NORDVIK

Ammerudgrenda 128

3 soverom | 168 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Ammerudgrenda 128

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
19	Tilstandsrapport
39	Egenerklæringsskjema
47	Andre vedlegg
160	Vedlegg
167	Nabolagsprofil
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.06.2026









Nøkkelinformasjon

Rålekkert atriumshus | Pusset opp 2025/26 | Både påbygg og stor kjeller | "Ny" hage 2026 | 3 sov i 1. etasje

Prisantydning	**9 200 000,-**
Omkostninger	**9 149,-**
Totalpris	**9 245 472,-**
Fellesgjeld	**36 323,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 272,-**
BRA-i	**168 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

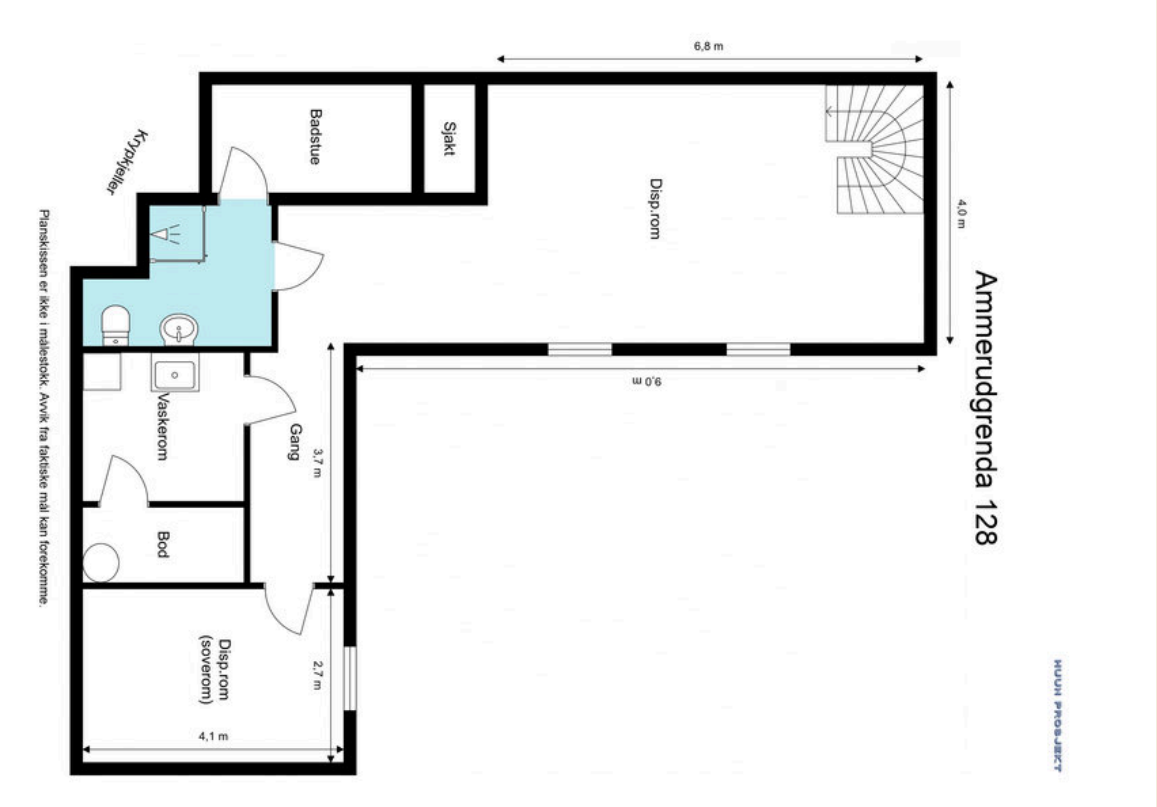
Velkommen til Ammerudgrenda 128 – et sjeldent atriumshus med skjermet hage! Her får du en romslig bolig med god planløsning, store vindusflater inn mot atriet og et unikt atriumsmiljø som gir både privatliv og ro. Store deler av huset er oppusset i 2026, og boligen fremstår lys, innbydende og klar for nye eiere. Eiendommen ligger i et grønt og barnevennlig område med kort vei til servicetilbud, skoler, barnehager, kollektivtransport og flotte turmuligheter.

Stor råkjeller med mange muligheter
Påbygg med skråtak
Pusset opp i 2026
Nytt bad
Nytt kjøkken
Nytt el., overflater, gulv mm.
Inngjerdet og oppusset atriet/hage
Garasje og biloppstillingsplass
Mulighet til å montere ladeboks til el-bil
3 soverom i 1. etasje
Nærhet til flotte turmuligheter

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm





1. Etasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 99 kvm

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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0102/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ammerudgrenda 128, 0960 OSLO
Gnr 95, bnr 95 i Oslo kommune
Andelsnr 217 i Alunsjø Borettslag, org.nr. 948808099

Selgere
Ole Johannes Meling Skartveit
Solrunn Meling Skartveit

Kjøpesum og omkostninger
9 200 000,- (Prisantydning)
36 323,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 236 323,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 649,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 245 472,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 254 972,- (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
1968

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 168 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 172 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 73 kvm. To disponible rom (antatt benyttet som soverom og kjellerstue), vaskerom, bad, badstue og bod.
Total BRA: 73 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 95 kvm. 3 soverom, stue, kjøkken, bad, gang og vindfang.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 20 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.
Arealer i krypkjeller er ikke medregnet.
I kjeller var gipskledning på påforede vegger demontert. Areal av kjeller er beregnet til innside stenderverk. Det vil si at arealet av kjeller er beregnet som om gipskledning var montert. Areal til innside betongvegger (slik deler av arealene fremstår idag) vil være noe større.

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Tilstandsgrad 2 for fundamentering og grunnmur, da det ikke er fremlagt dokumentasjon for løsningene, samt påvist påvist noe riss og avskalling av grunnmur.

- 1.3 Terrengforhold
TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.

- 2.1 Yttervegger
TG2 er vurdert for kledning som er antatt fra byggeår, samt manglende påvist lufting bak kledning.

- 3.1 Vinduer og ytterdører
TG2 vurderes da enkelte vinduer har passert forventet levetid (hovedsaklig vinduer i kjeller).

- 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av at røranlegg i kjeller må påregnes oppgradert i forbindelse med forestående renovering av kjeller.

- 10.2 Varmtvannsbereder
TG2 pga alder på varmtvannsbereder, samt manglende lekkasjesikring.

- 10.5 Ventilasjon
Tilstandsgrad 2 er gitt da leiligheten kun har naturlig ventilasjon og kjøkkenventilator med kullfilterløsning.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- 1.2 Krypekjeller
TG3 er gitt med bakgrunn i påvist høyt fuktnivå og skader av trestendere som følge av dette. Tiltak må iverksettes før renovering av kjeller. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

- 7.1.1 Bad kjeller Overflate vegger og himling
TG3 pga løs flis og generell slitasje som følge av alder og fuktpåkjenning. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

- 7.1.2 Bad kjeller Overflate gulv
TG3 er vurdert for baderomsgulv da bad må påregnes renovert. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

- 7.1.3 Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
Tetteskjikt/ membran må fornyes. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

- 9.1.1 Kjeller Veggenes og himlingens overflater
Kjeller er delvis revet og fremstår som oppussingsobjekt.

- 9.1.2 Kjeller Gulvets overflate
TG2 er gitt da oppbygging av kjellergulv ikke er kjent eller mulig å kontrollere. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

- 9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
Nødvendig fuktssikring må etableres.
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Takkonstruksjon er del av fellesareal og dermed ikke vurdert nærmere.

- 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Ytteretekking er ikke vurdert nærmerer, da det ikke er tilkomst til bygningsdelen.

- 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Bygningsdelen eksisterer ikke.

- 6. Balkonger, verandaer og lignende
Nyere tremmegulv på ca 20m2 som markterrasse i atrium, mellom garasje og redskapsbod. Denne konstruksjon er ikke direkte tilknyttet boligen og derfor ikke vurdert nærmere.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
Sikringsskap med nyere automatsikringer lokalisert i entre. Anlegget i boligen er hovedsakelig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Kursfortegnelse er håndskrevet og supplert i flere forskjellige omganger. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.
Fremlagt diverse dokumentasjon og samsvarserklæringer i forbindelse med oppretting av avvik etter tilsynssak i 2025 og renovering av bad og kjøkken i 2026. Det må påregnes oppgradering av elektrisk anlegg i kjeller når denne skal renoveres.

Parkering
Egen garasje direkte tilknyttet bolig (egen inngang), og biloppstillingsplass fremfor garasjen.

Modernisering og påkostninger
Vår 2025:
Delvis sanering av kjeller.

Høst 2025/Vår 2026:
- Renovert bad i 1. etg.
- Etablert entré.
- Lagt varmekabler i entré og på bad.

Vår 2026:
- Installert nytt kjøkken
- Avrettet gulvet og lagt nytt heltre furugulv i stue og kjøkken.
- Etablert nye soverom med parkett.

- Byttet mye av det elektriske anlegget.
- Entrepenør har satt satt opp et nytt gjerde med port (gjerdet er flyttet 2m lengre ut, og en har dermed fått 16m2 større uteområde)
- Nyopparbeidet hage med etterfylling av pukk og jord
- Etablert plen og platting

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Vraalstad bygg, full renovering av bad 1. etg. Høst 2025/Vinter 2026.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vraalstad bygg AS. Alt av tettesjikt, membran og sluk ble fullstendig fornyet og oppgradert i forbindelse med totalrenovering av badet. Arbeidet ble utført av fagfolk

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vraalstad Bygg AS. Det foreligger komplett dokumentasjon. Det finnes samsvarserklæring, FDV-dokumentasjon og bilder av oppbyggingen/membranen. Alt ligger digitalt i Boligmappa.

- 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: Wemo AS - renovert atriet med nytt gjerde, ny plen og platting. V26.

- 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: 2023: City Elektro, byttet innmat i sikringsskap, endret til jordfeilautomater, montering av nye utelamper og downlights i atriet. 2026: Proff Elektriker, rehabilitering av nye deler til bad og entrè, og flytting av sikringsskap. Samt fjerning og utkobling av løse kabler og uskjermet bokser. Utskiftning til jordet stikkontakter i stue. 2026: EL Alliansen. Soverom 1: montert ny enkel stikk til belysning og smartstyring. Soverom 2: Lagt skjult anlegg til enkelt stikk for belysning med smartstyring. Soverom 3: Montert opp lampe med smartstyring. Kjøkken: Lagt 3 nye kurser til kjøkken. Lagt opp nye stikkkontakter, og skjult anlegg med forbruk kjøkken. Monter belysning og komfyrvakt.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det ble gjennomført el-tilsyn fra DLE i forbindelse med renoveringen av baderommet 2025. Eventuelle påpekelser og avvik ble fullstendig utbedret av autorisert elektriker (Proff Elektriker), og det foreligger dokumentasjon på godkjent og lukket rapport i Boligmappa.

- 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: H25, Vraalstad Bygg v/ RF Rør AS: I forbindelse med totalrenoveringen av badet ble det lagt helt nytt innvendig røropplegg tilknyttet badet. To eksisterende rør (taknedløp og lufterør) som sto midt i rommet, ble samtidig flyttet helt inn til veggen av rørlegger. Det ble også montert en ny utekran med kobling fra kjøkkenet, da den gamle kranen var demontert av forrige eier. V26 RF Rør AS: Ved renovering av kjøkkenet ble røropplegget og tilkoblingen til det nye kjøkkenet montert av autorisert rørlegger. V26, Rørleggerhuset AS: Ved renovering av kjøkkenet ble avløpsrørene spylt.

- 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: Tidligere eier gravde ut og bygde kjeller i 1977, og forrige eier bygde et påbygg i starten av 2000-tallet. I 2026 ble atriet utvidet.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Bad i kjeller har flis på flis. Noe vanninntrenging mellom flislagene. Se mer utfyllende kommentar under.

- 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)
Ja
Beskriv: Det oppstår vanninntrengning i krypkjeller på husets nord-østside ved mye nedbør, der vannet samler seg på det laveste punktet. Dette vannet siger videre ut på gulvet i badet og kjellerstuen i underetasjen. Det er satt inn en avfukter for å håndtere fukten. Det har vært dialog med entreprenør om tiltak. Siden store deler av veggene er bygget direkte på berg, fraråder entreprenør tradisjonell graving/drenering og pigging i fjellet. Det foreligger et pristilbud fra entreprenør som gjelder tiltak

for vannet som samler seg (se salgsoppgaven).
Underetasjen ble delvis sanert i våren 2025, og har stått åpen siden da.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Setningsskader i lysgraver.

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: I forbindelse med spyling av avløpsrørene på kjøkkenet oppsto det et hull i et avløpsrør. Dette førte til en mindre lekkasje, men feilen ble umiddelbart utbedret av rørlegger. Ett av avløpsrørene ligger med noe negativ helning i kjelleren. Det er naturlig å utbedre dette ved en eventuell oppgradering av kjelleren.

- 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? Se arealoppmålinger i salgsoppgave.

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

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:

Attraktivt og hyggelig atriumshus. Grunnmur av betong og støpt plate på mark. Vegger over terreng bygget opp av isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trepanel. Flatt tak tekket med asfaltpapp.

OPPVARMING:
Elektriske gulvvarme på bad. Varmepumpe i stue.

BRANN- OG SIKKERHET:
Røykvarslere i oppholdsrom og håndholdt brannslokkingsapparat skal medfølge ved salg av fast eiendom. Rømningskrav fra kjeller er ikke ivaretatt.

INNVENDIG
Gulv: Flis bad og entre. Parkett/tregulv på soverom og kjøkken i 1.etg.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom. Innslag av strie/parkett. Panel på vegger i kjeller.
Himling: Slette overflater generelt.
Kjeller fremstår som oppussingsobjekt. Hele etasjen må renoveres.
Himlingshøyde er målt til ca 2,3m i 1.etg. I underetasje ble det målt ca 215cm fra betongdekke på grunn til himling. Må påregnes oppforing av gulv slik at himlingshøyde kan bli ca 2,0m i kjeller.
1.etasje fremstår som pent oppusset.

