr.: Torggt.17, Oslo 33 62 80

Byggemelder: Ark. MNAL Håkon Mjelva | Adresse og telefonnr.: Hausmannsgt.6, Oslo 42 21 90

Oppl. om. arb.

Arbeidets art (sett x)
[x] Nybygg [ ] Tilbygg [ ] Påbygg [x] Ombygging [ ] Hovedrep. Annet:

Bygningens art: (sett x)
[ ] Enebolig [ ] Tomannsb. [ ] Flermannsb. [x] Rekkehus [ ] Boligblokk [ ] Forretnings- og kontorb.
[ ] Verksted og fabrikkb. [ ] Off. bygg [ ] Garasje [ ] Brakke, skur, uthus Annet.

Materialer
[x] Tre [x] Mur [ ] Betong [ ] Annet

Bilag

Følgende tegninger vedlegger:
Situasjonsplan, 1:500, 4 stk
leilighetsplan, 1:100, 2 "
Fasader m. snitt, 1:100, 2 "
Fasader, 1:200, 2 "

Anmeldelsen omfatter 1 rekke med 2 leiligheter

Hr. 11 og 12 gruppe T

Nabovarsel V. § 132

De på situasjonskartet oppførte naboer og gjenboere er varslet:
Kvittering fra nabo eller postvesenet vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

Eiendom	Navn

Dispensasjonssøknad

Det søkes unntak fra: | **i anledning:**

Bygn.vedtektenes §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

Opplysninger for statistikk og gebyrberegning

Brutto areal:		Utfylles av bygningskontrollen Gebyr kr.	Antall leilig.	Antall rom pr. leilighet	Med w.c.	Med dusj bad	Fyring: E	Fyring: O	Fyring: S	Brutto areal av kontorer, butikker osv.
Kjeller herav bruksrom [1] ..... m²	m²	m²		rom + kj.						Kontorer: m²
Underetasje	"	"		"						Butikker: m²
1. etasje	200 "	230 " 586	2	4 "	x	x	x			Industrilokale: m²
"	"	"		"						Garasjer: m²
"	"	"		1 rom + tekj.						Boliger: m²
"	"	"		1 rom + f.kj.						
Sum br. areal	200 m²	m²		enkeltrom						Antatt verdi av byggearbeide, eksklusive innr.:
Garasje	24 m²	m²	Bygn. gebyr kr. 586	Sum leilig. —	Samlet ant. rom (ikke kj.) —					

Påvisning	Graverift		Påvisn. gebyr kr.	1	2	3	4	5	6	7	8

1) Med bruksrom menes f. eks. beboelsesrom, arbeidsrom, lager, peisestue, hobbyrom o. l.

5000. R. A. 977/62

Vedlegg 3 32 av 41 2026 03 19 Agr 307 Bilag 1 - Byggemelding fra 1970.pdf

Vedlegg 3 32 av 41 2026 03 19 Agr 307 Bilag 1 - Byggemelding fra 1970.pdf

11. V. §§ 72, 73, 87, 124, F. kap. 5, 22, 24, 26.	**Takkonstruksjon og tekking:** Materialer, konstruksjon, dimensjoner, takvinkel og gesims. Loftets og takets ventilasjon. Varmeisolasjon hvis beboelse på loft. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	8" sperrer i avstand ca 60cm c/c. Himling av 3/4"x4" sprekkpanel. Isolasjon: dif.tett papp, 10cm mineralull + 2cm sydde matter. Se videre pkt.12.
12. V. §§ 73, 87 124, 132 F. kap. 5	**Oppbygg over tak:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, antall, samlet lengde, avstand til nabo.	Fall til innv. nedløp arrangeres med 2"x3" rekker på støtter på takbjelkene. Herpå 1" bordtak, Sicoral + 1 lag Icopal A lagt i asfalt. Takfall 1:40.
13. V. §§ 66, 67, 68 F. kap. 24	**Balkonger, terrasser, karnapper og andre fasadeframspring:** Materialer, konstruksjoner, isolasjon, dimensjoner, framspring, antall, samlet lengde, rekkverkhøyde.	
14. V. §§ 89, 150 F. kap. 21	**Innvendige trapper:** Materialer, konstruksjoner, fri bredde og høyde, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold, evt. overlys, røykavtrekk. **Utvendige trapper:**	
15. V. §§ 104, 105 F. kap. 32	**Vinduer:** Materialer, konstruksjon. Det må spesielt redegjøres for farefri pussing av vinduer over 2. etasje.	
16.	**Spesielle konstruksjoner:** Konstruksjonstegninger og statiske beregninger.	☐ vedlegges ☐ innsendes senere
17. V. §§ 60, 61, 132 F. kap. 9	**Drenering:** Kort beskrivelse, situasjonskart med koteangivelse og angivelse av jordartenes beskaffenhet. Det vises til Oslo vann- og kloakkvesens «Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg».	Det legges 1 stk. 4" drensrør rundt hver enhet (leilighet).
18. V. §§ 60, 61, F. kap. 9, 30	**Sanitæranlegg:** Særskilt melding til Oslo vann- og kloakkvesen innsendes av autorisert rørlegger.	
19. V. §§ 106, 109	**Rom til vask og tørk av tøy:** For vaskerianlegg sendes særskilt beskrivelse.	Vaskemaskin fastmontert på bad. Tørkeskap på bad. Plass for el. rulle i skapgang.
20. F. kap. 30	**Ventilasjonsanlegg:** Kort beskrivelse. Hvis mekanisk ventilasjon må særskilt melding innsendes. Jfr. Regler for ventilasjonsanlegg i Oslo.	Avtrekk over tak fra bad, wc og tørkeskap. (Friskluftstilførsel til sluse). Ellers friskluftventiler i alle rom. El. vifte i kjøkken. Temperert matskap i kjøle - fryse - anlegget.
21. V. §§ 101, 104, 105 F. kap. 27, 28, 29	**Oppvarmingssystem: Piper og ildsteder:** Materialer, konstr., dimensjoner. Ildsteders art og antall pr. pipe. NB. Peiser må utføres etter godkjent skjemategning.	☐ ovnstyring ☑ elektrisk ☐ sentralanl. (meldes særskilt til Oslo Brannvesen). Leca elementpipe, 1 stk. pr. leilighet. Prefabrikert peis av armert betong foret med ildfast sten. Se eget skjema.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III *20 72 10

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Tillegg

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Ammerudgrenda 307 (felt T)	95	1	

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Alunsje Borettslag v/OBOS.	Hammersborg torg 1, 20 40 50
Byggemelder	**Adresse og telefonnr.**
Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)	Hammersborg torg 1, 20 40 50

Arbeidets art:
Opparbeidelse av kjeller, samt redskapsbod i atrium.

Dlag:
2 sett tegninger av kjeller og redskapsbod.

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med Postvesenets kvittering, vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

Brutto areal			For bygningskontr. §	Gebyr
		m²		
1.	mm.	"	9	50
"		"		
kjeller	63	"	1	260,-
Sum	63	m²		
Garasje		m²		
L. m. nye vegger		m		
Konstruksjon				
Enkeltrom i tilbygg				
Antatt verdi			Sum	310,-

Byggebeskrivelse:
Utgraving av kjellerrom.
Støping av golv.
Isolering med 7,5 cm lettbetong.
Oppføring av lette skillevegger.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra: i anledning:

Bygn.vedtektens §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

OSLO BYG... MOTTA 31 JAN 1970

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)

Oslo, den 29.1.1970.

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)

Byggherrens underskrift

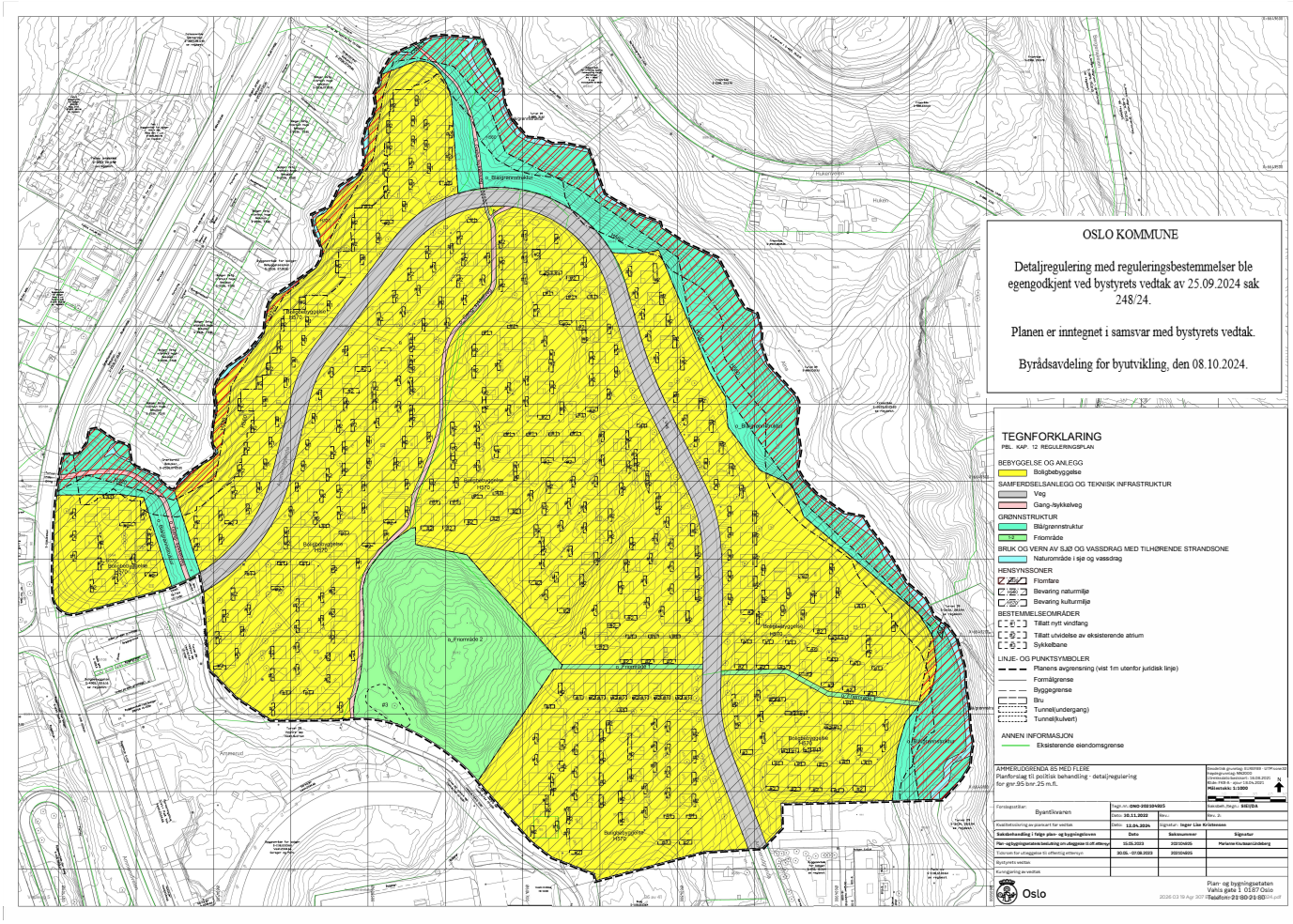
Byggemelders underskrift

1	2	3	4	5	6	7	8

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherrer og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

SK A-2. 6000. AN VORD. 21435/69. –

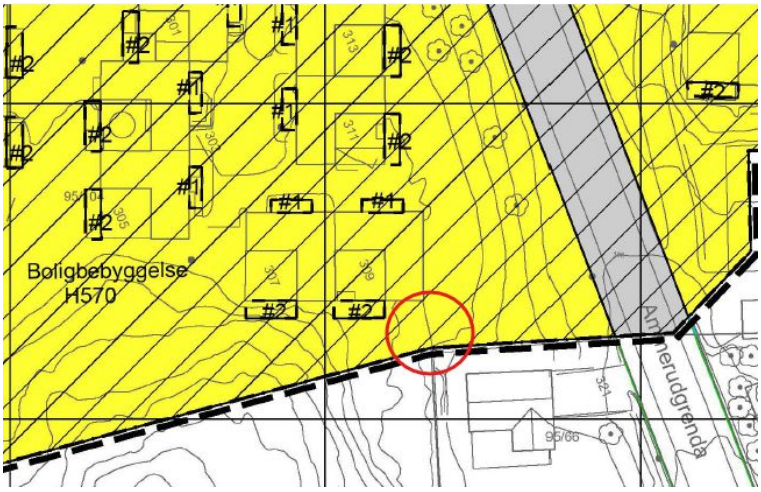

Ammerudveien
Ammerudgrenda
Hammerveggrenda
Fjellhus
Huken
Hauken
Parkeringspl.
Ammerudgrenda