GARASJE / UTHUS:
Garasje bygget opp av murvegger, utvendig kledd med panel som huset forøvrig. Dekke av støpt og betongplate på mark. Diverse riss og sprekker i mur. Må påregnes vedlikehold og oppgraderinger av garasje. Ikke plass til normal størrelse bil etter dagens standard.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Alt av hvitevarer til kjøkken følger med.
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Fastmontert lampe på soverom i 1. etg.

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.

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
Energimerking på boligen er E
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:
- Radiator
- Elektrisk gulvvarme på bad og gang
- Mulighet for å sette inn vedovn

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. 17 650 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 5 272,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Eiendomsskatt 451,75 fra 01.11.2026
- Eiendomsskatt 451,75 fra 01.09.2026
- Eiendomsskatt 451,75 fra 01.06.2026
- Etterslep: Leietillegg kjeller 4,00
- Leietillegg kjeller 104,00
- Internett/fiber 250,00
- Etterslep: Leietillegg tilbygg 4,00
- Leietillegg tilbygg 104,00
- Eiendomsskatt 451,75 fra 01.05.2026
- Etterslep: Felleskostnader 178,00
- Felleskostnader 4 628,00

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felles kostnader.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Verisure kr 360,- pr mnd.
- Eiendomsskatt kr 9537,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 129 818,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 519 272,- pr. 2024
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
Boligen er tilknyttet bredbånd levert av Telenor. Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

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.

4. Er det planlagt låneopptak, økte felleskostnader eller vedlikeholdsprosjekter?
Svar: Vi har ikke konkrete planer om økte lån. Men vi har flere større vedlikeholdsprosjekter som vi bli tatt tak i i løpet en 5-10-årsperiode. Dette vil medføre både gradvis økt fellesavgift og belåning.

5. Er det eventuelt noe annet en potensiell fremtidig eier bør gjøres oppmerksom på?
Svar: Ja. Borettslaget er regulert til bevaring, og med dette følger strenge regler for hvilke endringer av eksteriør som er lov å gjennomføre. Vedtektene i borettslaget har også overført ansvar for deler av fasade samt alle kjellere til den enkelte andelshaver. Vi anbefaler alle spekulanter å sette seg nøye inn i vedtekter og husordensregler. Vi legger også ved et informasjonsskriv til nye andelseiere.

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 36 323,-pr. 27.04.2026

Selskapets totale lån og vilkår per 27.04.2026:

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927043585
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,75%
Restsaldo 4 035 263,00
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
Avdragsfrihet til og med mars 2027

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 668,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 3 781 519,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig Drift og vedlikehold og Kommunale avgifter.
DRIFT OG VEDLIKEHOLD:
Drift/vedlikehold bygninger -377 943
Drift/vedlikehold VVS -3 692 587
Drift/vedlikehold elektro -15 389
Drift/vedlikehold utvendig anlegg -629 404
Egenandel forsikring -85 000
Kostnader dugnader -1 145
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -4 801 468

KOMMUNALE AVGIFTER:
Eiendomsskatt -163 164
Vann- og avløpsavgift -2 593 167
Feieavgift -62 832
Renovasjonsavgift -1 898 048
SUM KOMMUNALE AVGIFTER -4 717 211

Budsjettet for år 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 195 713,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

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: 18 437 kvm (Eiertomt)
Solrik skjermet atriumshage, opparbeidet med plattinger, sittegrupper, le-vegger og hyggelig atriumshage

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Adkomst via offentlig vei.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Atriumhusene på Ammerud – en av Oslos best bevarte hemmeligheter

Bo i grønne omgivelser med marka som nærmeste nabo, og samtidig ha enkel tilgang til byens fasiliteter. Lillomarka ligger bare få minutter unna, med turstier, lysløyper og flere idylliske badevann som Vesletjern, Steinbruvann og Badedammen. Vinterstid kan du ta på deg skiene hjemme og gå rett ut i løypene – her er det flotte muligheter for både ski og aking.

Om sommeren byr området på gode forhold for trening i det fri, og det finnes også flere treningssentre i nærheten. For svømmeglade er både Romsås bad og Nordtvet bad lett tilgjengelige. Har du hund, er dette et ypperlig sted å

bo – med rikelig med turmuligheter rett utenfor døren.

I nærområdet finner du en rekke fasiliteter og aktiviteter: pumptrack, klatrevegg i Ammerudtunnelen, Lillomarka arena med rulleskibane og langrennsløyper, samt flotte turområder og badeplasser. Ammerud skole har nylig fått oppgradert skolegård med blant annet skatepark. Det er 10–15 minutters gange til Grorud senter, som har et bredt utvalg av butikker og T-banestasjon.

Idrettslaget Grei tilbyr kunstgressbane, ballbinge og klubbhus rett i nærheten, og det er et aktivt miljø for fotball, innebandy, orientering og ski. På Apalløkka er det tilbud innen håndball, basketball og turn, og for alpininteresserte ligger Årvoll alpinanlegg like ved. På sommeren kan du møte hester og kyr på beite ved Hestejordene på Sandås, og på Kalbakken ligger Nordtvet gård – et populært utfluktsmål for barn og barnefamilier.

Det er kort vei til flere barnehager, Ammerud barneskole og Apalløkka ungdomsskole. I tillegg finnes fritidsklubb, bibliotek, kirke og gode kollektivforbindelser i nærheten. Flere dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000 ligger i gangavstand. En praktisk fordel er at Ammerudgrenda ligger utenfor bomringen – her kan du kjøre til skole, barnehage, butikker og marka uten ekstra kostnader.

Området har også flere kjøpesentre i nærheten. Grorud senter, som nylig er oppgradert, har butikker som Meny, Vinmonopol, apotek, bokhandel, klesbutikker og flere hyggelige kafeer. Stovner senter ligger 10 minutter unna med bil og byr på hele 170 butikker, mens Linderud senter, også kun 10 minutter unna med bil, er et godt alternativ for handleturer.

Ammerud er i positiv utvikling. Flere eldre bygninger og kaféer pusses opp, og nye møteplasser med servering og gode opplevelser etableres. Parkområdene er oppgradert, og turveiene langs Alnaelva har fått et løft – noe som gjør nærområdet enda mer attraktivt for både store og små.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplass kun få minutter unna og kort vei til Grorud T-banestasjon. Dette er et område med mye å by på – enten du ønsker å være aktiv, eller bare vil nyte rolige dager i ditt eget atrium.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Ammerud skole, linje 62, gangavstand på 9 min.
T-bane: Grorud, linje 4, 5, gangavstand på 10 min.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehager er Ammerudgrenda barnehage, Ammerudenga barnehage og Ammerudlia barnehage, med gangavstand på 5-7 minutter.
Boligen sogner til Ammerud skole, med en gangavstand på 6 minutter. Nærmeste ungdomsskole er Apalløkka skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29-10-1975.

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 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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Atriummet er utvidet ihht reguleringsplanen for Alunsjø. Selger er i gang med å anskaffe ferdigattest for dette. Tiltaket hadde IG og tiltaket er gjennomført.

Tilbygget (barnerom og gjesterom) sammen med terrasse stod i Oslo kommune med status som ulovlig oppført, men saken er avsluttet og ansett som rettet hos Oslo kommune.

Plan- og byggesaker i området:
- Ammerudgrenda 142 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Saksnummer: 202522690. Siste dok. 16.02.2026
- Ammerudgrenda 231 - underbygg, bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendringer. Saksnummer: 202511357. Siste dok. 10.10.2025
- Ammerudgrenda 76 - utvidelse av atriumsgjerde. Siste dok. 29.4.2026. Saksnr:: 202604026

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/95/95:
19.08.1968 - Dokumentnr: 11893 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 95 bnr 96

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: 6828 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:95 Bnr:44

28.09.1968 - Dokumentnr: 923334 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 95, BNR. 96

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.

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.

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.

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: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 181,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 22 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3 900 per stk. (1 gratis) kr. 0,-
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. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 931,- 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 22. juni 2026

Ansvarlig megler
Frode Bergheim Koppergård, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822

Megler 2
Bettina Løvås Fredriksen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41251669

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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).

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig i rekke
Ammerudgrenda 128
0960 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
7	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 19/06/2026

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:95, Bnr: 95
Hjemmelshaver:	Ole Johannes og Solrunn Meling Skartveit
Seksjonsnr:	217
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	felles eiet 128 107 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Se opplysninger fra megler
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Se egenerklæringsskjema
Ligningsverdi:	Se opplysninger fra megler
Byggeår:	1966

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		10.06.2026
Forutsetninger:		Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Selgere var tilstede under befaringen.
Oppdragsgiver:		Selger
Tilstede under befaringen:		Selgere
Fuktmåler benyttet:		Protimeter

OM TOMTEN:

Solrik skjermet atriumshage, opparbeidet med plattinger, sittegrupper, le-vegger og hyggelig atriumshage.

OM BYGGEMETODEN:

Attraktivt og hyggelig atriumshus.
Grunnmur av betong og støpt plate på mark.
Vegger over terreng bygget opp av isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trepanel.
Flatt tak tekket med asfaltpapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Attraktivt og innholdsrikt atriumshus.
1.etg med store glassareal inn mot atrium. God planløsning.
Bygningskropp må påregnes vedlikeholdt og oppgradert, da boligmassen er ca 50 år gammel.
Kjeller fremstår som oppussingsobjekt.
Drenering og fuktsikringstiltak må iverksettes før videre utnyttelse av kjeller.

ANNET:

OPPVARMING:
Elektriske gulvvarme på bad.
Varmepumpe i stue.

BRANN- OG SIKKERHET:
Røykvarslere i oppholdsrom og håndholdt brannslokkingsapparat skal medfølge ved salg av fast eiendom.
Rømningskrav fra kjeller er ikke ivaretatt.

DOKUMENTKONTROLL:

-Propcloud
-Boligmappa.no
-Det er ikke levert egenerklæring fra selger
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

©mstr.no

www.bmtf.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis bad og entre. Parkett/tregulv på soverom og kjøkken i 1.etg.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom. Innslag av strie/parkett. Panel på vegger i kjeller.
Himling: Slette overflater generelt.

Kjeller fremstår som oppussingsobjekt. Hele etasjen må renoveres.

Himlingshøyde er målt til ca 2,3m i 1.etg. I underetasje ble det målt ca 215cm fra betongdekke på grunn til himling. Må påregnes oppforing av gulv slik at himlingshøyde kan bli ca 2,0m i kjeller.

1.etasje fremstår som pent oppusset.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Nødvendig fuktsikring av kjeller må etableres før innredning iverksettes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering for salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg	95	4	0	20
Kjeller	73	0	0	0
SUM BYGNING	168	4	0	20
SUM BRA	172			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	0	11	0	0
SUM BYGNING	0	11	0	0
SUM BRA	11			

©mstr.no

BRA-i:

1.etg:
3 soverom, stue, kjøkken, bad, gang og vindfang.

Kjeller:
To disponible rom (antatt benyttet som soverom og kjellerstue), vaskerom, bad, badstue og bod.

BRA-e:

Garasje og redskskapsbod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealer i krypkjeller er ikke medregnet.

I kjeller var gipskledning på påforede vegger demontert. Areal av kjeller er beregnet til innside stenderverk. Det vil si at arealet av kjeller er beregnet som om gipskledning var montert. Areal til innside betongvegger (slik deler av arealene fremstår idag) vil være noe større.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

GARASJE / UTHUS:

Garasje bygget opp av murvegger, utvendig kledd med panel som huset forøvrig.
Dekke av støpt og betongplate på mark.
Diverse riss og sprekker i mur.
Må påregnes vedlikehold og oppgraderinger av garasje.
Ikke plass til normal størrelse bil etter dagens standard.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

19/06/2026



Christopher Huun

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Støpt grunnmur med tradisjonell bordforskaling og betong på deler av grunnmur. Andre deler av grunnmur bygget opp med Lecastein. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren annet enn at maling flasser av ved enkelte steder. Det må likevel påregnes skjevheter og riss som er normalt for bygg fra denne alder.

Viktig å merke seg at drenering er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fukt i kjeller som tilsier at det må gjøres tiltak med drenering og fuktssikring før kjeller renoveres.

Tilstandsgrad 2 for fundamentering og grunnmur, da det ikke er fremlagt dokumentasjon for løsningene, samt påvist påvist noe riss og avskalling av grunnmur.

Merknader:

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Støpt grunnmur som bæring for yttervegger og bjelkelag som dekke mellom krypkjeller og 1.etg. Visuell kontroll over bakkenivå og fra innsiden av krypkjeller ga ingen tegn til sprekker. Noen riss og saltutslag registrert. Tegn på at det har vært fukt i konstruksjon. Ikke tegn til svikt i grunnmuren annet enn at maling/murpuss flasser av ved enkelte steder, samt noen riss i murpuss. Det må likevel påregnes skjevheter og riss som er normalt for bygg fra denne alder.

Det er ikke opplyst om utført drenering. Heller ikke tegn til at drenerende masser har blitt skiftet de siste tiår. Videre mangler kjellervegg utvendig isolering og knotteplast med klemlist.

Det er foretatt måling etter fukt i trestendere og bunnsvill rundt krypkjeller. Det ble målt forhøyede verdier opp mot 80% fuktighet.
Trevirke som blir utsatt for denne fuktighetsgrad over tid, vil danne sopp- og råteskader. Tydelige skader påvist på noen stendere og bunnsvill. Utskiftiinger og tiltak må påregnes.

Det ble ikke registrert ventiler i krypkjeller. Dette må etableres for å sikre luftgjennomstrømning for å redusere fuktnivå. Anbefales plassert avfukter og måle relativt fuktighet over tid i krypkjellere. Tiltak med fuktsperre, dampsperre, drenering og utskifting av bjelkelag må påregnes.

TG3 er gitt med bakgrunn i påvist høyt fuktnivå og skader av trestendere som følge av dette. Tiltak må iverksettes før renovering av kjeller.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter gjeldende krav under byggeperioden. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og det ble registrert disse avvikene:
- det er ikke påvist tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen bak alle overflater. Om kledningen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere kledning, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ved manglende lufting økes faren for fuktskader og råte i/og utenpå konstruksjonen.
- sprekkskader på enkelte kledningsbord

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold. Spesielt yttervegger som ikke er beskyttet av takutstikk er utsatt for vær og vind.

TG2 er vurdert for kledning som er antatt fra byggeår, samt manglende påvist lufting bak kledning.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer av trekarmer og tolags isolerglass. De fleste vinduer inn mot atrium ser ut til å være fra 1997.

Øvrige vinduer antas å være fra byggeår og må påregnes skiftet i nær framtid.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Inngangsdør av tre med glassfelt antatt fra byggeår.

TG2 vurderes da enkelte vinduer har passert forventet levetid (hovedsaklig vinduer i kjeller).

Merknader:

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er del av fellesareal og dermed ikke vurdert nærmere.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Ytteretekking er ikke vurdert nærmerer, da det ikke er tilkomst til bygningsdelen.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Nyere tremmegulv på ca 20m2 som markterrasse i atrium, mellom garasje og redskapsbod. Denne konstruksjon er ikke direkte tilknyttet boligen og
derfor ikke vurdert nærmere.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Eldre slitt bad som ser ut til å være fra 90-tallet
Fliser på vegger og på gulv.
Badet inneholder dusjhjørne, gulvstående toalett og servant.

Det ble påvist skader på flis og tegn til fuktskader.

Badet må totalrenoveres for å imøtekomme dagens krav til våtrom.

TG3 pga løs flis og generell slitasje som følge av alder og fuktpåkjenning.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er registrert sprukkede flis, manglende flis og bom under enkelte fliser. Bom under gulvflis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet. Det ble påvist fukt i gulv.

TG3 er vurdert for baderomsgulv da bad må påregnes renovert.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Membran er ikke synlig i sluk pga slukets utforming. Usikkert om det er etablert membran.
Det er tilkomst til veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (badstu) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon. Registrert forhøyde verdier i vegg- og gulvoppbygging. Badet må renoveres.

Merknader:

7.2 Bad 1.etg

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Badet i 1. etasje er nybygget i 2026. Vegger er flislagt og himling er av trepanel med innfelte spotter. Dusjsone er etablert med dusjvegg i glass.

Badet er utstyrt med servant, dusj og vegghengt toalett.

Rommet har mekanisk avtrekk via baderomsvifte i vegg over toalett, og tilluft via spalte under dør. Overflater fremstår som hele, pene og funksjonelle.

Arbeidene med renovering av bad er utført av Vraalstad AS og er godt dokumentert ved filer og bilder som ligger på Boligmappa.no

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvet er flislagt med varmekabler.

Dusjområdet er nedsenket og har sluk (med infill-flis) plassert i dusjsonen. Det ble registrert bom i en flis i hjørnet av dusj. Bom i flis kan være årssakssammenhengende med manglende heft med flislim. Omfanget av bom i flis er lite og dermed antatt å ikke ha betydning for våtromssikkheten.

Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dør er målt til ca. 35 mm. Krav er minimum 25mm.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Gulv er bygget opp med fallstøp og smøremembran i 2026.

Løsningene er godt dokumentert med produktdatablad og bilder.

Det er ikke borret hull i vegg fra tilstøtønde rom for visuell kontroll og måling etter fukt. Årsaken til dette er at badet er nytt og innenfor garantitid.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2026

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Nytt kjøkken fra 2026 med både malte- og finerte fronter og kompositttstøpt benkeplate.

Kjøkkenøy med steketopp som har integrert avtrekk til kullfilter i sokkel.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjeller er delvis revet og fremstår som oppussingsobjekt.
Alt av overflater og fuktssikring må renoveres/ etableres.

Merknader:

TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Gulv i kjeller er delvis revet opp.
Nytt undergulv og overflate må etableres.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er foretatt måling av fukt i yttervegg mot krypkjeller. Påvist høyt fuktinnhold. Dersom trevirke blir utsatt for fuktighet av denne grad over tid, kan det dannes sopp- og råteskader. Konstruksjonen må renoveres.

Det er to ventiler i yttervegg og lite åpningsbart vindu i kjellerstue. Anbefales regelmessig lufting for å sikre akseptabel luftsirkulasjon.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Røranlegg til bad har blitt oppgradert i forbindelse med renovering i 2026.

Det er fremlagt rikelig med dokumentasjon, bilder, produktdatablad av arbeidene utført av RF Rør AS.

VVS anlegget av av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Det ble opplyst at det har blitt foretatt spyling av avløpsrør. Dette medførte en lekkasje som har blitt utbedret. Røranlegg i kjeller må påregnes oppgradert i forbindelse med forestående renovering av kjeller.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Eldre 200 liters Oso varmtvannstank plassert i bod i kjeller. Antatt at berederen er fra 90-tallet. Ingen datostempling registrert.

Det er ikke sluk, frostsikring eller lekkasjevarsler på dette rom. Plassering ansees derfor ikke som tilfredsstillende på generelt grunnlag.

TG2 pga alder på varmtvannsbereder, samt manglende lekkasjesikring.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

©mstr.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2010

Mitsubishi luft-luft varmepumpe montert på vegg i stue.
Produksjonsår 2010.
Opplyst at varmepumpen fungerer effektivt og tilfredsstillende.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Leiligheten har kun naturlig ventilasjon. Det er registrert luftespalter over vinduer.

Mekanisk vifte på bad og med avtrekk ut av bolig.

Kjøkkenventilator med kullfilterløsning.

Tilstandsgrad 2 er gitt da leiligheten kun har naturlig ventilasjon og kjøkkenventilator med kullfilterløsning.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2025

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med nyere automatsikringer lokalisert i entre. Anlegget i boligen er hovedsakelig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Kursfortegnelse er håndskrevet og supplert i flere forskjellige omganger.
Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Fremlagt diverse dokumentasjon og samsvarserklæringer i forbindelse med oppretting av avvik etter tilsynssak i 2025 og renovering av bad og kjøkken i 2026.

Det må påregnes oppgradering av elektrisk anlegg i kjeller når denne skal renoveres.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER:
Det er ikke fremlagt byggemeldte godkjente tegninger og dermed ikke grunnlag for å vurdere eventuelle avvik fra godkjente planer.

Arealer i underetasje er ikke godkjent for varig opphold som følge av manglende godkjent rømningsforhold.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tilstandsgrad 2 for fundamentering og grunnmur, da det ikke er fremlagt dokumentasjon for løsningene, samt påvist påvist noe riss og avskalling av grunnmur.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.
2.1	Yttervegger
	TG2 er vurdert for kledning som er antatt fra byggeår, samt manglende påvist lufting bak kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da enkelte vinduer har passert forventet levetid (hovedsaklig vinduer i kjeller).
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av at røranlegg i kjeller må påregnes oppgradert i forbindelse med forestående renovering av kjeller.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 pga alder på varmtvannsbereder, samt manglende lekkasjesikring.
10.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 er gitt da leiligheten kun har naturlig ventilasjon og kjøkkenventilator med kullfilterløsning.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	TG3 er gitt med bakgrunn i påvist høyt fuktnivå og skader av trestendere som følge av dette. Tiltak må iverksettes før renovering av kjeller.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	TG3 pga løs flis og generell slitasje som følge av alder og fuktpåkjenning.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG3 er vurdert for baderomsgulv da bad må påregnes renovert.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Tetteskjikt/ membran må fornyes.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	Kjeller er delvis revet og fremstår som oppussingsobjekt.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 er gitt da oppbygging av kjellergulv ikke er kjent eller mulig å kontrollere.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Nødvendig fuktssikring må etableres.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ole Johannes Meling Skartveit	9578-5993-4-3274433	2026-06-19 12:48:51
Solrunn Meling	9578-5999-4-4092474	2026-06-19 12:51:10

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
19. juni 2026

Oppdragsnummer
23-0102/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ammerudgrenda 128, 0960 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Solrunn Meling Skartveit, Ole Johannes Meling Skartveit

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. mars 2024

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: Vraalstad bygg, full renovering av bad 1. etg. Høst 2025/Vinter 2026.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vraalstad bygg AS. Alt av tettesjikt, membran og sluk ble fullstendig fornyet og oppgradert i forbindelse med totalrenovering av badet. Arbeidet ble utført av fagfolk

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vraalstad Bygg AS. Det foreligger komplett dokumentasjon. Det finnes samsvarserklæring, FDV-dokumentasjon og bilder av oppbyggingen/membranen. Alt ligger digitalt i Boligmappa.

---

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: Wemo AS - renovert atriet med nytt gjerde, ny plen og platting. V26.

---

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

Nei

---

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: 2023: City Elektro, byttet innmat i sikringsskap, endret til jordfeilautomater, montering av nye utelamper og downlights i atriet. 2026: Proff Elektriker, rehabilitering av nye deler til bad og entrè, og flytting av sikringsskap. Samt fjerning og utkobling av løse kabler og uskjermet bokser. Utskiftning til jordet stikkontakter i stue. 2026: EL Alliansen. Soverom 1: montert ny enkel stikk til belysning og smartstyring. Soverom 2: Lagt skjult anlegg til enkelt stikk for belysning med smartstyring. Soverom 3: Montert opp lampe med smartstyring. Kjøkken: Lagt 3 nye kurser til kjøkken. Lagt opp nye stikkkontakter, og skjult anlegg med forbruk kjøkken. Monter belysning og komfyrvakt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble gjennomført el-tilsyn fra DLE i forbindelse med renoveringen av baderommet 2025. Eventuelle påpekelser og avvik ble fullstendig utbedret av autorisert elektriker (Proff Elektriker), og det foreligger dokumentasjon på godkjent og lukket rapport i Boligmappa.

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

Nei

---

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: H25, Vraalstad Bygg v/ RF Rør AS: I forbindelse med totalrenoveringen av badet ble det lagt helt nytt innvendig røropplegg tilknyttet badet. To eksisterende rør (taknedløp og lufterør) som sto midt i rommet, ble samtidig flyttet helt inn til veggen av rørlegger. Det ble også montert en ny utekran med kobling fra kjøkkenet, da den gamle kranen var demontert av forrige eier. V26 RF Rør AS: Ved renovering av kjøkkenet ble røropplegget og tilkoblingen til det nye kjøkkenet montert av autorisert rørlegger. V26, Rørleggerhuset AS: Ved renovering av kjøkkenet ble avløpsrørene spylt.

---

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: Tidligere eier gravde ut og bygde kjeller i 1977, og forrige eier bygde et påbygg i starten av 2000-tallet. I 2026 ble atriet utvidet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Bad i kjeller har flis på flis. Noe vanninntrenging mellom flislagene. Se mer utfyllende kommentar under.

---

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

Nei

---

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)

Ja

Beskriv: Det oppstår vanninntrengning i krypkjeller på husets nord-østside ved mye nedbør, der vannet samler seg på det laveste punktet. Dette vannet siger videre ut på gulvet i badet og kjellerstuen i underetasjen. Det er satt inn en avfukter for å håndtere fukten. Det har vært dialog med entreprenør om tiltak. Siden store deler av veggene er bygget direkte på berg, fraråder entreprenør tradisjonell graving/drenering og pigging i fjellet. Det foreligger et pristilbud fra entreprenør som gjelder tiltak for vannet som samler seg (se salgsoppgaven). Underetasjen ble delvis sanert i våren 2025, og har stått åpen siden da.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Setningsskader i lysgraver.

---

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

Ja

Beskriv: I forbindelse med spyling av avløpsrørene på kjøkkenet oppsto det et hull i et avløpsrør. Dette førte til en mindre lekkasje, men feilen ble umiddelbart utbedret av rørlegger. Ett av avløpsrørene ligger med noe negativ helning i kjelleren. Det er naturlig å utbedre dette ved en eventuell oppgradering av kjelleren.

---

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.

Nei

---

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

Nei

---

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

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? Se arealoppmålinger i salgsoppgave.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Se ev. reguleringsplanen: Ammerudgrenda 2-164 og 11-317 som omfatter Alunsjø borettslag som ble vedtatt av Oslo bystyre 25.09.2024.

---

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?

Nei

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: 23-0102/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Solrunn Meling	**2026-06-19**	**Ole Johannes Meling Skartveit**	**2026-06-19**

Identifikasjon

Solrunn Meling

Identifikasjon

Ole Johannes Meling Skartveit

Signicat

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



Adresse	
Ammerudgrenda 128, 0960 OSLO	
Dato for energimerking **19.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314084**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80237464**
Gårdsnummer **95**	Bruksnummer **95**
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 **Annet småhus**
Bruksareal **175,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **158,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
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
295,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
295,22 kWh/m²	**46 646 kWh**

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Bettina Løvås Fredriksen
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: b.fredriksen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0102/26 . Vår ref.: 0301-1-1218 Dato: 27.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Alunsjø Borettslag
Organisasjonsnr:	948808099
Andelseier:	Skartveit, Solrunn Meling
Medeier:	Skartveit, Ole Johannes Meling
Leilighetsnummer:	1218
Adresse:	Ammerudgrenda 128, 0960 OSLO
Andelsnummer:	217
Gnr.	95
Bnr.	95

Borettsinnskudd: Kr. 37 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 2711763.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Atriumshusene er et borettslag med regler som regulerer driften og forholdene i laget. Øverst står loven om borettslag, etterfulgt av borettslagets vedtekter og deretter husordensregler. Generalforsamlingen og styret fastsetter og håndhever vedtektene og husordensreglene. Reguleringsplanen Ammerudgrenda 2-164 og 11-317 som omfatter Alunsjø borettslag ble vedtatt av Oslo bystyre 25.09.2024. Atriumshusene er regulert til hensynssone – bevaring kulturmiljø. Dette gir begrensninger for hva som er tillatt av bygningsmessige tiltak. Reguleringsplanen åpner imidlertid for oppføring av tilbygg med gitt plassering i reguleringskartet. En reguleringsplan er en politisk vedtatt plan over et avgrenset område. Den fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der. Planen består av et kart med reguleringsbestemmelser. Borettslaget, ved ekstraordinær generalforsamling 2025, har vedtatt tegninger som skal følges ved oppføring av tilbygg. Tegningene omfatter flere mulige løsninger for tilbygg, og er borettslagets eneste godkjente tolkning av reguleringsplanens bestemmelser. Andelseiere som ønsker å oppføre tilbygg må søke borettslaget v/styret om godkjennelse av tiltaket og inngå en kontrakt som stadfester vilkårene for oppføring av tilbygg. Oppdaterte vedtekter og husordensregler, samt annen informasjon om borettslaget og bl.a bygningsmessige arbeider finnes på https://vibbo.no/alunsjo I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte boliger i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. Felleskostnadene økte sist 4% fra 01.01.26. Styret nås på: post@alunsjo.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927043585
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	5,75%
Restsaldo	4 035 263,00
Innfrielsesdato:	30.12.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

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

Avdragsfrihet til og med mars 2027

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 272,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		451,75 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		451,75 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		451,75 fra 01.06.2026
Etterslep: Leietillegg kjeller	4,00	
Leietillegg kjeller	104,00	
Internett/fiber	250,00	
Etterslep: Leietillegg tilbygg	4,00	
Leietillegg tilbygg	104,00	
Eiendomsskatt		451,75 fra 01.05.2026
Etterslep: Felleskostnader	178,00	
Felleskostnader	4 628,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	105,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 310,-
Annen formue:	22 668,-
Gjeld:	36 515,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927043585
Restsaldo:	17 174,24
Kapitalkostnader:	438,72
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927088635
Restsaldo:	19 149,00
Kapitalkostnader:	268,47
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i mars 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 36 323,24,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon: 22 86 58 73.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–

Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett kr 8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første

bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.

- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Storesalen, Grorud Samfunnshus.

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 møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring av vedtekter
8. Forslag til endringer i ordensreglene
9. Forslag om endringer av punkt i ordensreglene (fargebruk)
10. Forslag om takvinduer
11. Forslag om å lage tegninger på nye tilbygg/vindfang
12. Forslag om oppsetting av gjerde bak Agr 307/309
13. Utleieenhet i Alunsjø borettslag
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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 til møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Thorud er valgt.

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 som protokollfører.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

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 underskudd overføres fra opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. 0301 Alunsjø Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets godtgjørelse settes til kr 558 126,-

Sak 7

Forslag til endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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
Endringene i vedtektene vedtas i sin helhet.

Vedlegg
3. Vedtekter - forslag til endringer 5.0_ u-kommentarer.pdf

Sak 8

Forslag til endringer i ordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Ordensreglene vedtas i sin helhet slik de forelegges for generalforsamlingen.

Vedlegg

4. Husordensregler - forslag til endringer 3.0 (1).pdf

Sak 9

Forslag om endringer av punkt i ordensreglene (fargebruk)

Forslag fremmet av:
Elin Vik og Henrik Nesheim, Ammerudgrenda 66

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Forslag til vedtak

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.

Sak 10

Forslag om takvinduer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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.

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.

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.

Sak 11

Forslag om å lage tegninger på nye tilbygg/vindfang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Sak 12

Forslag om oppsetting av gjerde bak Agr 307/309

Forslag fremmet av:
Itri Amazigh og Siri Klokk, Ammerudgrenda 307

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

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.

Sak 13

Utleieenhet i Alunsjø borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Generalforsamlingen ønsker ikke at borettslaget skal kjøpe en boenhet for utleie.

Vedlegg

5. Prismodell for utleieenhet.pdf

Sak 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.

Roller og kandidater

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

- Arild Eriksen
- Øyvind Torgan

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

- Gina Aakre
- Gunhild Enger

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

- Arna Kristine Lund-Johnsen
- Morten Øihaugen
- Sverre Normann Setvik

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. Alunsjo - Generell info om borettslaget 2024-2025.pdf

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder Chera Kristina Westman Ammerudgrenda 85

Nestleder Mona Øyane Ammerudgrenda 24

Styremedlem Øyvind Torgan Ammerudgrenda 21

Styremedlem Anniken Hars Ammerudgrenda 76

Styremedlem Bodil Nordvik Ammerudgrenda 197

Varamedlem Henrik Nesheim Ammerudgrenda 66

Varamedlem Sverre Setvik Ammerudgrenda 103

Varamedlem Guro Lisbeth Dyrud Ammerudgrenda 36

Valgkomiteen

Medlem Evald Nergård Ammerudgrenda 287

Medlem Gunhild Enger Ammerudgrenda 133

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.

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.

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 17 styremøter i perioden siden forrige generalforsamling. 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 ivaretatt/påtatt seg ulike vaktmesteroppgaver for borettslaget og borettslagets beboere.

Styret i Alunsjø borettslag har mottatt over 300 henvendelser via Vibbo og e-post fra beboere siden sist årsmøte. I tillegg mottar enkeltmedlemmer en rekke direkte henvendelser via telefon og SMS.

De fleste av disse har krevd noen form for besvarelse, aktivitet, eller annen innsats fra styret side, kontakter med hjelpemann/vaktmester eller eksterne tjenestetilbydere.

Dette er en usedvanlig mengde henvendelser, noe som til dels kan forklares av at vi har gjennomført store arbeider med overgang til fiber, utbedring av overvannshåndtering, utskifting av råteskadete fasadedeler og annet.

Ved behov for å ta kontakt med styret oppfordrer vi alle beboere til å holde en hyggelig tone. Vi som sitter i styret er deres naboer, og vi er valgt for å gjøre borettslaget til et godt sted å bo for alle og for å på beste måte forvalte våre felles verdier. Arbeidet styret utfører gjøres på fritiden ved siden av ordinært yrkesarbeid, og vi ber derfor om forståelse for at alle ikke får svar umiddelbart.

Vibbo er styrets hovedsakelige informasjonskanal. Der finnes mange muligheter til kommunikasjon mellom styre og beboere og også muligheter for å opprette/minne om arrangementer. Disse mulighetene utforskes av styret for fremtidig bruk.

Nye andelseiere

12 hus har fått nye eiere/beboere siste periode (03/2024 – 03/2025).

Gjerdeflytting/utvidelse av atriet

Styret har i perioden behandlet/innvilget 4 søknader om gjerdeflytting/utvidelse av atriet.

Rundskriv

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

Av generalforsamlingen 2024 ble styret pålagt følgende oppgaver:

1. UTFØRE TILTAK MOT OVERVANN OG VANNINNTRENGING AGR. 271 – 281

Utført – fullstendig rapport publisert på Vibbo 2.3.2025

2. UTREDE MULIGHETEN FOR Å ETABLERE REDSKAPSSKJUL FOR DELTE REDSKAP I HVERT FELT

Den nye reguleringsplanen for området tillater ikke oppføring av redskapsskjul (eller andre frittstående bygg) på borettslagets fellesarealer.

3. STYRET, EVT. ET OPPNEVNT UTVALG, FIKK I OPPDRAG Å UTREDE KOSTNADER OG MULIGHETER FOR Å KJØPE ET HUS I GRENDA TIL OMBYGGING OG BRUK SOM FELLESHUS FOR BEBOERNE (STORT ROM TIL ARRANGEMENTER, KJØKKEN, 2 BAD, GJESTELEILIGHET, UTSTYRSBOD)

Se eget forslag fra styret til årsmøtet 2025.

4. UTREDE ALTERNATIVER TIL SNØDEPONERING

Utredning/rapport publisert på Vibbo 6.2.2025.

5. KONTAKTE KOMMUNE OG UNDERSØKE MULIGHETER FOR FLERE, EVT. EGNE SKILT FOR Å OPPNÅ LAVERE FART OG TRAFIKKDEMPENDE TILTAK.

Det er blitt meldt inn ønske om bedre skilting av 30-fartsgrense, ønske om fotgjengerovergang i området 257-259-317, samt fartsdempende tiltak i svingen mellom 66 og 68. I tillegg ble alle beboerne oppfordret til å sende inn egne innspill på tiltak som kan bedre trafikksituasjonen i grenda.

Fra bredbånd til fiber – internett og TV
Ved utgangen av forrige styreperiode var vi i ferd med å inngå en avtale med Telenor men i løpet av våren 2024 kom flere tilbydere på banen og etter en grundig vurdering vedtok styret å inngå avtale med OBOS Nett om levering av internett via fiber til borettslaget.

Entreprenøren Nimbus startet gravearbeidet i uke 39/2024. 1. februar 2025 var alle husene koblet til fibernettet.

Det gjenstår en del arbeider med nedgraving av fiber. Grøntarealer istandsettes med start april 2025.

Avtalen med OBOS Nett innebærer at det ikke lenger er en TV pakke/dekoder inkludert i husleien. Mange husstander velger kun å strømme TV via nett. De som ville fortsette å se TV via dekoder tegnet privat abonnement. Internettleverandøren OBOS Nett formidlet TV pakker fra ulike leverandører.

Vårrengjøring/Dugnad

Det ble arrangert vårdugnad 6.5. Det ble feid grus fra plenene, vasket, beiset og plukket søppel. Denne gangen fikk vi også med oss på laget en beboer med bil og henger slik at vi fikk kjørt bort litt større ting. Dugnadsdagen ble avsluttet med boller, brus og kaffe på den store lekeplassen.

Dagen derpå var MSS på plass for oppdrag vårfeiingen på borettslagets grunn. Oslo kommune hadde utført sin vårrengjøring/feiing i Ammerudgrenda allerede den 19/4.

Ekstrasøppel

Også denne perioden har vi hatt to runder med komprimatorbiler i borettslaget, våren 2024 (22/4) og høsten 2024(14/10).

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

Ift 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.

Julegrantenning

Styret inviterte til samling første søndag i advent, 1. desember. Vi hadde engasjert Romsås Janitsjar 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 sørget for at de som ville fikk seg en liten sledetur i borettslaget.

Flagging i borettslaget
Flaggstanga er blitt malt og det er kjøpt inn ny vimpel.

Skorsteiner/Piper

Vi får fra tid til annen melding om pipehatter som ikke lenger snurrer. Defekte pipehatter er blitt byttet.

Lekeplassen

Den store lekeplassen ble utbedret og reparert sommeren 2024. (Trampolinen var ødelagt. Det samme var deler av gummiunderlaget og flere av rundstokkene rundt plassen hadde råtnet).

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

Energikartlegging
Styret har igangsatt et prosjekt for energikartlegging i samarbeid med OBOS Prosjekt. Prosjektet innebærer en gjennomgang av bygningenes tekniske tilstand, energibruk og potensielle tiltak for å redusere energikostnader og miljøpåvirkning. Resultatet vil gi et beslutningsgrunnlag for investeringer i energi- og vedlikeholdstiltak. Prosjektet kan også danne grunnlag for søknader om støtte til fremtidige energieffektiviseringstiltak.

Nærmere info om energikartleggingen legges ut på Vibbo.

Vindskier

Våren/sommeren 2024 var vi i gang med utskifting av ødelagte/råtne vindskier. Vi fortsetter arbeidet nå denne våren.

Snømåking/strøing

Denne vinteren har heldigvis ikke vært like utfordrende (og dyr) som fjoråret med tanke på mengde snø og is og gjennom hele vinteren, men allikevel krevende for styret med stor pågang fra beboere med ulike innspill og forventninger til jobben som blir gjort.

Snødeponering har vært et særdeles hett tema.

Vi har en tett og god kommunikasjon med MSS og erfarer at klager/avviksmeldinger rask blir håndtert. Men det er nå en gang slik at vi ikke er MSS sin eneste kunde og derfor ikke kan forvente eller kreve umiddelbar «reaksjon» ved snøfall/is.

Styret har etter pålegg fra generalforsamlingen i april 2024, utarbeidet en utredning om alternativer til deponering av snø i borettslaget. Utredningen ble publisert på Vibbo 6. februar 2025.

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!

Bygningsforsikring

Det har også denne perioden vært mange forsikringssaker i borettslaget. De fleste sakene handler om rør og vann.

Borettslagets bygningsmasse er i dag forsikret hos Protector forsikring.

Det er en betydelig økning (ca 35%) i forsikringspremien for 2025. Dette skyldes i hovedsak skadestatistikken til borettslaget.

Vi har også denne perioden forsøkt å innhente tilbud fra andre forsikringsselskaper uten å lykkes. Ingen av de forespurte forsikringsselskapene har vært interessert i å gi oss tilbud på forsikring. Borettslaget vårt er nok ingen drømmekunde for et forsikringsselskap med tanke på alder, særegenhet og skadestatistikker.

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. Dvs 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.

Rør, vann og avløp

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

Vi har mottatt rapporten fra prosjektet «Generell tilstand på rørnettet i borettslaget» hvor 23 hus ble sjekket vinteren/våren 2024.

Rapporten viser heldigvis at det er variasjoner i tilstanden på rørene i området. 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 oktober-november ble det skiftet vann- og avløpsledninger fra hovedledningen til husgrunnen på J-feltet, Ammerudgrenda 105-121, med unntak for Agr 117 og 121, der kun vannledningen ble skiftet, ettersom avløpet går en annen vei.

Bakgrunnen var et akutt behov for utbedring av avløpet fra ett av husene, og siden alle vann- og avløpsrør i bakken i borettslaget er gamle og har varierende grad av funksjonssvikt, konkluderte styret med at det var mest fornuftig å utbedre avløpet til flere hus når det først må graves i denne stikkveien. Arbeidene gikk etter planen, og ble avsluttet for vinteren med legging av bunndekke med asfalt. Under våren 2025 vil fellesarealene bli gjenopprettet, og det vil bli lagt et toppsjikt asfalt i stikkveien.

Overvannshåndtering

Etter beslutning ved generalforsamlingen i 2024 gjennomførte borettslaget i løpet av sommeren en utbedring av overvannshåndteringen på gressarealet mellom rekken 271-279 og den kommunale kollen, «Lilleskogen». Utbedringen besto i å etablere et «nød-avløp» fra den eksisterende fordrøyningskummen til en kommunal ledning ved turveien mellom borettslaget og skolen. Dette avløpet kommer i funksjon ved ekstremvær og store forekomster av overvann, hvis fordrøyningsmagasinet/ steinbeddet ikke kan ta unna tilsiget av vann raskt nok.

Her har det også blitt plantet trær som i tillegg til å forskjønne området også suger opp vann fra gressarealet.

Sommerjobb for ungdommer

Under skolens sommerferie fikk tre ungdommer fra atriumhusene sommerjobb i borettslaget. Oppgavene besto å vaske og male blant annet postkassestativer og informasjonsskilt, og luke ugress på lekeplassene. Dette var et forsøksprosjekt med hensikt 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

Etter en lang planprosess vedtok Oslo kommune 25.09.2024 ny reguleringsplan for området som omfatter hele Alunsjø borettslag mm. Reguleringsplanen 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. I forbindelse med sluttbehandlingen av reguleringsplanen har styret presentert innvendinger til planforslaget for Byråd for byutvikling 18.6.2024 og Byutviklingsutvalget 11.9.2024. Selv om vi ikke fikk gjennomslag for endringer i sluttbehandlingen har Plan- og bygningsetaten tatt flere av våre innspill til følge etter at planforslaget var på høring i 2023.