OSLO KOMMUNE
Detaljregulering med reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 25.09.2024 sak 248/24.
Planen er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.
Byrådsavdeling for byutvikling, den 08.10.2024.
TEGNFORKLARING
PBL KAP. 12 REGULERINGSPLAN
BEBYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Veg
Gang-/sykkelveg
GRØNNSTRUKTUR
Blå/grønnstruktur
Friområde
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE
Naturområde i sjø og vassdrag
HENSYNSSONER
Flomfare
Bevaring naturmiljø
Bevaring kulturmiljø
BESTEMMELSESOMRÅDER
Tillatt nytt vindfang
Tillatt utvidelse av eksisterende atrium
Sykkelbane
LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
Planens avgrensning (vist 1m utenfor juridisk linje)
Formålgrense
Byggegrense
Bru
Tunnel(undergang)
Tunnel(kulvert)
ANNEN INFORMASJON
Eksisterende eiendomsgrense
AMMERUDGRENDA 85 MED FLERE
Planforslag til politisk behandling - detaljregulering
for gnr.95 bnr.25 m.fl.
Oslo

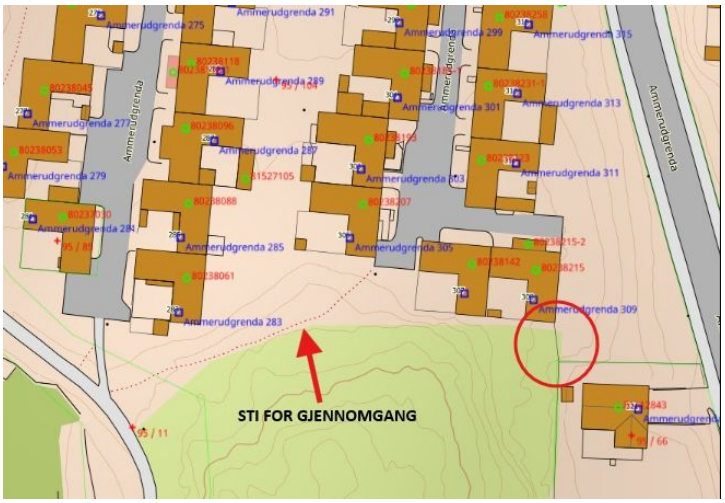
SITUASJONSPLAN IFM. BYGGESAK - 1970

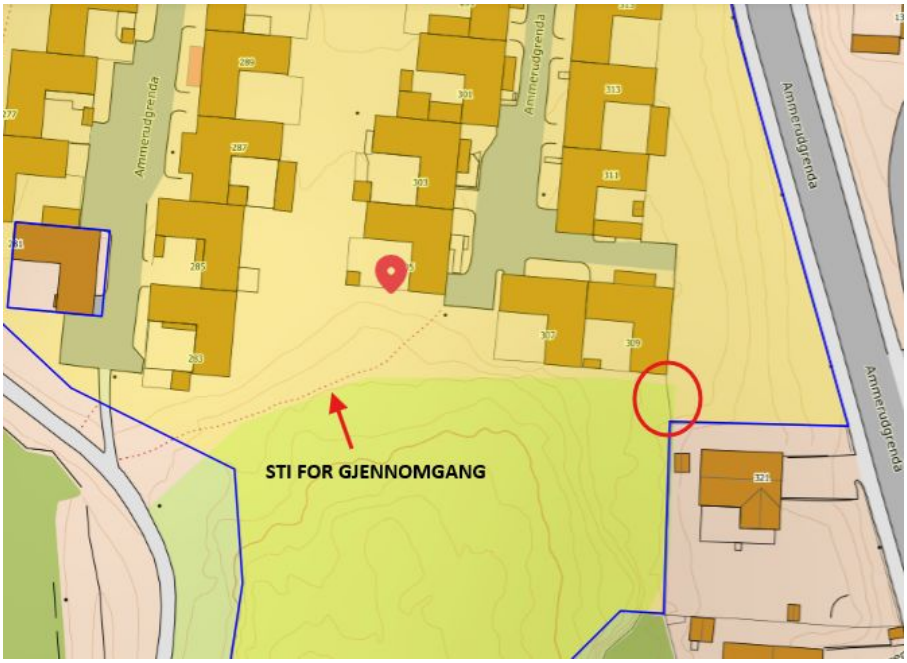


VEDTATT PLANKART - 2024



DAGENS KART




Ammerudgrenda
Ammerudgrenda
Ammerudgrenda
Ammerudgrenda
STI FOR GJENNOMGANG



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.05.26
Selskapsnummer: 301 **Selskapsnavn:** ALUNSJØ BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter

for Alunsjø borettslag org nr 948808099 vedtatt på ordinær generalforsamling den 10. mai 2006.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 22.04.13.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 07.05.15
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 28.04.16
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 10.04.19
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 28.04.21
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 06.05.25
Endring vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 13.11.25

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

1. stat,

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

(1) 4-3 Bygningsmessige arbeiderForandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(2) 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 om tiltaket har nødvendig godkjenning fra myndighetene.

(3) Det er ikke lov å bygge eller oppføre installasjoner eller foreta andre endringer på fellesarealer uten søknad til styret.

(4) For takmonterte solcelleanlegg gjelder følgende:

1. Den enkelte søker/andelseier må ha samtykke fra styret og Plan- og bygningsetaten før solcelleanlegg kan monteres.
2. Montering av solcelleanlegg på husets tak må skje i egen regi og for egen kostnad innenfor rammen av reguleringsplan og retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen.
3. Anlegget skal ha svarte paneler, og det skal tilstrebes at anlegget har minst mulig høyde for at det i minst mulig grad skal være synlig fra bakkeplan.
4. Anlegget skal ha en utførelse som gjør det mulig å montere/demontere det uten at det medfører skader på bygningen. Andelseier må demontere og remontere for egen kostnad solcelleanlegget når borettslaget skal vedlikeholde taket, eventuelt skifte takbelegg. Ved remontering må søknad sendes til styret.
5. Andelseier må selv sørge for - og bekoste vedlikehold og utskiftning av anlegget og tilhørende strømanlegg.
6. Andelseiers ansvar for vedlikehold og utskiftning av solcelleanlegget følger boligen og overføres ny eier ved salg.

(5) For øvrig gjelder egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider:

1. Oslo kommune vedtok 25.09.2024 ny reguleringsplan S-5223 for borettslaget hvor atriumhusene ble vernet til kulturmiljø. Dette for å bevare bebyggelsen som en historisk viktig del av drabantbyutbyggingen etter 2. verdenskrig. Tiltak som ikke omfattes av reguleringsplanen er ikke tillatt. Endelig godkjenning av mulige tiltak avgjøres av styret etter en samlet vurdering av de lokale forholdene.

2. Det tillates ikke å installere nye takvinduer i opprinnelig bygningskropp i atriumhusene i Alunsjø borettslag. Takvinduer er kun tillatt i tilbygg.

3. Godkjente byggetiltak av generalforsamlingen

Den enkelte andelseier kan, etter godkjenning fra styret i egen regi og for egen kostnad foreta følgende byggetiltak. Arbeidet skal utføres innenfor rammen av reguleringsplan, vedtekter samt gjeldende bygningsnormer/forskrifter:

a. Utgraving/innredning av kjeller.
    i. Andelseier som planlegger etablering av kjeller skal sende søknad til styret. Det skal inngås avtale med borettslaget i tråd

med reglene for behandling av og gjennomføring av tiltaket, vedtatt av

ii. generalforsamlingen 22.04.02 og reguleringsplanen. Andelseier har selv ansvaret for alt vedlikehold, både utvendig og innvendig, Dette inkluderer også ansvar for drenering av kjelleren jf.pkt 5-1 (4). Andelseier plikter å informere om dette ansvarsforholdet ved salg av andelen.

b. Det kan tillates oppføring av tilbygg i tråd med reguleringsplanen og borettslagets malverk/tegningssett fra Vardehaugen datert august 2025.

c. Innsetting av vinduer.
Det kan etter søknad til styret tillates å sette inn kjellervinduer inne i atriet.

d. Ved bytte av inngangsdør, skifte av garasjeport eller ved oppsetting av rekkverk, tillates kun fargevalg som fremkommer av gjeldende reguleringsplan.

e. Utflytting av atriumgjerdet.

f. Forlengelse av carporten inn i atriet.
Boden og carportens maksimale høyde skal være tilsvarende høyden på gjerdet eller lavere.

g. Skifte av gammel garasjeport.
Gammel garasjeport kan skiftes ut i tråd med den gjeldende reguleringsplanen.

h. Overdekninger, boder og lignende inne i atriet.

i. Oppsetting av rekkverk

j. Forhøyelse av eksisterende skorstein (pipe)
Ved forlengelse av skorstein (pipe) skal eksisterende materialitet og uttrykk videreføres. Ny total høyde skal ikke overstige 190 cm målt fra referansenivå til overkant nytt pipeelement. Tiltaket skal utføres av godkjent foretak og kontrolleres av kvalifisert kontrollør før det tas i bruk.

4. Tiltaket må ikke være til vesentlig sjenanse for naboene. Andelseier har selv ansvaret for å finne ut om tiltaket som ønskes gjennomført kommer i konflikt med ledninger etc.

5. Utedelen til varmepumper kan ikke monteres på utvendig fasade eller på taket, men kan tillates montert i atriet.

6. Styret skal påse at vedtakene for byggetiltak følges.

7. Styret skal påse at all utbygging blir utført i samsvar med gitte vedtak og planer. Det skal inngås skriftlige avtaler med hver enkelt utbygger som sikrer at vedtekter og gjeldende reguleringsplan følges. Ved større tiltak står styret fritt til å engasjere, for utbyggers regning, fagpersonell til å foreta kontroll under utbyggingen.

8. Erstatning til borettslaget for avståelse av fellesareal.
   Beløpet reguleres etter konsumprisindeksen hvert år med reguleringsdato 1. mai.
   Gjerdeutvidelse: For avstått fellesareal betales kr. 300,- pr. m2 (mai-2006). Arealet beregnes av utvendige mål.
   For tilbygg skal det i tillegg betales et gebyr på kr. 4.000, - (mai-2006) for kostnadene borettslaget har hatt til utarbeidelse av reguleringsendringen, jfr. pkt.4-3 (5) 3b.

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 rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, TV- og fiberkabler med koplinger fra og med første inntaks-/fordelingsboks, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Videre skal andelseier vedlikeholde alle dører, dør i carport, eventuelle boder i atriet samt atriumgjerdet. Andelseier skal videre sørge for at ventilasjonen av husene er tilstrekkelig, ved ikke å tette lufteventiler. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Andelseier har vedlikeholds- og utskiftningsansvar for alle typer dører og vinduer i boligen.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som vannrør etter hovedstoppekran, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, dører med karmer både innvendige og utvendige, vinduer i atriet, garasjeport samt atriumgjerdet med port/dør inklusive eventuell garasjeport.

(4) Andelseieren har det totale vedlikeholdsansvar både utvendig og innvendig, herunder også utskiftninger, for de endringer, tilleggsinstallasjoner og påbygninger som er utført på boligen. Det gjelder for eksempel tiltak som utgravd/innredet kjeller, oppført tilbygg, overdekninger og boder i atriet. Andelseier har også ansvar for eventuelt mervedlikehold arbeidene medfører for borettslagets eiendom

(5) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger til og med siste vannlås/sluk. Andelseier har også ansvar for rengjøring av sluket på taket (taknedløpet) slik at takvann uhindret dreneres bort.

(6) 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.

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

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

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

(10) 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 Andelseiers vedlikeholdsplikt for fellesarealene

(1) I prinsippet er alt areal utenfor atriet og bygningene en del av borettslagets fellesareal. Det er imidlertid en akseptert praksis at bare den enkelte andelseier har en bruksrett til den delen av fellesarealet som ligger på husets inngangsside. Dette arealet er avgrenset av husets inngangsside og ut til tilgrensende vei/stikkvei/plass. Andelseierne har plikt til å holde nevnte arealet ved like. Dette innbefatter slikt som stell av eventuell beplantning, gressklipping, snørydding og sandstrøing fra vei/stikkvei/plass til egen bolig.