Ny reguleringsplan har også medført behov for endring av borettslagets vedtekter og husordensregler som skal behandles 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.

Bomiljøtilskudd

Styret søkte 13.04.2022 Oslo kommune om 300.000,- til Bomiljøtilskudd fra Groruddalssatsingen og har de siste tre årene brukt midler på oppgradering av fellesområdene. Tiltakene som er gjort og som vi vil redegjøre for er oppgradering av den store lekeplassen i borettslaget, planting av trær, etablering av helleganger, opparbeiding av bed og bærbusker og maling av postkassestativ og flaggstang. I tillegg er det kjøpt inn to kompostkverner som alle beboerne kan bruke for å kompostere diverse grønt avfall i stedet for at dette blir kjørt bort. Kompostkvernerne befinner seg i Ammerudgrenda 19 og Ammerudgrenda 89. Vi oppfordrer beboerne til å benytte seg av disse og kompostere hageavfallet istedenfor å kaste det i «grøntavfallsbingene». Styret sendte i november regnskapsrapport for utførte tiltak og mottok tilskudd pålydende 272 543,-. Tilskuddet er 50% av utgiftene som ble rapportert inn.

Fellesområder/uteområder

- Gress, busker og trær

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

Også sommeren 2024 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.

Det er blitt plantet tre skjørpil/salixtrær på fellesarealet v/skolen bak Agr 281. Disse forskjønner området og vil forhåpentligvis suge til seg mye vann fra grøntområdet.

Borettslaget har gått til anskaffelse av 2 stk kompostkverner til utlån for beboerne. En befinner seg i Ammerudgrenda 19 og en i Ammerudgrenda 89. Vi oppfordrer beboerne til å benytte seg av disse og kompostere hageavfallet istedenfor å kaste det i «grøntavfallsbingene». Tømming av avfallsbingene er en kostbar affære.

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.

Til generalforsamlingen i Alunsjø Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 6. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ALUNSJØ BORETTSLAG
ORG.NR. 948 808 099, KUNDENR. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 738 216**	**6 077 285**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 781 519	-1 122 238
Tillegg nye langsiktige lån	15	4 500 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-116 252	-209 171
Innsk. øremerk. bankkto		-13 696	-7 660
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**588 533**	**-1 339 069**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 326 749**	**4 738 216**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 865 015	5 209 387
Kortsiktig gjeld	-1 538 266	-471 171
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 326 749**	**4 738 216**

ALUNSJØ BORETTSLAG
ORG.NR. 948 808 099, KUNDENR. 301

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 627 766	10 503 608	10 504 000	12 993 000
Andre inntekter	3	304 229	3 609	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 931 995**	**10 507 217**	**10 504 000**	**12 993 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-135 396	-72 832	-77 037	-148 000
Styrehonorar	5	-533 737	-491 614	-501 647	-558 000
Revisjonshonorar	6	-32 438	-14 500	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-244 615	-232 300	-246 238	-259 000
Konsulenthonorar	7	-231 470	-215 837	-120 000	-400 000
Kontingenter		-47 000	-47 000	-47 000	-47 000
Drift og vedlikehold	8	-4 801 468	-3 136 499	-2 607 000	-2 167 000
Forsikringer		-1 210 552	-1 039 485	-1 151 933	-1 615 000
Kommunale avgifter	9	-4 717 211	-4 172 880	-4 790 740	-5 062 287
Energi/fyring		-29 686	-29 216	-29 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 470 977	-1 363 814	-1 418 400	-1 000 000
Andre driftskostnader	10	-1 084 185	-715 117	-680 100	-981 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 538 735**	**-11 531 093**	**-11 683 095**	**-12 282 287**
DRIFTSRESULTAT		**-3 606 740**	**-1 023 876**	**-1 179 095**	**710 713**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	148 359	118 003	0	0
Finanskostnader	12	-323 138	-216 365	-259 000	-515 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-174 779**	**-98 362**	**-259 000**	**-515 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 781 519**	**-1 122 238**	**-1 438 095**	**195 713**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-3 781 519	-1 122 238		

ALUNSJØ BORETTSLAG
ORG.NR. 948 808 099, KUNDENR. 301

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	24 713 300	24 713 300
Tomt		5 455 948	5 455 948
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		425 416	361 642
SUM ANLEGGSMIDLER		**30 594 665**	**30 530 891**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	35
Forskuddsbetalte kostnader		456 759	357 179
Driftskonto OBOS-banken		1 105 722	725 988
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 875	0
Sparekonto OBOS-banken		769 192	4 126 184
Innestående i andre banker		4 528 433	0
SUM OMLØPSMIDLER		**6 865 015**	**5 209 387**
SUM EIENDELER		**37 459 681**	**35 740 278**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 235 * 100		23 500	23 500
Opptjent egenkapital		17 843 393	21 624 912
SUM EGENKAPITAL		**17 866 893**	**21 648 412**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 745 223	4 361 475
Borettsinnskudd		8 906 500	8 906 500
Avsetning bomiljøtiltak	16	402 798	352 720
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 054 521**	**13 620 695**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 526 670	430 594
Skyldige offentlige avgifter	17	3 118	47
Påløpte renter		2 831	1 386
Påløpte avdrag		0	38 814
Annen kortsiktig gjeld	18	5 647	330
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 538 266**	**471 171**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**37 459 681**	**35 740 278**

Pantstillelse	19	18 196 500	13 696 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025
Styret i Alunsjø Borettslag

Chera Kristina Westman	Anniken Hars	Bodil Nordvik
Øyvind Torgan	Mona Øyane	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 353 630
Eiendomsskatt	163 032
Leietillegg for påbygg	111 104
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 627 766**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Avstått fellesareal	22 686
Erstatning	5 250
Nettinnbetalinger	3 750
Oslo kommune	272 543
SUM ANDRE INNTEKTER	**304 229**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-47 061
Påløpte feriepenger	-5 647
Arbeidsgiveravgift	-82 689
SUM PERSONALKOSTNADER	**-135 396**

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 2023/2024, og er på kr 533 737.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 762, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 32 438.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-111 281
OBOS Prosjekt AS	-82 867
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 323
SUM KONSULENTHONORAR	**-231 470**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-377 943
Drift/vedlikehold VVS	-3 692 587
Drift/vedlikehold elektro	-15 389
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-629 404
Egenandel forsikring	-85 000
Kostnader dugnader	-1 145
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 801 468**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-163 164
Vann- og avløpsavgift	-2 593 167
Feieavgift	-62 832
Renovasjonsavgift	-1 898 048
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 717 211**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-26 205
Container	-57 823
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 359
Driftsmateriell	-36 233
Lyspærer og sikringer	-750
Snørydding	-733 090
Gressklipping	-160 118
Andre fremmede tjenester	-5 875
Serviceavtale og livsstilkonsept	-2 274
Trykksaker	-5 455
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 844
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 762

Andre kontorkostnader	-6 204
Telefon, annet	-2 568
Bank- og kortgebyr	-2 955
Velferdskostnader	-17 671
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 084 185**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 265
Renter av sparekonto i OBOS-banken	104 161
Andre renteinntekter	38 933
SUM FINANSINNTEKTER	**148 359**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-59 811
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-259 676
Renter på leverandørgjeld	-3 651
SUM FINANSKOSTNADER	**-323 138**

NOTE: 13
BYGNINGER

Oppskrev	230 000
Kostpris/Bokført verdi 1967	24 159 000
Kostpris/Bokført verdi 1967	324 300
SUM BYGNINGER	**24 713 300**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.95/bnr.25 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Parkmøbler lekeplass		
Tilgang 2019	101 938	
Avskrevet tidligere	-101 937	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,00 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2022	-4 775 470	
Nedbetalt tidligere	413 995	
Nedbetalt i år	116 252	
		-4 245 223
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,850 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-4 500 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**8 745 223**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva
lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale
avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. 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 Første avdrag er 30/06-2027 Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2027	
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
	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: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-402 798
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-402 798**

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1967	-8 906 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-8 906 500**

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 118
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 118**

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-5 647
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 647**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 906 500
Pantelån	8 745 223
TOTALT	**17 651 723**

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

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

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

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).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører

bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(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 i punkt 12.

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.

12 Bygningsmessige arbeider som nevnt i punkt 4-3 (5)

(1) Oslo kommune godkjente 25.09.2024 endring av reguleringsplanen for borettslaget med rammer for helhetlige endringer av bebyggelsen i form av tilbygg, innsetting av nye vinduer etc. Tiltak som ikke omfattes av reguleringsplanen er ikke tillatt. Endelig godkjenning av tiltakene avgjøres av styret etter en samlet vurdering av de lokale forholdene, og forutsetter godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten.

(2) Godkjente byggetiltak av generalforsamlingen

Den enkelte andelseier kan etter godkjenning fra styret i egen regi og for egen kostnad foreta følgende byggetiltak, som skal skje innenfor rammen av reguleringsplanen og vedtektene:

a) Utgraving/innredning av kjeller.
   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 generalforsamlingen 22.04.02 og reguleringsplanen. Andelseier har selv ansvaret for alt vedlikehold, både utvendig og innvendig, inklusive drenering, av kjelleren, og skal informere om dette ved salg av andelen, jf. punkt 5-1 (4).

b) Oppføring av tilbygg/vindfang

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, må det kun benyttes de godkjente fargevalg som fremkommer av den gjeldende reguleringsplanen.

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.

(3) 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.

(4) Utedelen til varmepumper kan ikke monteres på utvendig fasade eller på taket.¨ Dersom enheten ikke er synlig sett utenfra, kan utedelen tillates montert i atriet. Skulle en slik løsning i noen tilfeller ikke kunne anvendes, kan styret medvirke til å finne en løsning i tråd med denne bestemmelsen.

(5) Styret skal påse at vedtakene for byggetiltak følges.
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.

(6) Erstatning til borettslaget for avståelse av fellesareal for tilbygg og gjerdeutvidelse.

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.

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.

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

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. Vedrørende andelseiers vedlikeholdsplikt for bygningene

(1) Ved beising eller maling av huspanel, takutspring, grunnmur, atriumsgjerde, garasjeport (eventuelt skifte til ny), inngangsdør (eventuelt bytte til ny) og rekkverk (eventuelt 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

Prismodell for utleieenhet				
Borettslaget har ikke hverken likviditet eller egenkapital til å kjøp, og kjøpet må i så fall fullfinansieres via bank. Deler av lånet vil da være usikret.				
Det legges kun opp til utleie knyttet til beboerne i Grenda, og ingen utleie til eksterne/AirBnB eller lignende.				
Kostnader				**Kommentarer**
Kjøpesum			7 500 000	
Oppussing/istandsetting			3 000 000	Oppussing skjer med eksterne. Evt spesielle krav til kjøkken, bad osv vil øke kostnadene
Innkjøp møbler osv			250 000	
Kjøpskostnader			**10 750 000**	
Rente	4,0 %		430 000	Vurdert snittrente for avdragsperioden. Rentekostnadene blir reelt lavere etter ca 5 år, pga betalte avdrag.
Avdrag lineært (15 år)			500 000	
Driftskostnader				
Felleskostnader	4 500	12	54 000	Disse vil sannsynligvis øke i de kommende årene, bla pga utfordringer med rør i hele Ammerudgrenda
Strøm	4 000	12	48 000	
Vedlikehold/år			50 000	Skjønnsmessig, men vil være høyere enn "normalt" ettersom det er en utleieenhet
Andre kostnader	10 %		15 200	10% av driftskostnadene
Brukskostnader				
Vask	75	2 500	187 500	
Hovedvask	4	5 000	20 000	
Skifte sengetøy osv	50	200	10 000	
Generelle utleiekostnader/adm	10 %		21 750	Noen må ha det administrative ansvaret for koordinering av utleie, vask og sengetøy og generelt oppsyn
Årlige kostnader			**1 336 450**	
Forventet inntekt	Antall	Leiepris		
Utleie festlokale	25	5 000	125 000	Utleie hver annen helg gjennom året
Utleie overnatting	50	2 000	100 000	Utleie tilsvarende en natt i uken gjennom året
Skatt på inntekt				
Årlige inntekter			**225 000**	
Årsresultat			**-1 111 450**	
Årlig husleieøkning pr husstand	235		**4 730**	
Månedlig husleieøkning pr boenhet			394	

GENERELL INFO OM BORETTSLAGET:

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

Borettslaget består av 235 andelsleiligheter. Alunsjø 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 24/7 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.no er borettslaget informasjonskanal. Her finner du detaljert informasjon om det meste som berører ditt boforhold og boligene.
Nyheter, oppslag og temaer, kontaktinformasjon mv. Her ligger også gjeldende vedtekter og husordensregler samt generalforsamlingsinnkallinger og protokoller fra mange 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.

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 Norsk Hussopp Forsikring via Protector Forsikring.

Skadedyrsbekjempelse
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.
PHM Skadedyrkontroll kan tilkalles 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. Borettslaget besørger 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 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

Lekeplasser
Borettslaget har 2 lekeplasser

Petanquebane
Det ble i 2013 anlagt en petangue bane 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 initiert av styret for borettslaget som:
Postkasseskilt, skifte lyspærer, rense sluk på tak, pipehatter, pipefeiing, snekker og malerarbeid, vannstoppere 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 fellesanlegg som sørger for strøm til belysning i grendene (totalt 67 stk stolpelys er utplassert).

Beising
Husene beises ved behov i regi av borettslaget – sist i 2014/2016
Beising av atriumsgjerder 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
Innsetting av vinduer i fasade (UTGÅR ETTER NY REGULERINGSPLAN 2025)
Skifte garasjeport
Skifte inngangsdør
Skifte vinduer
Forlengelse av carport inn i atriet
Boder, overdekninger mv
Solcelleanlegg
Forlengelse av pipe
Rekkverk ved inngangsparti
Varmepumper

OBS! Ny reguleringsplan/bestemmelser for området vedtatt 25.9.2024.
Endringer/vedtektsendringer kommer.