(2) I tillegg til dette arealet har andelseier ansvar for vedlikehold av arealet umiddelbart inntil husets grunnmur og atriumsgjerde. Andelseier må sørge for å hindre at det vokser opp høyt gress og busker rundt grunnmuren som hindrer ventilasjonen av kjeller og utvendig huspanel. For å bevare husets paneler best mulig, må det inntil borettslagets fasadevegger ikke plantes klatrevekster som fysisk fester seg på veggen.

(3) Andelseierne oppfordres til å stelle og vedlikeholde også øvrig areal i tilknytning til andelseiers bolig til glede for seg selv og andre. Andelseier har ansvar for å stelle egen beplantning. Andelseier må imidlertid ikke sette opp gjerder, hekker eller annet som hindrer den frie ferdsel mellom borettslagets hus. Dersom andelseier over tid ikke steller og vedlikeholder egen beplantning, har styret etter varsling anledning til å tilbakestille arealet til opprinnelig tilstand (plen) for andelseiers regning.

(4) Andelseier må heller ikke beplante eller bruke fellesarealet på en måte som utilbørlig sjenerer naboer eller borettslagets øvrige andelseiere. Fellesarealet skal ikke disponeres til eget bruk på en slik måte at dets verdi reduseres for andre.

5-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og fellesareal med veier og plasser på eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Borettslaget har ansvaret for vedlikehold og reparasjon av stikkledninger for avløpsvann fra innvendig vannlåser/sluk til det kommunale nett. Likeledes har borettslaget ansvaret for vedlikehold og reparasjon av stikkledning for vann og avløpsrør for takvann innvendig så vel som utvendig.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon eller utskifting av bjelkelag, bærende konstruksjoner, skorstein, grunnmur, avtrekk fra våtrom, yttervegger, sluk med rør eller ledninger innbygget i bærende konstruksjon samt vedlikehold og fornying av takbelegg inklusive gesimsbord/kledning.

(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.

5-4 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(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 styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år dersom generalforsamlingen ikke bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder eller nestleder 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

- Opptaking av navnefortegnelse
- Valg av sekretær og av 2 personer til å undertegne protokollen
- Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den som får flest stemmer som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER FOR ALUNSJØ BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 2. mai 2006
Vedtatt endring på generalforsamling 7. mai 2007
Vedtatt endring på generalforsamling 11. mai 2009
Vedtatt endring på generalforsamling 23. april 2014
Vedtatt endring på generalforsamling 7. mai 2015
Vedtatt endring på generalforsamling 28. april 2016
Vedtatt endring på generalforsamling 4. mai 2017
Vedtatt endring på generalforsamling 26.april 2018
Vedtatt endring på generalforsamling 10.april 2019
Vedtatt endring på generalforsamling 6.mai 2025

Ordensreglene under avløser husordensreglene vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 06.05.75 med tillegg vedtatt på ordinær generalforsamling 22.04.02.

Andelseiere og beboere plikter å gjøre seg kjent med ordensreglene og å rette seg etter de reglene og retningslinjene som omtales her.

1. Generelle retningslinjer

Borettslaget vårt utgjør et fellesskap som alle beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Derfor er det nødvendig at vi tar hensyn til hverandre. Dette gjelder både mellom naboer og ulike aldersgrupper. Alle har krav på å bli tatt hensyn til. Barn og ungdom bes ta rimelig hensyn til de eldre i sin lek og fritidsaktivitet, men er også en del av fellesskapet som må ha anledning til å utfolde seg.
Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre, og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Det gode naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og på den måten hjelper hverandre til å trives i bomiljøet vårt.

2. Aktsomhetsregler

(1) Taket må ikke utsettes for unødvendig tråkk og belastning.

(2) Påse at vannledningen i huset ikke fryser. Det gjelder også vannkranen i atriet.

(3) Lufteventiler i krypkjeller skal være åpne og andelseier skal påse at plastfolien i krypkjeller ligger korrekt og er tett. Dersom det oppdages fuktighet, skal det meldes til styret.

(4) Andelseier må sørge for at eventuelt utelys på huset som disponeres av borettslaget er tent fra mørkets frembrudd til det blir lyst neste morgen.

(5) Det skal alltid være fri adgang til søppelstativene.

(6) Parkerte biler må ikke plasseres slik at de hindrer snøbrøytingen. Biler må heller ikke parkeres slik at den frie ferdsel på stikkveiene hindres. Biler, båter, campingvogner eller lignende må ikke hensettes på borettslagets område, og gjesteparkeringen må ikke være til ulempe.

(7) Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Adgangen til å holde katt er begrenset til to stk dyr pr husstand. Alle katter skal hhv kastreres eller steriliseres.

(8) Beboere må ikke utsette andre i borettslaget for uakseptabel støy.

(9) Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr på borettslagets fellesarealer, da dette forurenser området og kan tiltrekke seg skadedyr som bl.a. rotter og mus.

(10) Andelseier har ansvar for ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene.

(11) Andelseier har ansvar for å kontrollere at utlevert røykvarsler samt manuelt brannslokkingsutstyr er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

(12) Regler for bruk av petanque-banen
1. Banen kan fritt brukes av borettslagets beboere til trening eller organisert spill.
2. Bruk av banen må ikke medføre uakseptabel støy/tilrop til sjenanse for naboer.
3. På hverdager kan banen benyttes fra kl 09:00 til kl 21:00 (jf pkt 4).
4. På søndager og helligdager kan banen benyttes fra kl 10:00 til kl 20:00.
5. Banen skal ryddes etter bruk. Alt utstyr og ev. søppel tas med av den enkelte spiller.

3. Fellesarealet - andelseiers vedlikeholdsplikt
(1) I prinsippet er alt areal utenfor atriet og bygningene en del av borettslagets fellesareal. Det er imidlertid en akseptert praksis at bare den enkelte andelseier har en bruksrett til den delen av fellesarealet som ligger på husets inngangsside. Dette arealet er avgrenset av husets inngangside og ut til tilgrensende vei/stikkvei/plass. Andelseierne har plikt til å holde nevnte arealet ved like. Dette innbefatter slikt som stell av eventuell beplantning, gressklipping, snørydding og sandstrøing fra vei/stikkvei/plass til egen bolig.

(2) I tillegg til dette arealet har andelseier ansvar for vedlikehold av arealet umiddelbart inntil husets grunnmur. Andelseier må sørge for å hindre at det vokser opp høyt gress og busker rundt grunnmuren som hindrer ventilasjonen av kjeller og utvendig huspanel. For å bevare husets paneler best mulig, må det inntil borettslagets fasadevegger ikke plantes klatrevekster som fysisk fester seg på veggen.

(3) Andelseierne oppfordres til å stelle og vedlikeholde også øvrig areal i tilknytning til andelseiers bolig til glede for seg selv og andre. Andelseier har ansvar for å stelle egen beplantning. Andelseier må imidlertid ikke sette opp gjerder, hekker eller annet som hindrer den frie ferdsel mellom borettslagets hus. Dersom andelseier over tid ikke steller og vedlikeholder egen beplantning, har styret etter varsling anledning til å tilbakestille arealet til opprinnelig tilstand (plen) for andelseiers regning.

(4) Andelseier må heller ikke beplante eller bruke fellearealet på en måte som utilbørlig generer naboer eller borettslagets øvrige andelseiere. Fellesarealet skal ikke disponeres til eget bruk på en slik måte at dets verdi reduseres for andre.

4 Andelseiers vedlikeholdsplikt for bygningene
(1) Ved beising eller maling av huspanel, takutspring, grunnmur, atriumsgjerde, garasjeport (ev vede skifte til ny), inngangsdør (ev ved bytte til ny) og rekkverk (ev ved oppsetting av nytt), skal det kun benyttes borettslagets følgende godkjente farger:

1. Huspanel

- Demi-Hvit nr. 731 (NCS-kode: 1404-R05R) oljedekkebeis

- Alabast, nr. 790 (NCS kode: 1411-Y03R) oljedekkebeis

- Sevje, nr. 736 (NCS kode: 2716-Y11R) oljedekkebeis

2. Grunnmur

- Grå (NCS kode: 4404-Y40R) grunnmursmaling

3. Takutspring / gesimsbord / atriumsgjerde

- Sæterbrun nr 675 (Har ikke NCS-kode) (valgfri type olje- eller oljedekkbeis)

- Under takutspring, mellom takstolper: Ætterød nr. 154 (NCS kode: 4745-Y85R) (valgfri type olje- eller oljedekkbeis)

4. Garasjeporter

- Sæterbrun nr. 675 (Har ikke NCS-kode)(valgfri type olje- eller oljedekkbeis)

- Wasablå nr. 396 (NCS-kode: 6427-R96B)(valgfri type olje- eller oljedekkbeis)

- Ætterød nr. 154 (NCS kode: 4745-Y85R) (valgfri type olje- eller oljedekkbeis)

- Hvit (valgfri type olje- eller oljedekkbeis)

5. Inngangsdører

- Hvit

- Seterbrun nr 675

- Wasablå nr 396

- Ætterød nr 154

Det bør fortrinnsvis være samme farge som garasjeporten.

6. Rekkverk

- Seterbrun nr 675
- Sort
- Samme farge som huskroppen

Protokoll til årsmøte 2025 for ALUNSJØ BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948808099
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Storesalen, Grorud Samfunnshus
Totalt 96 stemmeberettigede
Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering - 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.

Styrets innstilling
Styret foreslår Anders Thorud til møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Anders Thorud fra OBOS som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Konstituering - 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.

Styrets innstilling
Styret foreslår Christine Kirkhorn som protokollfører.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Christine Kirkhorn som protokollfører, og Arne Christoffersen og Birgitte Anderson som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap for 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner årsrapport og årsregnskap for 2024 godkjennes, og at årsresultatet overføres egenkapital som innebærer en reduksjon for 2024.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av styrehonorar for styreperioden 2024-2025

Godtgjørelse for styret var i fjor 4,5 G og ble endret sist i 2022 da den ble satt opp fra 4 G.

Forslag til vedtak:
Generalforsamling godkjenner at styrets godtgjørelse settes til kr 558 126,- for styreperioden 2024-2025.

✓ Vedtatt.

7. Forslag til endring av vedtekter

I september 2024 vedtok Oslo kommune ny reguleringsplan for Alunsjø borettslag. Styret ser det som nødvendig at vedtektene oppdateres i tråd med den nye reguleringsplanen. Videre ser styret behovet for at mange av reguleringene knyttet til de bygningsmessige arbeidene overføres fra ordensreglene til vedtektene, slik at reguleringene forankres av generalforsamlingen og ikke av styret. Styret har mandat til å endre ordensreglene i kraft av borettslagsloven § 5-11, men for å sikre forutsigbarhet velger styret å fremme et samlet vedtektssett hvor både ny reguleringsplan og forankring i generalforsamlingen for bygningsmessige arbeider er hensyntatt.

De vesentlige endringene som er gjort er følgende:

- Endringer i nummereringer som en følge av ny systematikk
- Enkelte presiseringer i punkt 4-1 (3) om solcelleanlegg
- Tydeliggjøring av dagens praksis om at vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for dører og vinduer tilhører den enkelte andelseier, nytt punkt 5-1 (2)
- Presiseringer av ansvaret for påbygg, punkt 5-1 (4)
- Nytt punkt 5-2, som er tatt ut fra husordensreglene og inn i vedtektene isteden
- Nytt punkt 12, som i hovedsak er flyttet fra ordensreglene til vedtektene

Styrets innstilling
Styret foreslår at endringene i vedtektene vedtas i sin helhet.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner forslagene til endringer i vedtektene i sin helhet.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall.**

8. Forslag til endringer i ordensreglene

Styret har mandat til å endre ordensreglene i kraft av borettslagsloven § 5-11. I dagens ordensregler fremgår vidtrekkende bestemmelser om bygningsmessige arbeider. I en dom fra 2023 kommer lagmannsretten med betraktninger om at retningslinjer ikke kan likestilles med vedtekter. Styret kan ikke se at dette stiller seg annerledes for ordensregler. Derfor mener styret det er fornuftig å forankre regler om bygningsmessige arbeider i vedtektene, som krever to tredjedels flertall, og foreslår på denne bakgrunnen å flytte flere av bestemmelsene i ordensreglene til vedtektene. Dette sikrer forutsigbarhet og en bedre forankring om bygningsmessige endringer.