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.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25
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 Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

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

Dette temaet er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 29. januar

Tema

Til nye andelseiere

Velkommen som andelseier i Alunsjø borettslag

La oss først ønske dere velkommen som nye naboer i Alunsjø borettslag!

Vi håper dere vil trives her i Ammerudgrenda, og at dere vil sette pris på borettslagets unike kvaliteter og gode naboskap. Her bor unge og eldre sammen i skjønn forening. Vi har fortsatt andelseiere som flyttet inn da husene stod ferdige i 1965-67, atriumhusene er en god boform med et trivelig nabolag.

Borettslaget har to lekeplasser og en petanque-bane til glede for liten og stor. Bak Ammerudgrenda 76-78 finnes en liten fotballbane som eies og driftes av Bydel Grorud.

Styret i Alunsjø borettslag bruker Vibbo som hovedsakelig informasjonskanal. Under «min profil» på Vibbo kan dere registrere e-postadresser for å kunne motta informasjon fra styret digitalt. Vibbo finnes også som app. Fint om dere også registrerer mobiltelefonnummer.

Du kommer i kontakt med styret via Vibbo, eller på e-post til adresse: post@alunsjo.no.

Borettslaget har ingen vaktmester eller vaktordning for akutte hendelser. Får du problemer med strøm, vann eller avløp eller annet, finnes informasjon på Vibbo om hvordan dette håndteres av den enkelte andelseier.

På borettslagets sider på Vibbo finner du også nødvendig informasjon om parkering, oppussing, vedlikehold, fiberoppkobling, og mye, mye mer. Der kan du også laste ned vedtekter og husordensregler, som er de dokumenter som beskriver de ansvarsforhold, rettigheter og forpliktelser som gjelder for andelseiere i borettslaget.

Gjør dere kjent medinnholdet i disse dokumentene. I et borettslag er boligen en del av et fellesskap, ikke en selveid bolig. Andelseierne i borettslaget eier bygninger og tomt i fellesskap.

Skal du pusse opp?

Tiltak innvendig, slik som for eksempel omlegging av elektrisk anlegg, endring av planløsning og utskifting av vinduer og verandadører (likt mot likt) er i forkant meldepliktig til styret. Styret

ønsker denne informasjonen for å sikre at fellesanlegg som eksempelvis strøm til utebelysning eller den bærende konstruksjonen ikke påvirkes av tiltakene.

Enkelte tiltak som f.eks utskifting av vinduer (likt mot likt), installasjon varmepumpe og markise, er søkepliktig til styret. Du finner mer informasjon om dette på Vibbo samt i vedtekter og husordensregler.

Høsten 2024 vedtok Bystyret en ny reguleringsplan for Alunsjø borettslag. Denne innebærer at våre hus er regulert til bevaring av kulturmiljø. Formålet med planen er å sikre varig vern av et helhetlig kulturmiljø med eksisterende bebyggelse, utomhusområder og vegetasjon gjennom regulering av hele borettslaget til hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. I tillegg har den som formål å sikre naturmiljøet langs Alna som hensynssone H560 – bevaring naturmiljø og faresone H320 – flomfare, elveflom.

Reguleringsplanen innebærer i korte trekk at endringer av fasader ikke er tillatt. Vedlikehold er derimot tillatt. Dette gjelder også inne i atriet. Mer informasjon om reguleringsplanen finner du også på Vibbo.

Kontakter



Chera Kristina Westman
Styreleder

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

KA/UK.

KOPI

Oslo, den 29.10.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidsnr. 63/521.

Gnr. 95. bnr. 95. Ammerudgrenda 120 - 132.

Byggeår 21.10.75.

Byggested.

Rekkehus. Hus 6 - 12.

Eier Oslo Bolig og Byggelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Ark. Håkon Mjelva, Hjalmar Brantings vei 9, Oslo 6.

Tømrer. Torstein Haugen, Prestdigreien 1, Oslo 11.

Overnevnte bygge-tekl er utført under kontroll tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe bemerkning.

Ferdigattesten omfatter ikke bygningsmessige forhold som opprettholdes av kommen og gjelder ikke for installasjoner av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Forenhold hus nr. 122:

Inlet rom i kjelleretasjen er godkjent som varig oppholdsrom (nattopphold).

For bygningssjefen.

Kr. Andersen.

Det gjøres merksom på at bygningsloven § 121 pkt. 1—3 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller rom det nå skal tas i bruk til annet øyemed enn forannevnt i den opprinnelige byggemelding, eller — for ældre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har vært

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hørslebsgate 19[XI] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utvendig kledning av fasader.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Ammerudgrenda 120-132.	Gnr. 95. bnr. 95.	73/1479.

Byggherre

Alunsjø Borettslag
v/Sverre Liseth
Ammerudgrenda 85

OSLO 9

Ansvarshavende

Byggm. 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.

SH. C-14. ANBVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: 95/95, Ammerudgrenda 120-132	Journalnr.: 73/1479	Tegn. nr.
Arbeidets art: Utvendig kledning av fasader	Innlevert: 3/5-73	
Bygningens art:		
Byggherre: Alunsjø Borettslag v/Sverre Liseth, Ammerudgrenda 85, Oslo-9.		
Byggeleder: Sverre Liseth, Ammerudgrenda 85, Oslo-9.		

Oslo 19. juli 1973 EB/GL

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

Det vises til brannvesenets uttalelse av 4/5-73.
Gjenpart vedlegges.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene _____

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— _____

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X. være ordnet:

X ☐ A. ansvarshavende være godkjent.

☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.

☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.

☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.

☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.

☐ E. nødegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.

☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.

☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

☐ H.

☐ I.

☐ J.

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

Stein Flaata
bygningssjef

Erling Bakke

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hérslebsgate 19[XII] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utvendig kledning av fasader.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Ammerudgrenda 120-132.	Gnr. 95. bnr. 95.	73/1479.

Byggherre

Alunsjø Borettslag
v/Sverre Liseth
Ammerudgrenda 85

OSLO 9

Ansvarshavende

Byggm. 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.

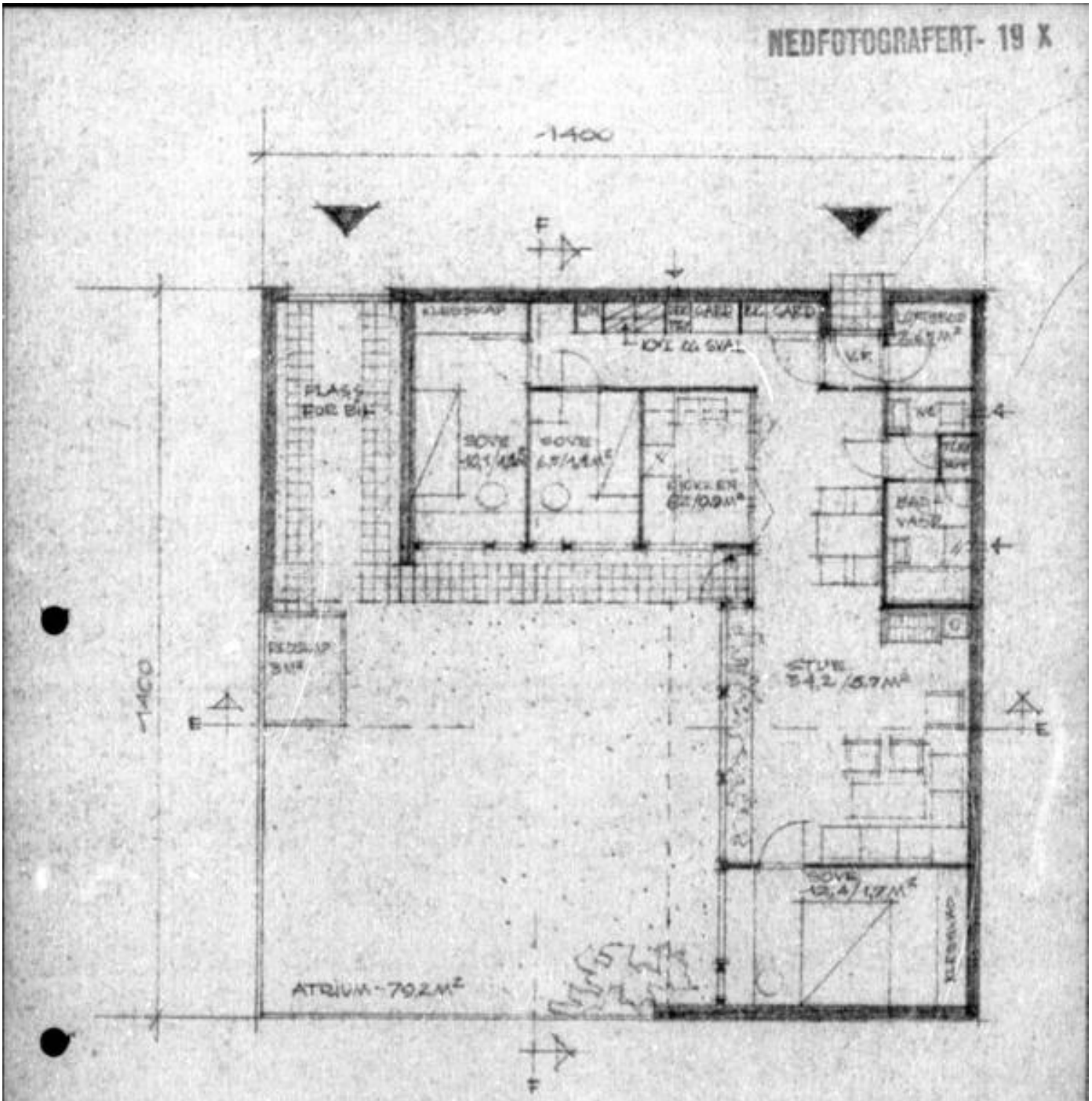
For bygningssjefen.

Bygningsinspektør
G. Amundsen.

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

SH. C-14. ANBVORD.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



PLAN TYPE - B1 - og C1.

1

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

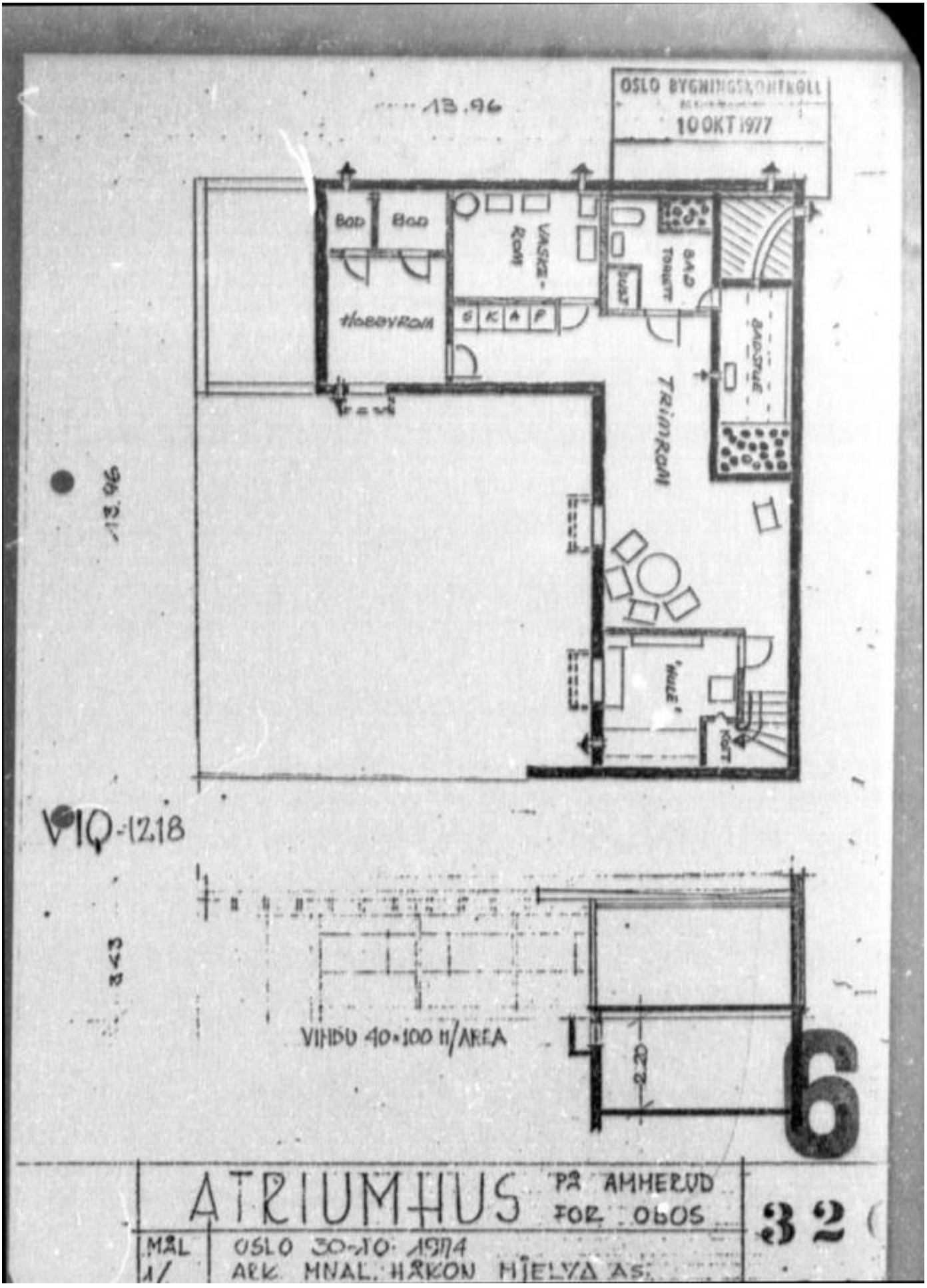
ATRIUMHUS PÅ ANNERUD FOR OBOS		
MÅL 1/100	OSLO 1. 10. 1963 ARK. MNAL HÅKON MJELVA HAUSMANNSGT. 6, 42 21 90	203