Styrets innstilling
Ordensreglene vedtas i sin helhet slik de forelegges for generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at Ordensreglene vedtas i sin helhet slik de forelegges for generalforsamlingen.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

9. Forslag om endringer av punkt i ordensreglene (fargebruk)

Fremmet av: Elin Vik og Henrik Nesheim, Ammerudgrenda 66

For å skape et mer helhetlig visuelt uttrykk i borettslaget foreslås det at inngangsdør, garasjeport og eventuelle vinduer på samme fasade skal ha samme farge. Dette er også intensjonen i ordensreglementet.

Vi foreslår å endre ordensreglementets kapittel 4-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt om farger på dører, vindu og garasje.

Endringsforslag

Ordensreglementets kapittel 4-1 (kapittel 3 i nye ordensregler) om andelseiers vedlikeholdsplikt justeres slik at det tydelig fremgår at disse elementene skal ha samme farge, ved å legge til en (2) sist i kapittelet.

Ny (2) foreslås å lyde:

Inngangsdør, garasjedør og evt vinduer på samme hus skal ha samme farge.

For fasader med original inngangsdør i teak, beholdes denne fargen, og garasjedør og evt vinduer skal være i brun farge.

Setningen sist i punkt 5, om at inngangsdør bør være samme farge som garasjeport, tas ut.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Inngangsdør, garasjedør og evt vinduer på samme hus skal ha samme farge. For fasader med original inngangsdør i teak, beholdes denne fargen, og garasjedør og evt vinduer skal være i brun farge. Setningen sist i punkt 5, om at inngangsdør bør være samme farge som garasjeport, tas ut.

> Forslag til vedtak 2:
> Benkeforslag: For hus med ytterfasader med malt/beiset inngangsdør skal både inngangsdør, garasjedør og eventuelle vinduskarmer på ytterfasaden holdes i samme farge, som forhåndsgodkjent av borettslaget. For hus med ytterfasader med inngangsdør i edeltre behandlet med klar lakk/olje skal både garasjedør og eventuelle vinduskarmer på ytterfasaden holdes i slik brun farge som er forhåndsgodkjent av borettslaget. Setningen sist i punkt 5, om at inngangsdør fortrinnsvis bør være samme farge som garasjeporten, tas ut.

10. Forslag om takvinduer

Styret mener at det ikke bør tillates å installere nye takvinduer, tross at det åpnes for dette i den nye reguleringsplanen. Styret mener at dersom det skal tillates å montere takvindu(er), så må dette innebære at den enkelte beboer selv bærer ansvaret for eventuelle lekkasjer, vedlikeholdskostnader og lignende som måtte påløpe i tilknytning til taket, tilsvarende det som i dag er vedtektsfestet for tilbygg og kjellere.

I reguleringsplanen som ble vedtatt i fjor høst, åpnes for muligheten å installere takvinduer på husene i Alunsjø borettslag.

I henhold til vedtektene 5-1 (3) har andelseieren det totale vedlikeholdsansvaret for de endringer, tilleggsinstallasjoner og påbygninger som er utført på boligen. Dette gjelder for eksempel kjeller som graves ut og innredes, og dette vil også gjelde for takvinduer og de eventuelle følgeskader som oppstår ved en lekkasje.

Ved lekkasje fra flate tak kan vannet ta uvanlige veier, og det kan begynne å dryppe vann innendørs mange meter fra der skaden i takpappen egentlig er. Derfor ser styret at det er problematisk å definere om det er takvinduet eller en annen utetthet som er opphavet til en eventuell lekkasje.

Borettslaget har en bygningsforsikring som i mange tilfeller dekker skader på bygningsdeler som ikke faller for et alderskrav. Hver skade medfører dog en egenandel som beboerne må dekke selv, i de tilfeller vedtektene plasserer ansvaret hos beboeren. Denne egenandelen blir høyere for hver lignende skade som oppstår. Hver enkelt forsikringsskade fører også til at forsikringspremien blir dyrere. Jo flere skader vi har, dess mindre attraktive er vi som kunder hos forsikringsselskapene. Styret har i lang tid prøvd å få tilbud fra andre forsikringsselskaper, men ingen har vært interessert på grunn en for høy skadestatistikk. Det er i hovedsak skader knyttet til gamle rør både innvendig og utvendig som har forårsaket skader. Derfor mener styret at det er unødvendig å utsettes borettslaget for flere potensielle skadeårsaker.

Når det kommer til våre tak er det slik styret ser det også andre faktorer som tilsier at takvinduer er en risikabel og potensielt dårlig ide. I en ikke altfor fjern fremtid må takpappen utbedres på husene. Dette er en kostnad som betales av fellesskapet, og det vil bli dyrere per hus å legge ny takpapp der det er takvinduer.

Etter at det er lagt ny takpapp vil ansvarsfordelingen ved en eventuell lekkasje også bli mer vanskelig.

Styret fremmer følgende forslag som tillegg til vedtektene.

1.Det tillates ikke å installere nye takvinduer i opprinnelig bygningskropp i atriumhusene i Alunsjø borettslag. Takvinduer er kun tillatt i tilbygg.

Hvis generalforsamlingen stemmer nei til 1. og ønsker å tillate takvinduer, foreslår styret subsidiært en ansvarsfordeling som tilsvarer det som følger ved utgraving av kjeller under boligen:

2.Det tillates å installere ett eller flere takvinduer. Når tiltaket igangsettes, overføres ansvaret for å holde taket tett over hele boligen og utføre all fremtidig nødvendig vedlikehold- og utskiftning for egen regning og risiko på hele taket, inkludert vinduene, fra borettslaget til andelseier. Ved en senere overføring av andelen, vil dette ansvaret gå over til ny eier av den aktuelle andelen.

Hvis generalforsamlingen stemmer nei også til forslag 2. tillates takvinduer i henhold til reguleringsplanen og da trengs ikke ytterligere endringer av vedtektene enn det som ellers foreslås av styret.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det tillates ikke å installere nye takvinduer i opprinnelig bygningskropp i atriumhusene i Alunsjø borettslag. Takvinduer er kun tillatt i tilbygg.

Vedtatt. 63 stemmer for
30 stemmer mot
3 blanke

Forslag til vedtak 2:
Det tillates å installere ett eller flere takvinduer. Når tiltaket igangsettes, overføres ansvaret for å holde taket tett over hele boligen og utføre all fremtidig nødvendig vedlikehold- og utskiftning for egen regning og risiko på hele taket, inkludert vinduene, fra borettslaget til andelseier. Ved en senere overføring av andelen, vil dette ansvaret gå over til ny eier av den aktuelle andelen.

Ikke vedtatt.

11. Forslag om å lage tegninger på nye tilbygg/vindfang

Styret foreslår at det utarbeides et felles sett med tegninger for tilbygg/vindfang etter den nye reguleringsplanen, og at beboere som ønsker å bygge på pålegges å benytte dette rammeverket. Styret foreslår også at tegning starter snarest, og at det gjennomføres en ekstraordinær generalforsamling for å vedta tegningene når de er klare.

I den nye reguleringsplanen for atriumhusene endres utseendet på de tilbygg som er mulige å oppføre. Det vil fremover kun bli tillatt å oppføre tilbygg med flatt tak. Bakgrunnen for dette er et ønske fra bevarings- og planmyndighetene om å opprettholde et mer helhetlig utseende på hus og tilbygg. Planmyndighetene har ikke ansett det nødvendig å beskrive utseendet på tillatte tilbygg gjennom tegninger og illustrasjoner. De mener at teksten i reguleringsplanen gir tilstrekkelig informasjon for å få likt utseende på de tilbygg som vil oppføres i fremtiden.

I 2002 ble det utarbeidet en reguleringsendring til reguleringsplan S-1118 (V191202) Dette dokument med vedlegg fra Plan- og bygningsetaten har vært tilgjengelig for alle som ønsket å å oppføre tilbygg.

I ordensreglene 5-6 står det følgende:

Erstatning til borettslaget for avståelse av fellesareal for tilbygg og gjerdeutvidelse (1) Som erstatning til borettslaget for avstått fellesareal betales kr.300,- pr. m² (mai-2006). Beløpet reguleres etter konsumprisindeksen hvert år med reguleringsdato 1. mai. Arealet beregnes av utvendige mål. (2) For

tilbygg skal det i tillegg betales et gebyr på kr 4000,- (mai-2006) for kostnadene borettslaget har hatt til utarbeidelse av reguleringsendringen, jfr. pkt 5-1. Beløpet reguleres etter konsumprisindeksen hvert år med reguleringsdato 1. mai.

Siden alle våre hus er litt forskjellige, ligger ulikt til i terrenget, og den nye reguleringsplanen åpner for flere mulige utforminger: med dør på langsiden, med dør på kortsiden, uten dør, med stående vindu på kortsiden, uten stående vindu på kortsiden, og med flere forskjellige bruksområder, slik som kjøkken, vindfang, bad eller annet, vil et tegningsgrunnlag nødvendigvis fortsatt måtte utføres i flere varianter, og være fleksibelt nok til at de kan tilpasses ulike ønsker innenfor reguleringsplanens bestemmelser.

Kostnaden for å la et arkitektkontor lage tegninger vil hentes inn igjen ved det gebyr som den som ønsker å oppføre tilbygg betaler til borettslaget, i henhold til eksisterende punkt 5-6 i husordensreglene (nevnt over).

Blant fordelene er at borettslaget lettere kan sikre et fortsatt helhetlig utseende for den nye utformingen, og at mulighetsrommet for ulik tolking av bestemmelsene i reguleringsplanen reduseres. En annen fordel er at det vil medføre noe lavere kostnader for beboere som ønsker å bygge tilbygg når det finnes et sett med «ferdige» tegninger å utgå fra, der det kun trengs mindre tilpasninger etter aktuelle ønsker og forutsetninger.

Styret foreslår følgende vedtak til Generalforsamlingen:

Generalforsamlingen ber styret om å innhente forslag til tegninger på nye tilbygg, slik at det visuelle uttrykket på påbyggene blir ensartet.

Straks tegningene er ferdigstilt, avholdes en ekstraordinær generalforsamling, slik at tegningene kan godkjennes og vedlegges vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ber styret om å innhente forslag til tegninger på nye tilbygg, slik at det visuelle uttrykket på påbyggene blir ensartet. Straks tegningene er ferdigstilt, avholdes en ekstraordinær generalforsamling, slik at tegningene kan godkjennes og vedlegges vedtektene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Forslag om oppsetting av gjerde bak Agr 307/309

Fremmet av: Itri Amazigh og Siri Klokk, Ammerudgrenda 307

Vi ønsker å fremme en sak som vi mener er avgjørende for vår trivsel, trygghet og bokvalitet i borettslaget. Det er essensielt at beboernes interesser ivaretas, spesielt når det gjelder å skape et godt og trygt bomiljø. I denne sammenhengen ønsker vi å adressere en utfordring som påvirker vårt privatliv og vår livskvalitet: innsyn i våre private områder. I dag er innsynet i våre private områder, som våre oppholdsrom og atrier, et betydelig problem. Dette har ført til en følelse av ubehag og redusert privatliv. For å sikre et tryggere og mer trivelig bomiljø er det behov for bedre skjerming. Som beboere i Ammerudgrenda ønsker vi at vårt hjem skal være et sted for ro og trygghet, uten frykt for uønsket oppmerksomhet. Spesielt i et område med utfordringer som gjengkriminalitet og narkotikabruk, er det avgjørende at vi har et trygt hjem uten at vi konstant må bekymre oss for innsyn. Dette gjelder vår bosituasjon, men vi vil selvfølgelig at dette også skal gjelde for alle.

Historikk, beskrivelse av området og dagens bruk:

Det er ingen tvil om at det gjerdet i utgangspunktet ble satt opp for flere år siden, trolig da husene ble bygget. Gjerdet fremkommer på offentlige kart og under planinnsyn hos Plan- og bygningsetaten. Ettersom det i sin tid ble satt opp et gjerde på borettslagets eiendom, er det nærliggende å legge til grunn at oppføringen hadde

et formål. Det normale formålet med et gjerde er å hindre allmenheten i å ferdes på privat grunn, slik at man begrenser trafikk/innsyn, samt forhindrer uvedkommende i å benytte seg av eiendommen. Det faktum at det, på et uvisst tidspunkt, ble laget et hull i gjerdet, er ikke ensbetydende med at gjerdet ikke ble satt opp med ovennevnte formål. Dessuten innebærer det heller ikke at ovennevnte formål ikke gjør seg gjeldende i dag. Ifm. med ny reguleringsplan er det lagt inn en buffersone som er anbefalt avstand fra privat eiendom, foran de ytterste boligene, mot den delen av borettslagets eiendom som er regulert til skog.

Mange av trærne i denne buffersonen, er i dag fjernet, eller slitt ned fullstendig. Allmennheten ferdes i dag på˚ høyden/kollen langs nr. 307 og 309. Dette er fra ca. 0 – 4 meter fra boligene. Med andre ord, langt innenfor buffersonen. Hovedproblemet er at gjerdene til atriet rundt nr. 307 ikke fungerer til skjerming mot innsyn, slik tiltenkt. Dette fordi terrenget har store høydeforskjeller, hvilket medfører at allmenheten ferdes oppe i høyden. Den nåværende plasseringen av stien er så tett på˚husene at det ikke er plass til tilstrekkelig vegetasjon som kan bidra til skjerming.

Dialog med styret: vi har aldri fått en forklaring på hvorfor det ble laget et hull i gjerdet, og vi opplever at situasjonen er annerledes for andre beboere som har en godt skjermet uteplass og boligareal. Vi har henvendt oss til styret og bedt om dialog.

Nåværende situasjon:
Den nåværende situasjonen i området har skapt alvorlige problemer for oss som beboerne, særlig i forhold til både privatliv og trygghet. Ferdsel på stien fører til uønskede hendelser og det vi opplever som respektløs adferd, med flere ubehagelige direkte konfrontasjoner.

I tillegg har området blitt utsatt for kriminalitet knyttet til gjengaktivitet og narkotikabruk. Området har blitt et tilholdssted for personer som kjøper, selger og bruker narkotika, og tross flere forsøk på å advare folk om dette, har situasjonen forverret seg. Hasj-sneiper og brukte små poser med narkotiske stoffer blir ofte funnet, og lukten av hasj er merkbar i nabolaget. Vi har vært nødt til å konfrontere folk som bruker narkotika på stedet, og har også kontaktet politiet ved flere anledninger. Politiets respons har oppfordret oss til å unngå direkte konfrontasjon, men heller rapportere hendelsene når de oppstår, eller ringe 112. Det bør være økt politiinnsats i området.

Denne situasjonen skaper en uholdbar tilstand for oss. Vi føler oss truet og utrygge i vårt hjem/nabolaget på grunn av den økte kriminaliteten og de gjentatte forstyrrelsene fra personer som ikke respekterer verken reglene for borrettslaget eller oss som bor i området. Det er et presserende behov for bedre skjerming med en ny plassering av stien for å redusere innsyn og uønsket oppførsel i området.

Vårt behov:

Den dårlige situasjonen er ikke akseptabel. Bokvaliteten, tryggheten og trivselen og bruken av vår private andel er betydelig redusert. Vi ønsker samme bokvalitet som alle andre i grenda. Vi kan ikke fortsette med forholdene som de er i dag. Derfor ber vi om forståelse og støtte for å gjennomføre nødvendige tiltak som kan skjerme våre private områder (andel) og bidra til et bedre og tryggere bomiljø for oss og for nabolaget. Vi ønsker at alle skal ha et godt bomiljø som fører til et mer positivt og trivelige nabolag.

Vi ønsker at gjerdet gjenopprettes til opprinnelig stand, slik at området rundt boligene få en betydelig forbedring når det gjelder skjerming og privatliv. Gjenopprettelsen av gjerdet vil sikre at folk ikke lenger ferdes så tett nær husene, og innsynet i våre private områder, både oppholdsrom og atriet, vil bli betydelig redusert. Dette vil ikke bare beskytte vårt privatliv, men også hindre uønskede hendelser og respektløs atferd som kan føre til en utrygg og ubehagelig atmosfære for alle i Ammerudgrenda. Gjennom denne forbedringen vil felles området få en mer naturlig og effektiv skjerming, og vi vil kunne bruke våre uteområder med større trygghet og ro. Den opprinnelige plasseringen og strukturen av gjerdet var tiltenkt å beskytte beboernes private områder, og ved å gjenopprette det, vil vi få tilbake denne nødvendige skjermingen. Terrengets høydeforskjeller gjør det

spesielt viktig at gjerdet settes tilbake til sin opprinnelige stand, da dette vil hindre at allmennheten ferdes for tett på husene, og dermed skape et mer privat, tryggere og mer trivelig bomiljø.

- Stien flyttes for å redusere umiddelbar ferdsel nær boligene.
- Beplanting i en buffersone for å skjerme private områder og for å redusere ferdsel så tett på boligene.
- Installering av fysisk sykkelsperre for å hindre uønsket ferdsel med sykler, EL sykler og EL-sparkesykler.
- Skilt settes opp for å markere at området er privat. Dette vil bidra til å redusere forstyrrelser i nærmiljøet, fra allmenheten.

Generalforsamlingen oppfordres til å beslutte følgende:

1: Gjenoppretting av gjerdet

Beskrivelse: Gjerdet repareres og gjenopprettes til opprinnelig stand. Reparasjon av gjerde, det settes opp skilting (vis hensyn om privat bolig område) og fysisk sykkelsperre, dekkes og vedlikeholdes av styret som en del av borettslagets ansvar for fellesarealet. Slik som ellers i borettslaget. **Skjerming** av våre private områder med ny beplanting dekkes av oss som ellers i borrettslaget.

Hvis ikke forslag 1 får flertall stemmes for forslag 2.

2: Flytting av åpningen

Beskrivelse: Åpningen i gjerdet flyttes minst 3-4 meter for å redusere ferdsel fra allmennheten nærme boligene, det settes opp skilting (vis hensyn om privat bolig område) og fysisk sykkelsperre dekkes og vedlikeholdes av styret som en del av borettslagets ansvar for fellesarealet. Slik som ellers i borettslaget. **Skjerming** av våre private områder med ny beplanting dekkes av oss som ellers i borettslaget.

Styrets innstilling
STYRET STØTTER IKKE FORSLAGENE

Begrunnelse: I sak om tillatelse til å sette opp gjerde for egen regning, har styret forholdt seg til en innarbeidet praksis som har vært i Alunsjø brl., som innebærer at det i størst mulig grad skal være mulighet til å ferdes fritt mellom grender og hus - der det er mulighet til det. Det er ikke tillatt å selv foreta avgrensning på fellesområde med gjerde etc.

Styret har forståelse for at innsyn oppleves som en belastning. Det er en rekke boliger i Alunsjø brl. som har innsyn som kan oppleves som belastende. Ved anskaffelse av en andelsbolig i borettslaget, vil graden av innsyn være kjent fra visning før boligen ble kjøpt og det må andelseierne som kjøper aktuell andel forholde seg til.

> ✕ **Ikke vedtatt. Forslag 1 falt (66 mot, 3 blanke, 22 for) - det voteres derfor videre for forslag 2.**
>
> **Forslag 2 falt (63 mot, 4 blanke, 20 for)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Gjenoppretting av gjerdet Beskrivelse: Gjerdet repareres og gjenopprettes til opprinnelig stand. Reparasjon av gjerde, det settes opp skilting (vis hensyn om privat bolig område) og fysisk sykkelsperre, dekkes og vedlikeholdes av styret som en del av borettslagets ansvar for fellesarealet. Slik som ellers i borettslaget. Skjerming av våre private områder med ny beplanting dekkes av oss som ellers i borrettslaget.

> Forslag til vedtak 2:
> Flytting av åpningen Beskrivelse: Åpningen i gjerdet flyttes minst 3-4 meter for å redusere ferdsel fra allmennheten nærme boligene, det settes opp skilting (vis hensyn om privat bolig område) og fysisk sykkelsperre dekkes og vedlikeholdes av styret som en del av borettslagets ansvar for fellesarealet. Slik som ellers i borettslaget. Skjerming av våre private områder med ny beplanting dekkes av oss som ellers i borrettslaget.

13. Utleieenhet i Alunsjø borettslag

Styret viser til vedtak på generalforsamlingen i 2024, og har gjort en gjennomgang av noen sider ved innkjøp av en boenhet til utleie for overnatting og som festlokale.

Generelle betraktninger

Styret forstår generalforsamlingen til at dette skal være en fordel for beboerne, og at utleie ikke skal tilbys utenfor borettslaget og evt nærstående til beboere.

En utleieenhet vil være til ulempe for de som bor i umiddelbar nærhet. Dersom denne skal leies ut til festligheter for beboerne og deres familie, vil dette innebære øket støy og aktivitet.

Dermed er det ikke usannsynlig at tilstøtende boenheter vil oppleve utleieboligen som sjenerende, og at dette vil påvirke salgsverdien av boenheten. For borettslagets øvrige beboere vil en utleieenhet kunne sees på som en fordel, men vil neppe innebære en økonomisk fordel ved salg av egen enhet.

Styret og dets medlemmer kan ikke forventes å ha kapasitet til å forvalte booking/utleie, vedlikehold og øvrig drift av en boenhet på10 – 15 års sikt. Dette innebærer at noen må få den oppgaven, og dette må forventes å bli kompensert. Styret mener at forsvarlig drift og vedlikehold må håndteres skikkelig, av hensyn til den verdien utleieenheten representerer for beboerne.

Det vedlagte økonomiske bildet er forsiktig, og det kan godt være at dette vil bli dyrere i årene fremover.

Kostnadene

Borettslaget har ikke likviditet til å kjøpe en boenhet, og det er usikkert hvorvidt man kan/bør pantsette av de øvrige boenhetene for å finansiere et kjøp. Uansett må borettslaget fullfinansiere kjøp, oppussing og øvrige investeringer med lån.

Det er ikke gjort fullstendige økonomisk beregninger, men det legges opp til at kjøpet må kunne nedbetales over 15 år. Kalkylen er basert på like store innbetalinger hver måned gjennom 15 år. Prisøkning i perioden er ikke inkludert i kalkylen, fordi eventuell avkastning som følge av prisøkning vil tilfalle de som bor i borettslaget på avhendingstidspunktet. Dermed vil det ikke bidra til inndekning av løpende kostnader.

I kalkylen er snittrente for en periode på 15 år satt til 4 prosent, som nok ikke er så langt unna sannsynlig. Dette er uansett sannsynlig kostnad på lån i den kommende 5 – 7 års perioden.

Oppussing, vedlikehold og drift av en utlånseiendom i 15 år kan ikke baseres på frivillighet. Det er derfor satt av midler til dette i kalkylen.

Driften inkluderer vask, sengetøy og alle slike ting som må være i stand for at neste leietaker skal kunne overta.

Utleieenheten må også dekke inn felleskostnader, strøm osv.

Alle kostnader som følger en "vanlig" boenhet må også dekkes inn av en utleieenhet.

Inntekter

Kalkylen legger opp til utleie tilsvarende annenhver helg, og ellers en overnatting pr uke. Dette er et ganske høyt belegg, gitt at det kun skal være et tilbud til beboere og nærstående.

Det er vanskelig å sette en pris på dette, gitt at det skal være en fordel for beboerne å kunne benytte dette.

Fordeling av kostnadene

Forventede årlig inntekter er kr 225 tusen, og kostnadene vil være kr 1,34 millioner. Dette innebærer en merkostnad per år per boenhet i borettslaget på kr 4.730. Bruk av utleieenheten kommer i tillegg. Dersom både antall utleiedager til festlokale og antall utleienetter dobles, vil prisen per boenhet bli redusert til kr 4.500 pr år.

Årsaken til dette er at driftskostnadene pr utleie også har kostnader til vasking, skifting av sengetøy og annet spiser opp mesteparten av inntektene. De store kostnadene, slik som kjøpskostnader og øvrig drift blir så store at leieinntektene ikke dekker inn dette.

Oppsummering

Styret anbefaler at borettslaget ikke kjøper en boenhet til utleie, med utgangspunkt i denne gjennomgangen basert på vedtaket fra generalforsamlingen i 2024.

Styret begrunner dette i:

at styret ikke finner det riktig å sette i verk tiltak utenfor kjernevirksomheten som både bidrar til øket husleie
1. og øket økonomisk risiko for borettslaget,
2. styrets kapasitet til å besørge oppfølging av en slik enhet på kort og lang sikt,
3. mulig støy og verdiforringelse av naboenes boenheter

Styrets innstilling

Styret anbefaler at borettslaget ikke kjøper en boenhet til utleie, med utgangspunkt i denne gjennomgangen basert på vedtaket fra generalforsamlingen i 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

14. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Chera Westman er ikke på valg.

Styremedlem Anniken Hars har flyttet, og har 1 år igjen av sin periode. Hun foreslås erstattet av Gina Aakre som velges for 1 år.

Styremedlem Bodil Nordvik har 1 år igjen på sin periode, men ønsker å trekke seg. Hun foreslås erstattet av Gunhild Enger som velges for 1 år.