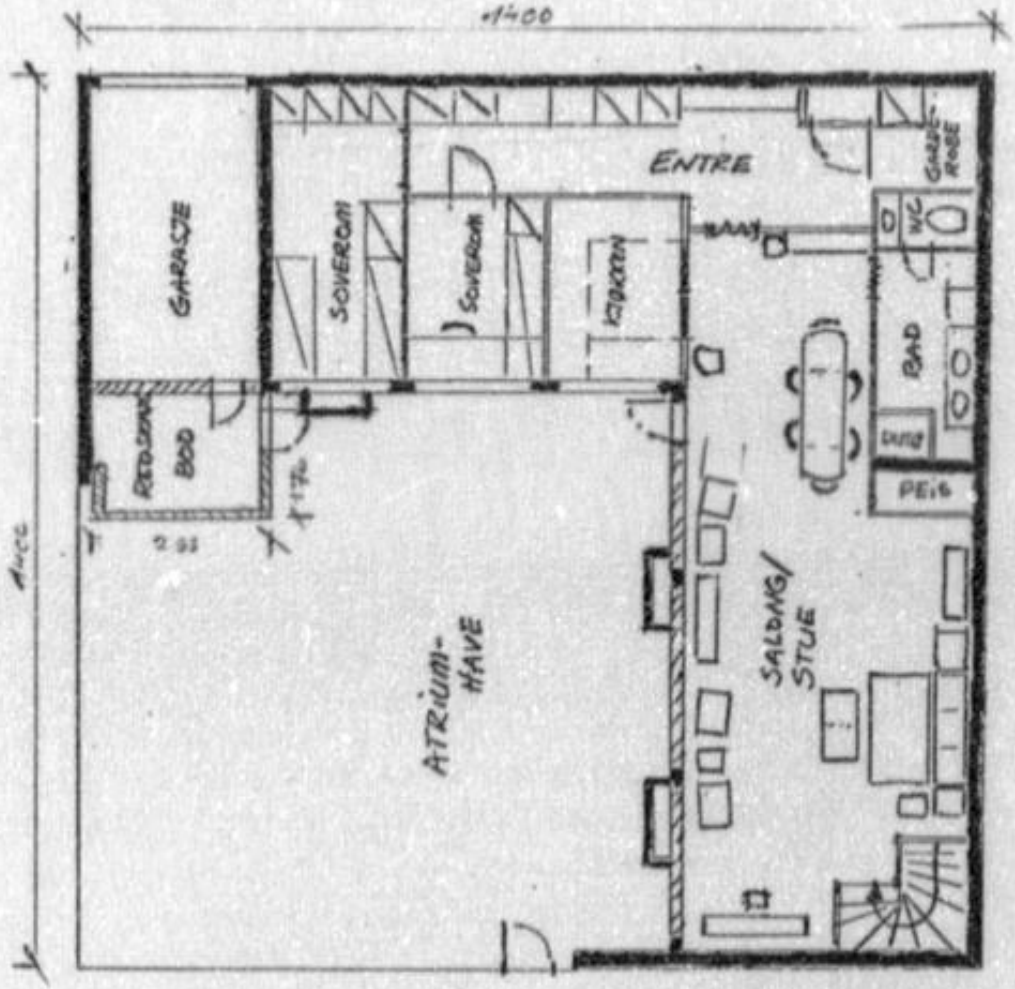
OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arkivdel/ref	95/1 Ammerudgrenda 128	Journalnr.	74/3728
Arbeidets art	Utgraving av kjeller og innredning trimrom m.m. Tilbygg vaskeoppbod	Innlevert	23.12.74. 6,7
Bygningens art			
Tiltakshaver	Knut Jacobsen/Alunsjø Borettslag v/ Oslo Bolig og Sparelag, Ammerudgrenda 128, Oslo 9.		
Byggemelder	Ark. H.Mjelva A/S, Skarpveien 145, Oslo 5.		

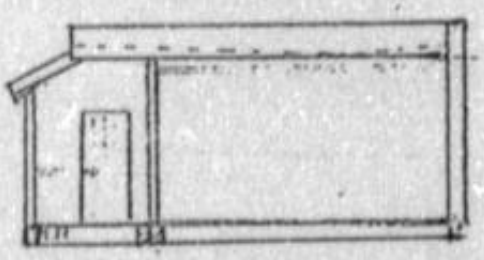
X		16		31		46		61		76		91							
X		17		32		47		62		77		92							
X		18		33		48		63		78		93							
X		19		34		49		64		79		94							
X		20		35		50		65		80		95							
X		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

SEND BYGGETILLATELSE 20/10 75 ✓ 21-10-75 vp


OSLO BYGNINGSKONTROLL
10 OKT 1977
BAD
BAD
VASKE-ROM
HOBBYROM
SKAP
BAD
TOALETT
DUSJ
BADSTUE
TRIMROM
HALL
KJØT
VIHDU 40×100 H/AREA
6
ATRIUMHUS
PÅ AMHERUD
FOR OSLO
32
MÅL
1/
OSLO 30-10-1974
ARK. MNAL. HÅKON HJELVA AS.



MÅL: 1/100



BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22 NOV 1977

7

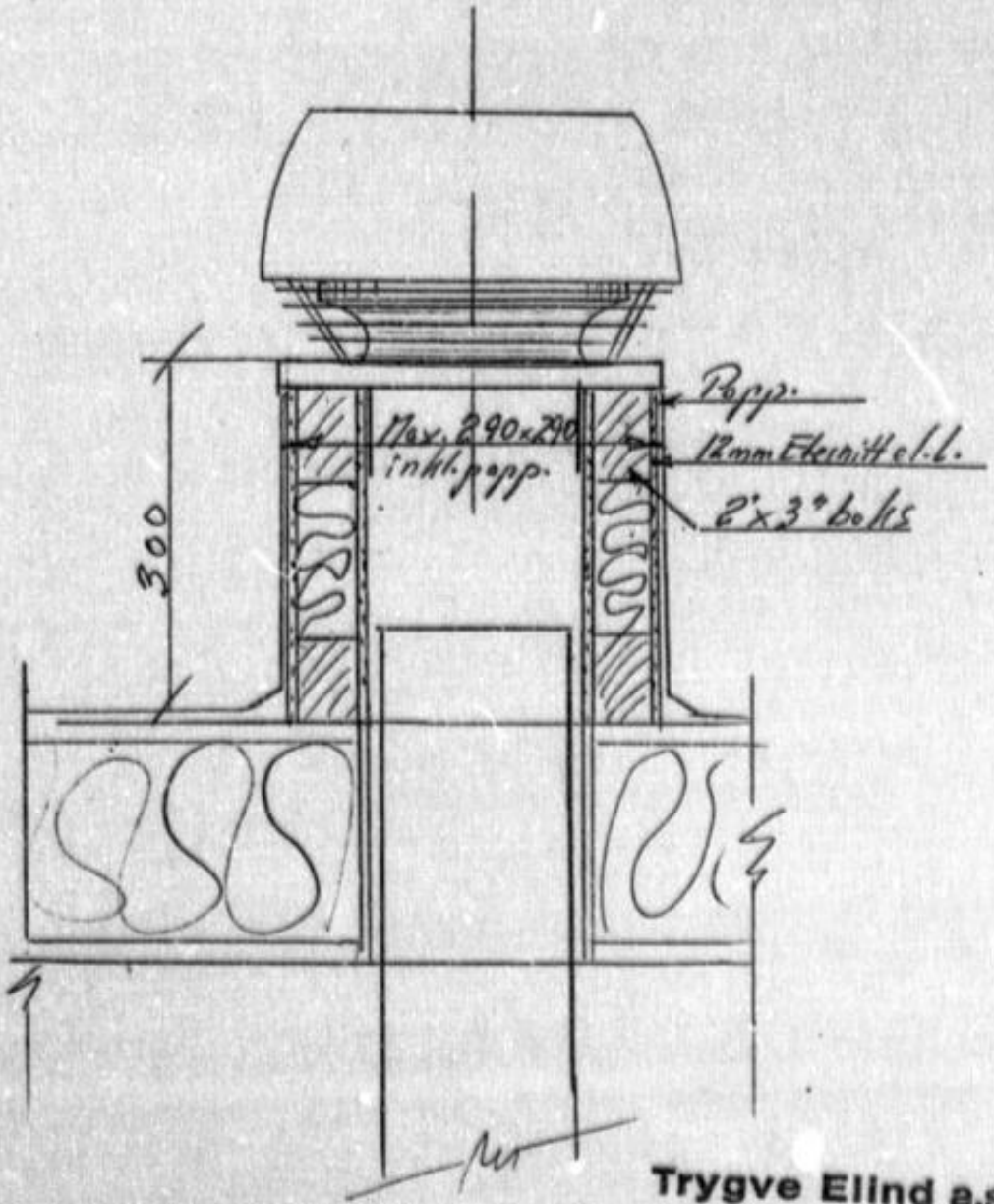
KNUT JACOBSEN
AMMERUDGRENDA 128
OSLO 9

8/11-77

Forslag til vifte oppbygg på tak for vifte HTL-200 -

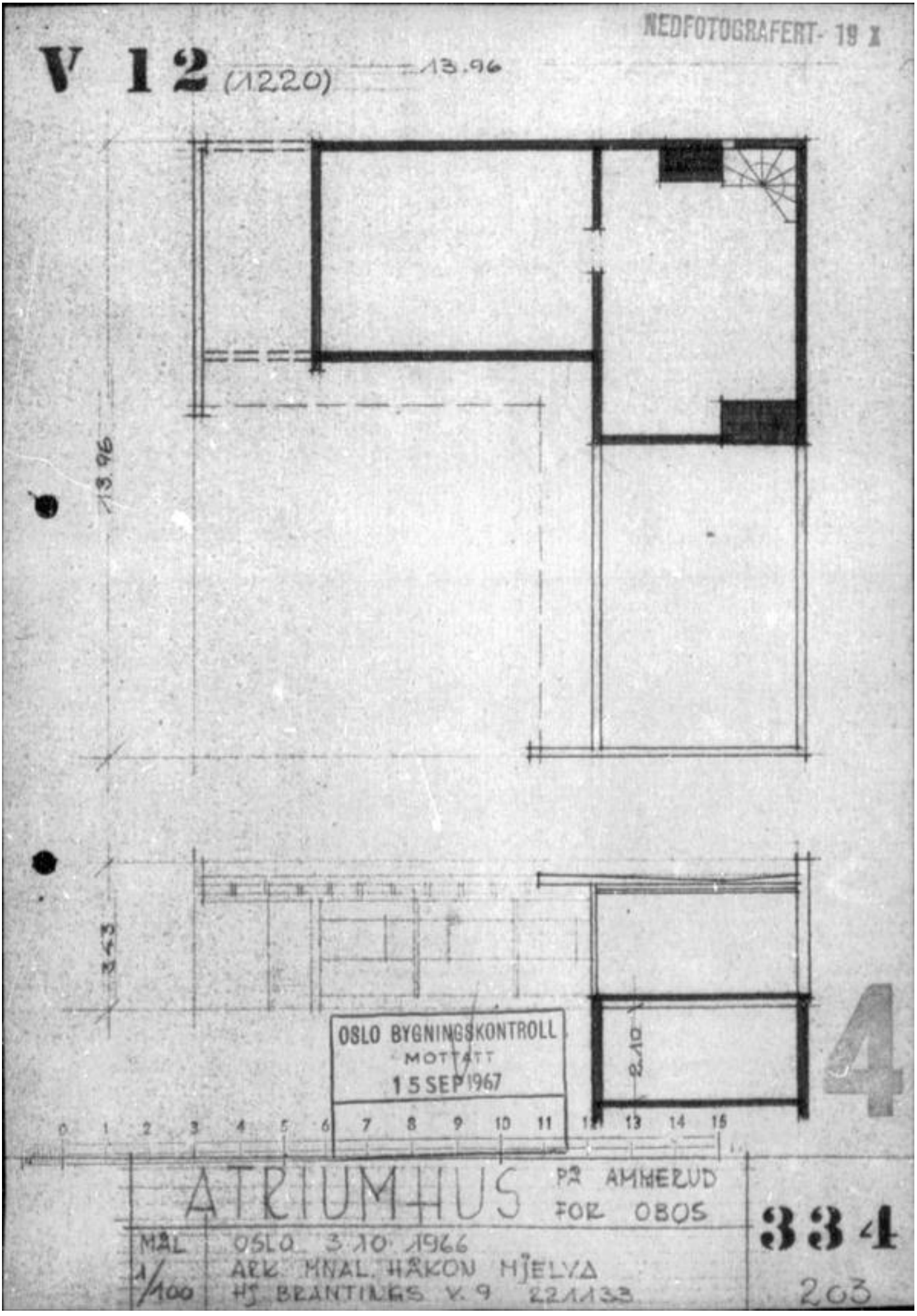
Kap. 300 m³/h - 7mm VS tot.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
10 OKT 1977