Det skal velges to personer til valgkomitéen som foreslår styrekandidater til neste generalforsamling.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Torgan
Morten Øihaugen

Morten: 53 stemmer
Arild: 48 stemmer
Øyvind: 68 stemmer

Følgende stilte til valg:
Arild Eriksen
Øyvind Torgan
Morten Øihaugen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sverre Setvik
Gina Aakre

Gina: 73 stemmer
Sverre: 63 stemmer
Gunhild: 38 stemmer

Følgende stilte til valg:
Gunhild Enger
Sverre Setvik
Gina Aakre

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Birgitte Andersson
Arna Kristine Lund-Johnsen
Petter Øgar

Følgende stilte til valg:
Birgitte Andersson
Arna Kristine Lund-Johnsen
Petter Øgar

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv Bugge
Einar Jacobsen
Nada Merheb

Følgende stilte til valg:
Liv Bugge
Einar Jacobsen
Nada Merheb

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

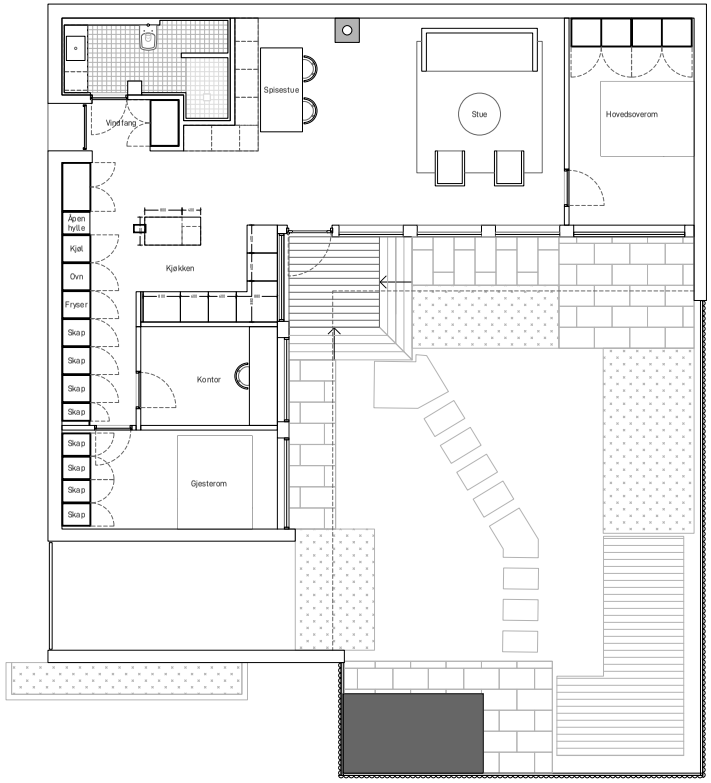
Følgende ble valgt:
Chera Westman

Følgende stilte til valg:
Chera Westman

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Torgan

Følgende stilte til valg:
Øyvind Torgan



Ammerudgrenda 207

Osnes / Bjånesøy

Interiørarkitekt Cecilie Claussen

A3 1:100

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Glenn Aage Bjånesøy Osnes

Ammerudgrenda 207
0960 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/04296-5	Ragnhild Christiansen	12.05.2026

Adresse: Ammerudgrenda 207
Eiendom: 95/111
Innsender: Glenn Aage Bjånesøy Osnes
Tiltakshaver: Glenn Aage Bjånesøy Osnes

Ferdigattest – Ammerudgrenda 207

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging av bad, mottatt 07.05.2026.

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

Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Andre forhold

Klagefristen på tillatelsen er ikke utgått. Dersom det kommer inn klage på vedtaket og behandling av klagen fører til at kommunens tillatelse blir opphevet eller omgjort, må vi vurdere tiltaket på nytt.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Ragnhild Christiansen
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Plan

Mottakere:
Glenn Aage Bjånesøy Osnes

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XX] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utvendig kledning av fasader.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Ammerudgrenda 207-215.	Gnr. 95. bnr. 111.	73/1495.

Byggherre

Alunsjø Borettslag
v/Sverre Liseth
Ammerudgrenda 85

OSLO 9

Ansvarshavende

Bygg. Lars Strand
A/S Lars Grönvold
Boks 7009, Homansbyen

OSLO 3

GA/GK.
Dato
20. november 1974..

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

For bygningssjefen.

Bygningsinspektør
G. Amundsen.

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

Skl. C-1a. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[BIS] * OSLO 1

KA/CK.

KOPI

Oslo, den 13.10.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 95. bnr. 111. Ammerudgrenda 207 - 215.

Journalnr.

63/2981.

Avsluttende synsforretning:

29.9.75.

Nybygg.

Rekkehus. Nr. 4-8.

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

Ark. Håkon Mjelva, Hjalmar Brantings vei 9. Oslo 6.

Tømmerm. Torstein Haugen, Freidigveien 1, Oslo 11.

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

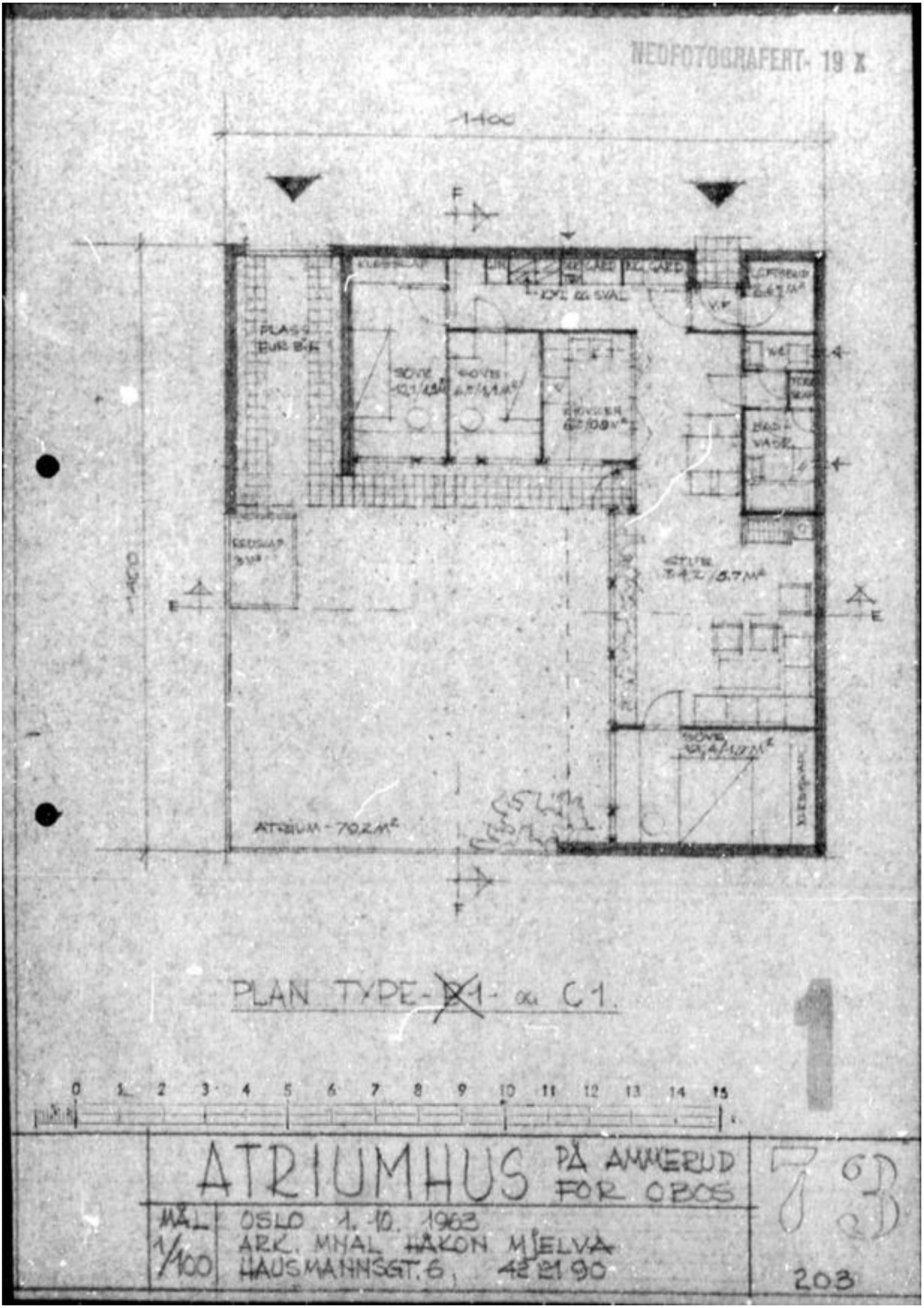
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

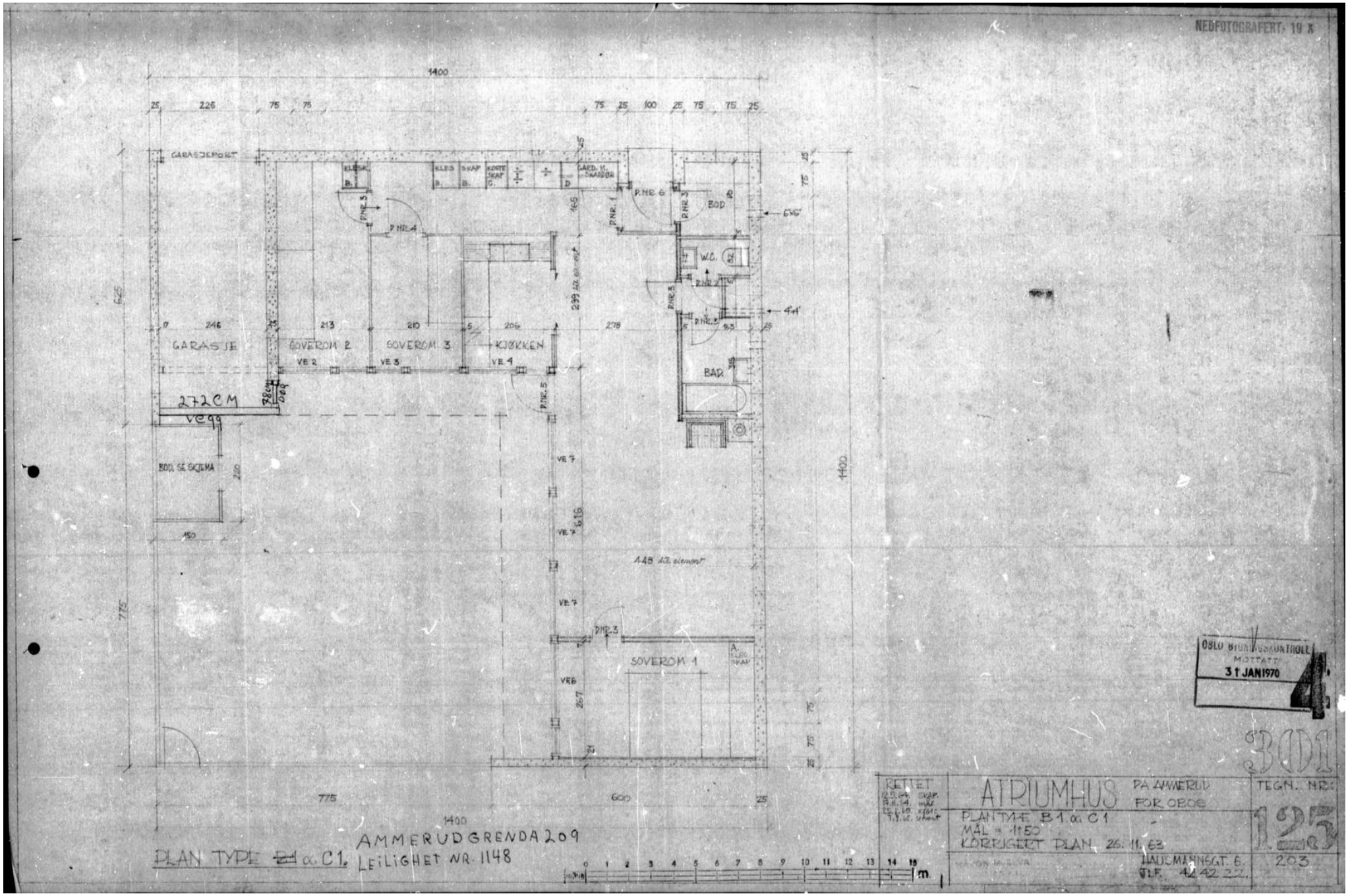
For bygningssjefen.

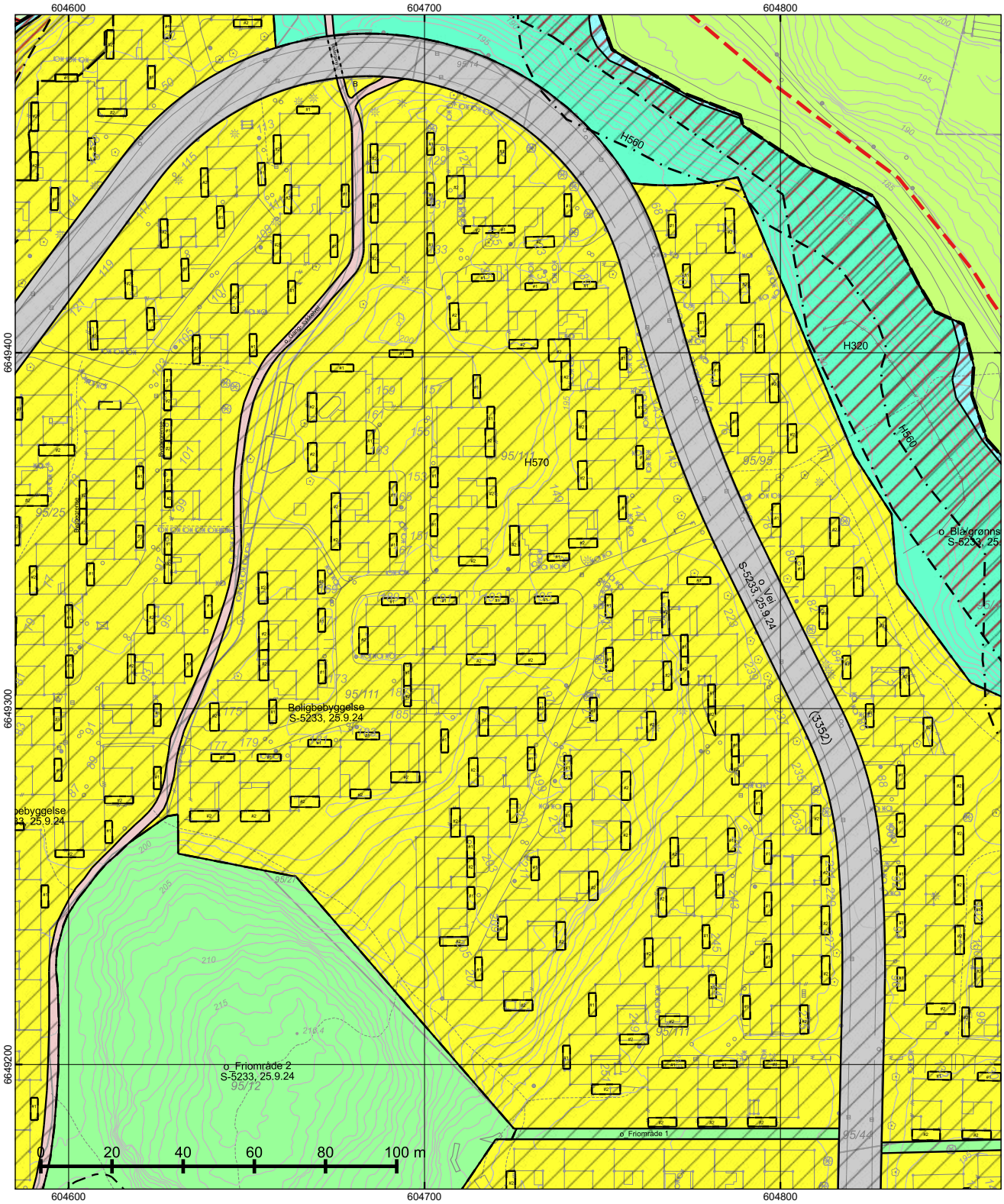
Distriktsingeniør

Fr. Andersen.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsloven § 131 [illegible] ligge tillatelse for bygning eller annen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
1-100
F
PLASS
ATRIUM - 70,2M²
E
PLAN TYPE- ~~B~~ 1 - og C 1.
1
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15
ATRIUMHUS PÅ AMMERUD FOR OBOS
MÅL 1/100
OSLO 1. 10. 1963
ARK. MNAL HÅKON MJELVÅ
HAUSMANNSGT. 6, 42 21 90
208


NEDFOTOGRAFERT: 19 X
1400
GARASJEPORT
KLESSK.
KLES SKAP
KOMBI SKAP
GARD. M. SKAMMER
P.NR. 1
P.NR. 2
P.NR. 3
P.NR. 4
P.NR. 5
P.NR. 6
BOD
W.C.
GARASJE
SOVEROM 2
SOVEROM 3
KJØKKEN
BAR
SOVEROM 1
VE 2
VE 3
VE 4
VE 5
VE 6
VE 7
272CM
vegg
BOD. SE SKJEMA
1.48 A2 element
775
600
1400
AMMERUDGRENDA 209
LEILIGHET NR. 1148
PLAN TYPE B1 a. C1.
RETTET
ATRIUMHUS PÅ ÅMMERUD FOR OBOS
PLANTYPE B1 a. C1
MÅL = 1:50
KORRIGERT PLAN 26. 11. 63
HAUSMANNSGT. 6.
TLF. 42 42 22.
TEGN. NR:
203
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
31 JAN 1970
B1 C1
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

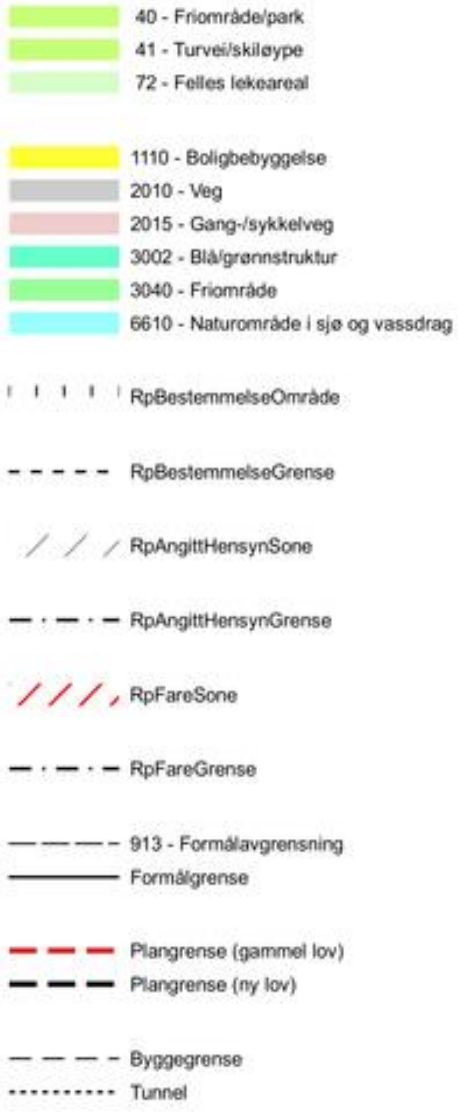
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

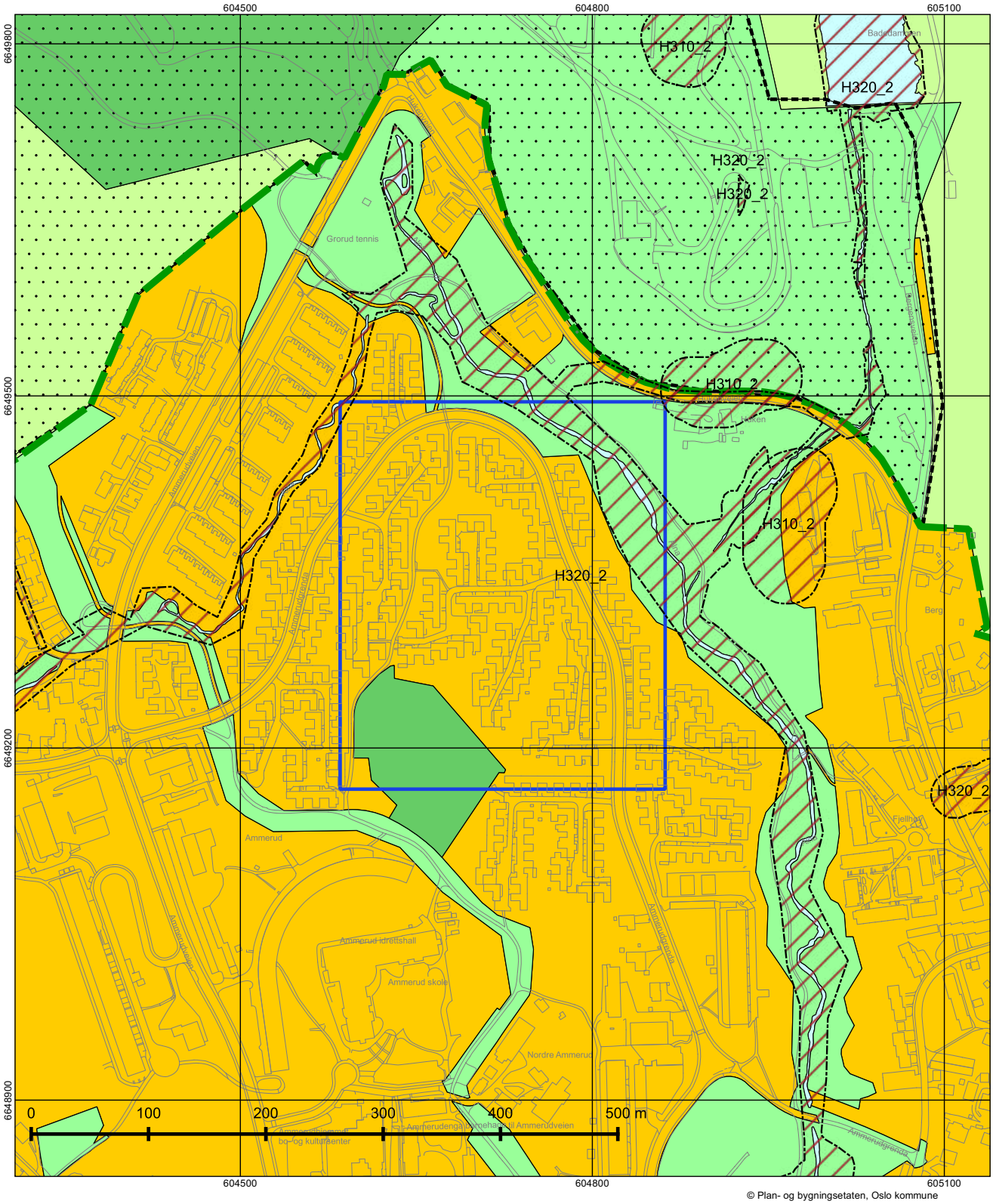
PlottID/Best.nr: 156221/ 86530728
Deres ref.:
Adresse: Ammerudgrenda 207
Kommentar:
Gnr/Bnr: 95/111

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156221/86530728
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

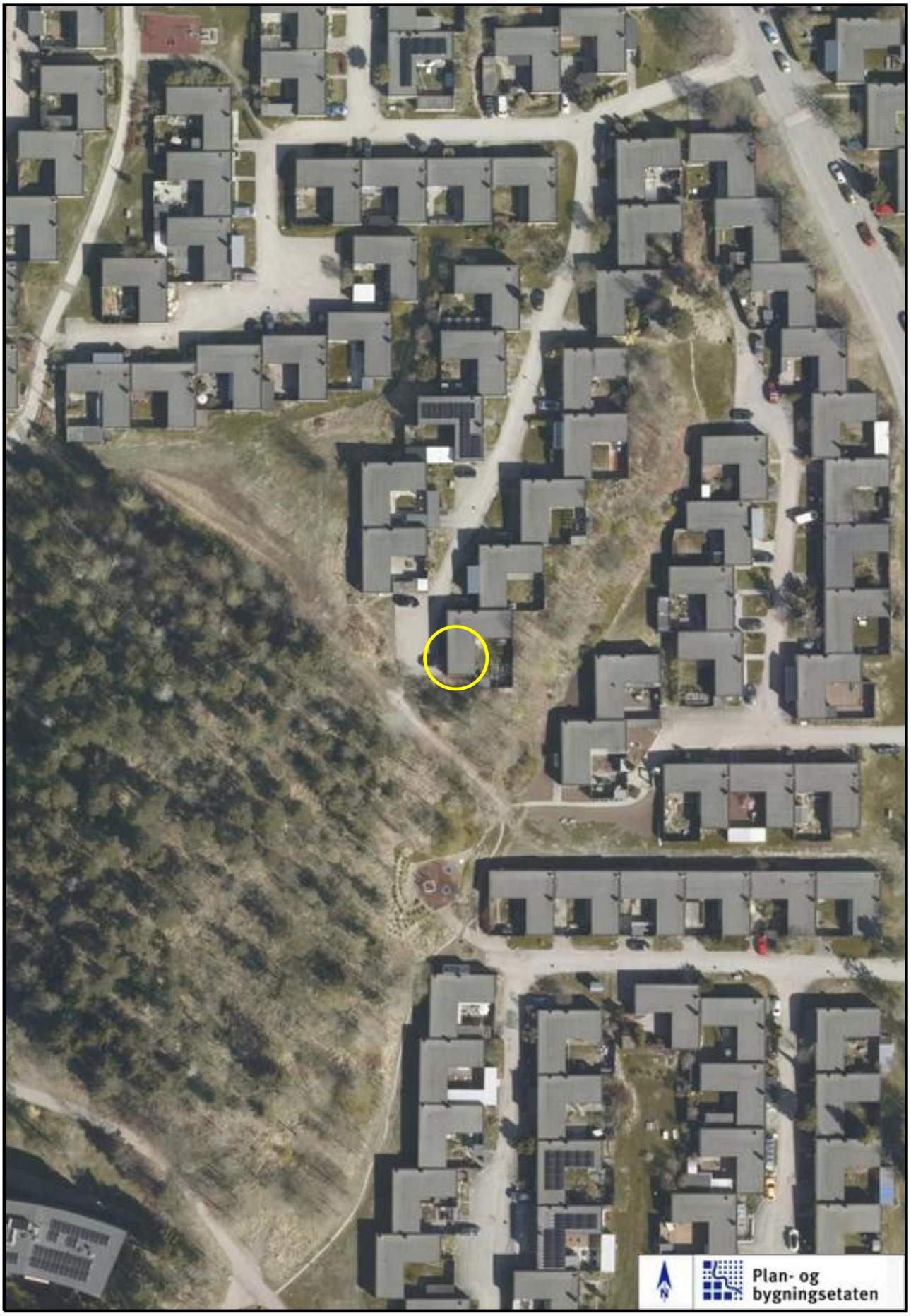
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Ammerudgrenda 207 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 17.04.2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Barry Khalidi
AMMERUDGRENDA 207

Dato: 17.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530728
9134316

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.95 BNR. 111

Vi viser til bestilling av 20260416 for AMMERUDGRENDA 207.

GNR. 95 BNR. 111

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.05.1967.

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

34972 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

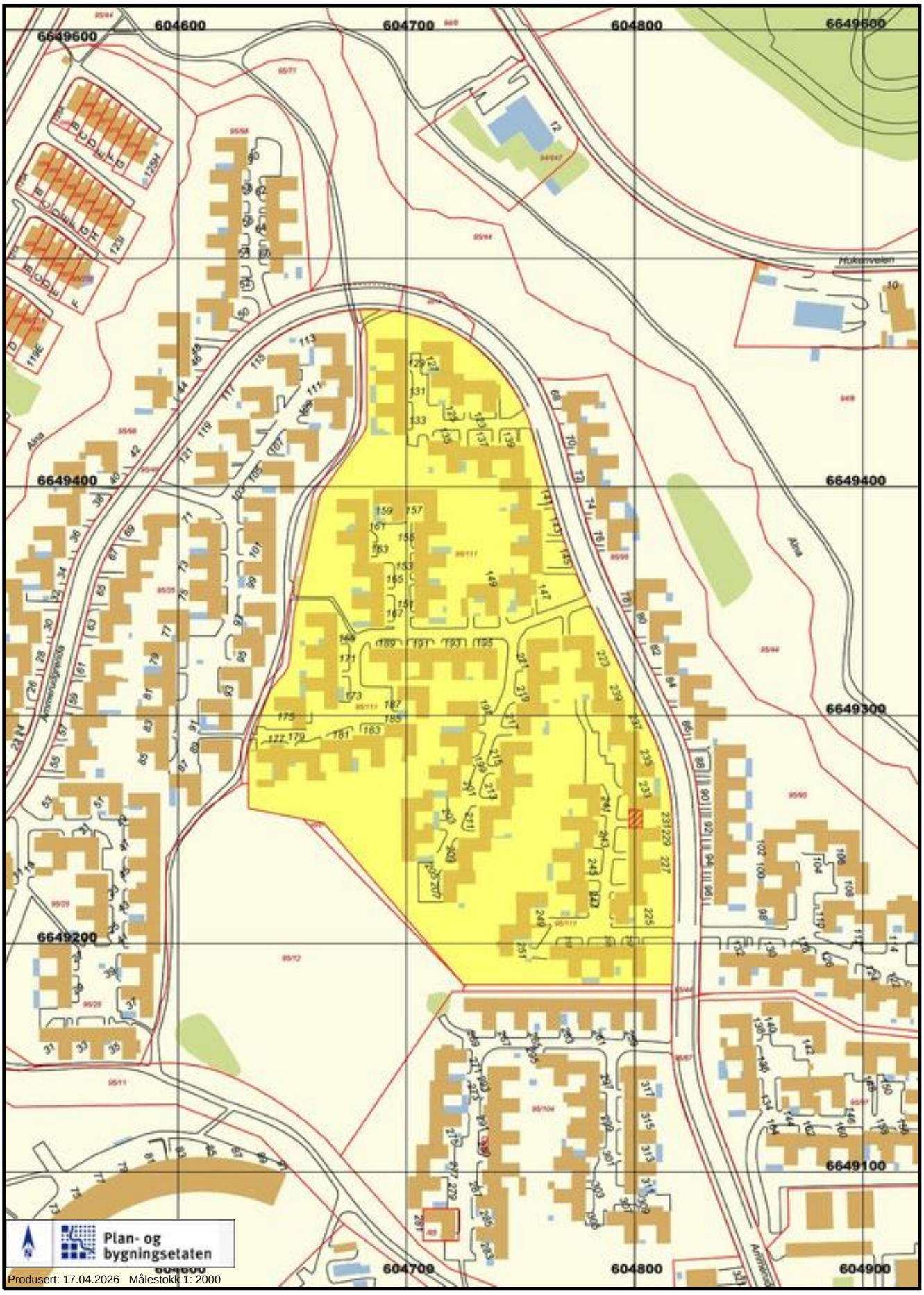
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

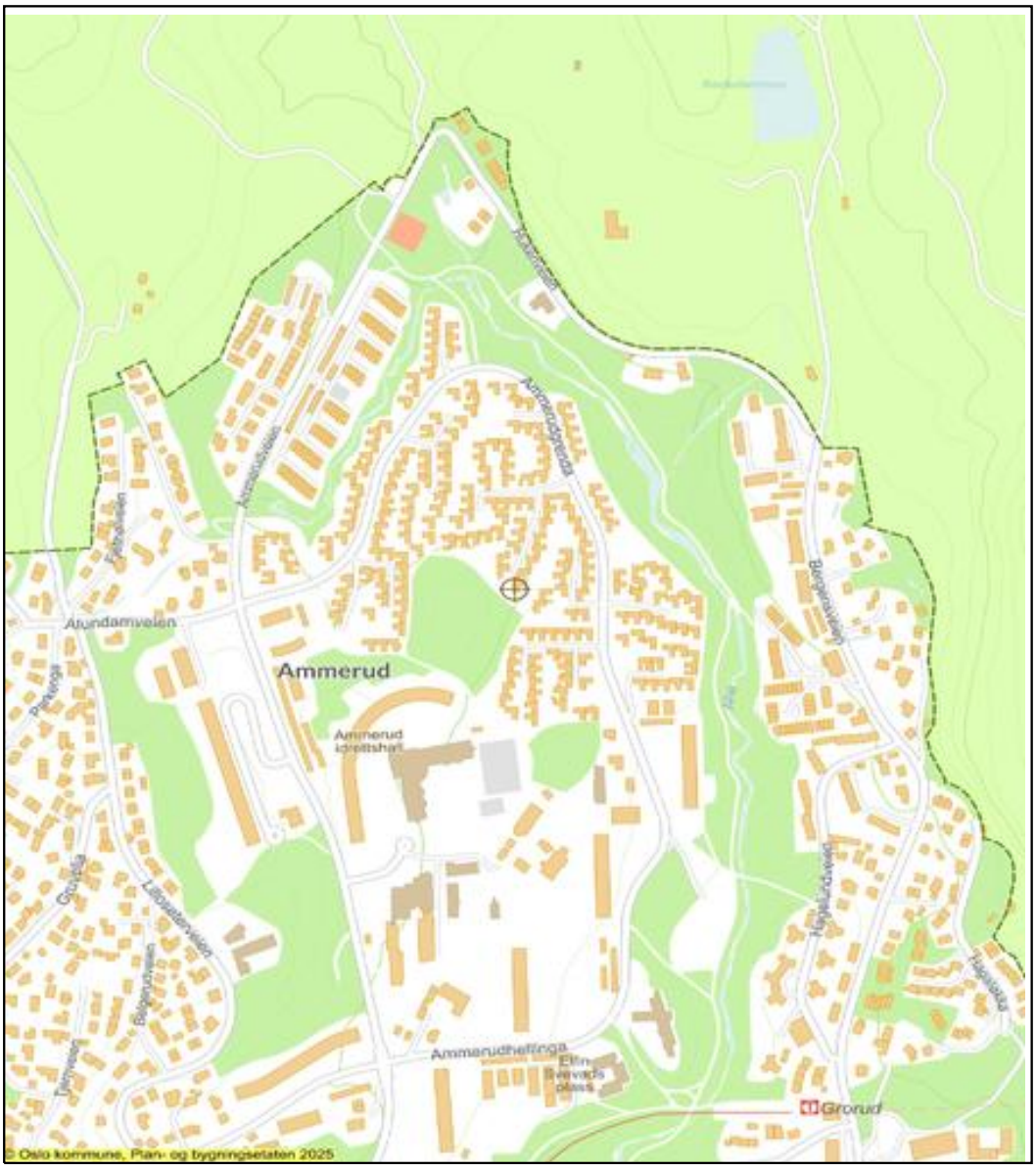
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


604600
604700
604800
6649600
6649400
6649300
6649200
6649100
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 17.04.2026 Målestokk 1: 2000

Oversiktskart

Adr.:	Ammerudgrenda 207	Bydel :	GRORUD
Gnr bnr :	95 / 111	Skolekrets (2020/2021):	Ammerud



Dato: 17.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

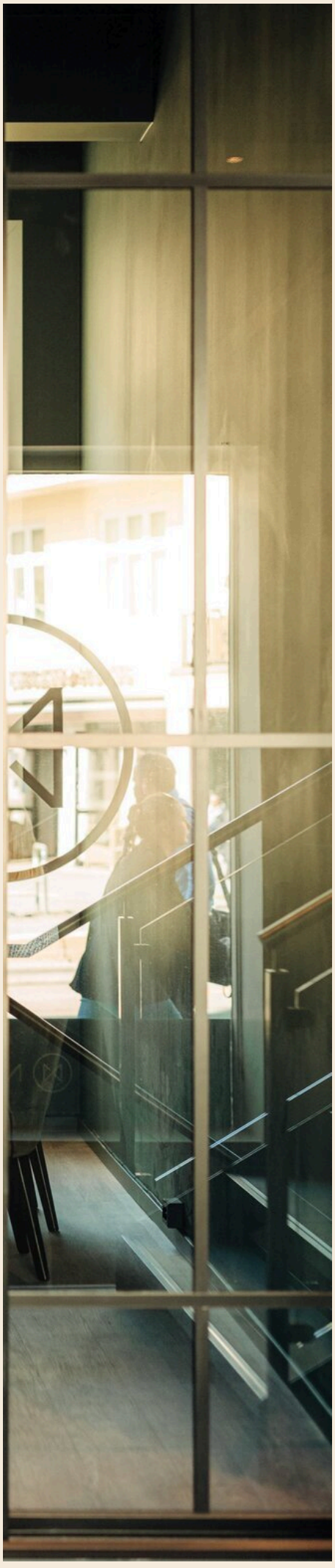
Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 AVTALERETTSLIGE 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0084/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ammerudgrenda 207 0960 OSLO
Matrikkel: Gnr 95, bnr 111 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Barry Khalidi

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
b.khalidi@nordvikbolig.no
919 95 982