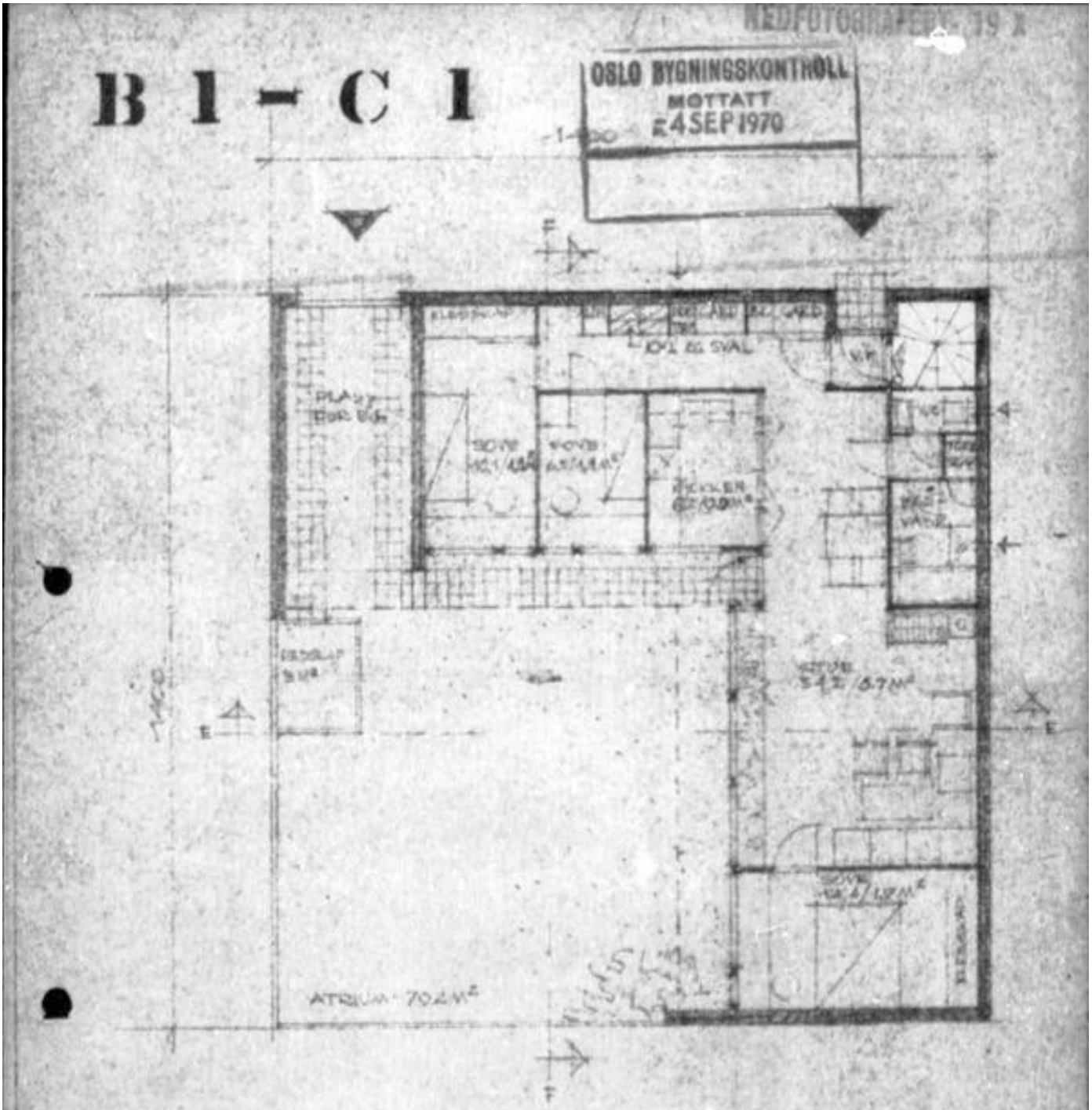
Trygve Elind a.s
Sandvikavn. 36, 1322 Høvik
Tlf. 12 25 70

10/8-76


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
V 12 (1220)
13.96
13.96
3.43
8.10
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 SEP 1967
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15
4
ATRIUMHUS PÅ AMMERUD FOR OBOS
MÅL 1/100
OSLO 3.10.1966
ARK. MNAL. HÅKON HJELVÅ
HJ. BRANTINGS V. 9 22 11 33
334
203

B 1 – C 1

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4 SEP 1970



PLAN TYPE - B1 - og C1

6

VG

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

HUS 120

ATRIUMHUS PÅ ANNERUD FOR CBOS

342

MÅL 1/100

OSLO 1. 10. 1963
ARK. MNAL HÅKON MJELVA
HAUSMANNSGT. 6, 42 21 90

203

Emil Weng AS
Fyrivegen 57
2150 Årnes

Årnes 9/6-26

Ole Johannes M Skartveit
Ammerudgrenda 128 0960 Oslo

Vanninntrengning i krypkjeller, nord-øst side av hus.

Det samler seg vann på laveste punkt i krypkjeller ved mye nedbør.
Forslag til løsning er montering av automatisk lensepumpe.
Laveste punkt i krypkjeller, pigges ned ytterligere (ca50x50cm) .
Her monteres pumpe med flotør som starter før vannet når
gulvhøyde. Dette vil begrense vanninntrengning i resten av kjeller.

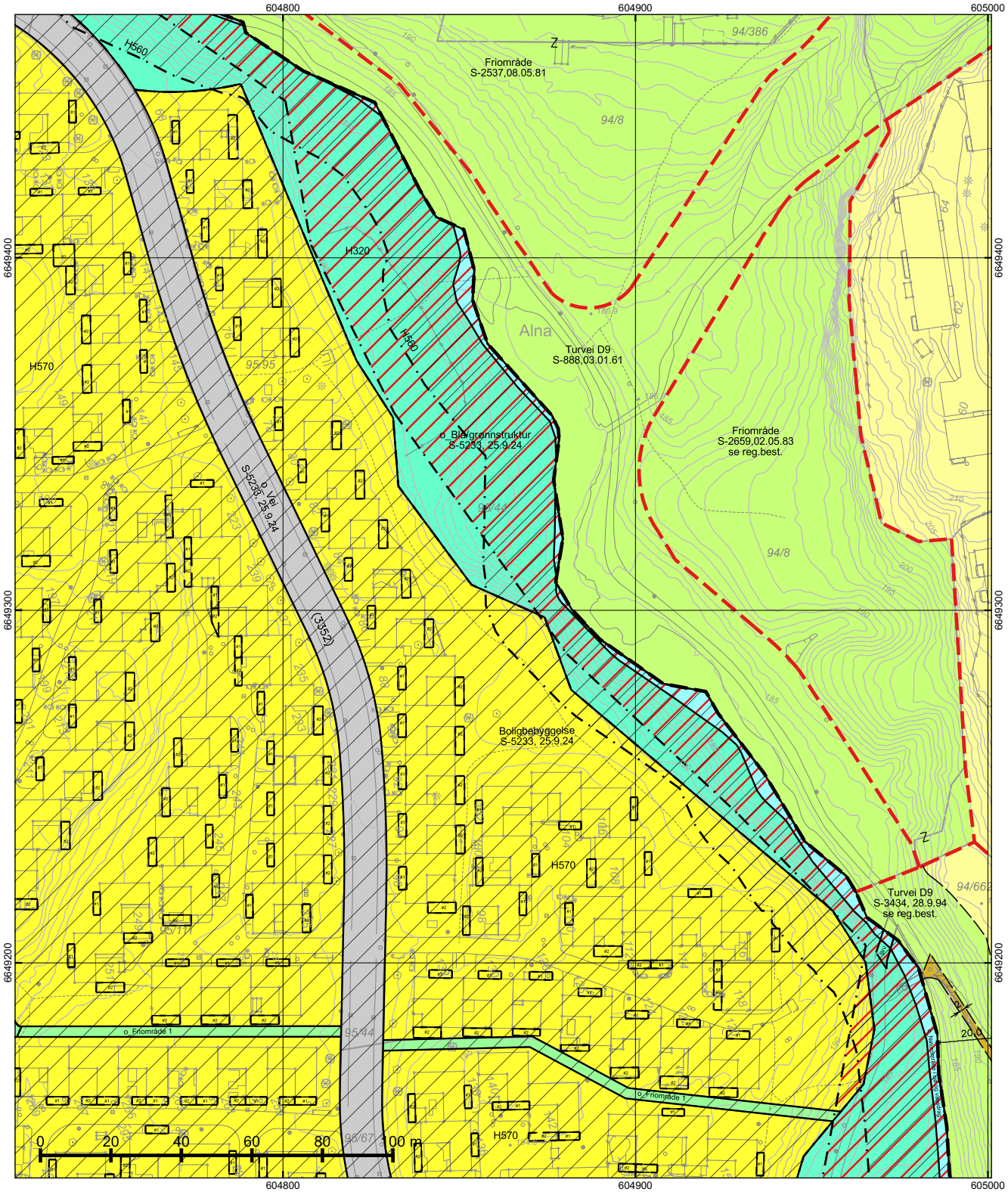
Prisoverslag montering av lensepumpe i kjeller

Pigging og håndtering av fjell	Kr.18.000,-
Fjerning av masser som pigges ut.	Kr. 7.000,-
Levering og montering av lensepumpe.	Kr.38.000,-

Arbeid og materiell totalt ekskl mva	**Kr. 63.000,-**
Rigg og drift,	**Kr. 5.000,-**
Totalt eksl mva.;	**Kr. 68.000,-**
Totalt inkl mva.;	**Kr. 85.000,-**

Forventet anleggstid for beskrevne arbeider er ca. 3 dager.
Dersom overslaget er av interesse, vi det gis et detaljert og bindende tilbud.
Prisoverslaget er gyldig i 90 dager.

Mvh
Wemo AS
Emil Weng



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
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.

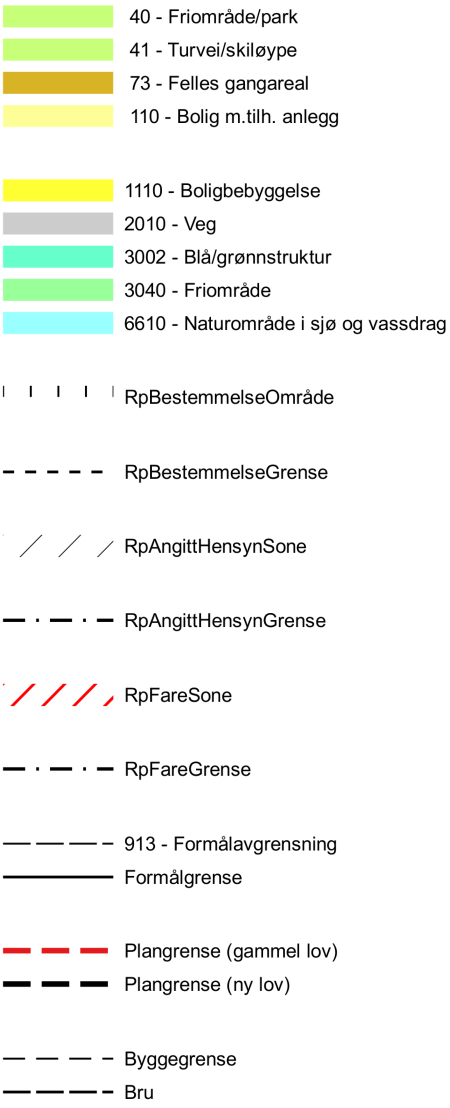
PlottID/Best.nr: 156804/ 86531437
Adresse: Ammerudgrenda 128
Gnr/Bnr: 95/95

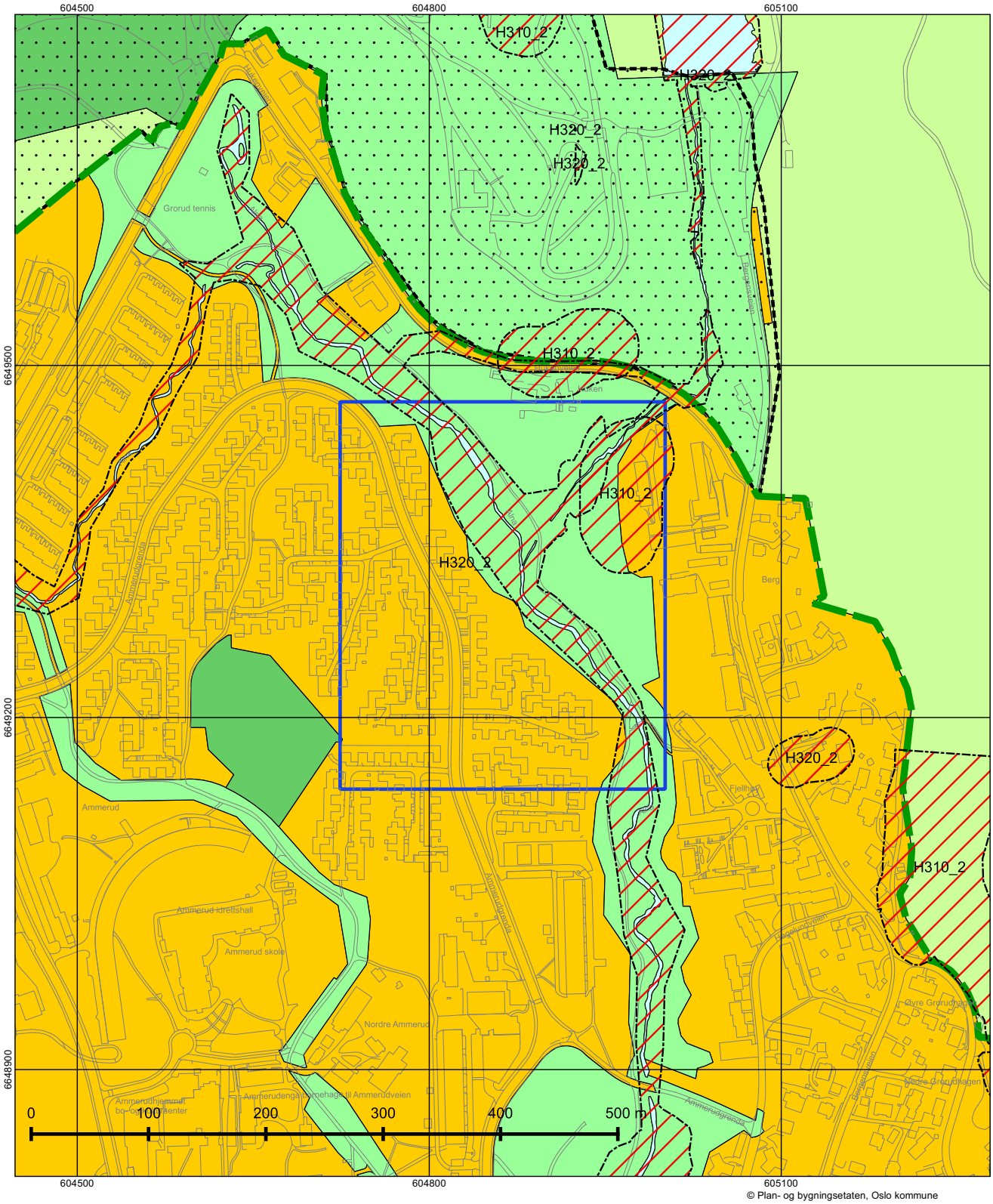
Deres ref.:
Kommentar:

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: 27.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156804/86531437
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bettina L¿v¿s Fredriksen

Dato: 27.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531438
42153/ BEFR@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.95 BNR. 95

Vi viser til bestilling av 20260427 for AMMERUDGRENDA 128.

GNR. 95 BNR. 95

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.05.1967.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

18437 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

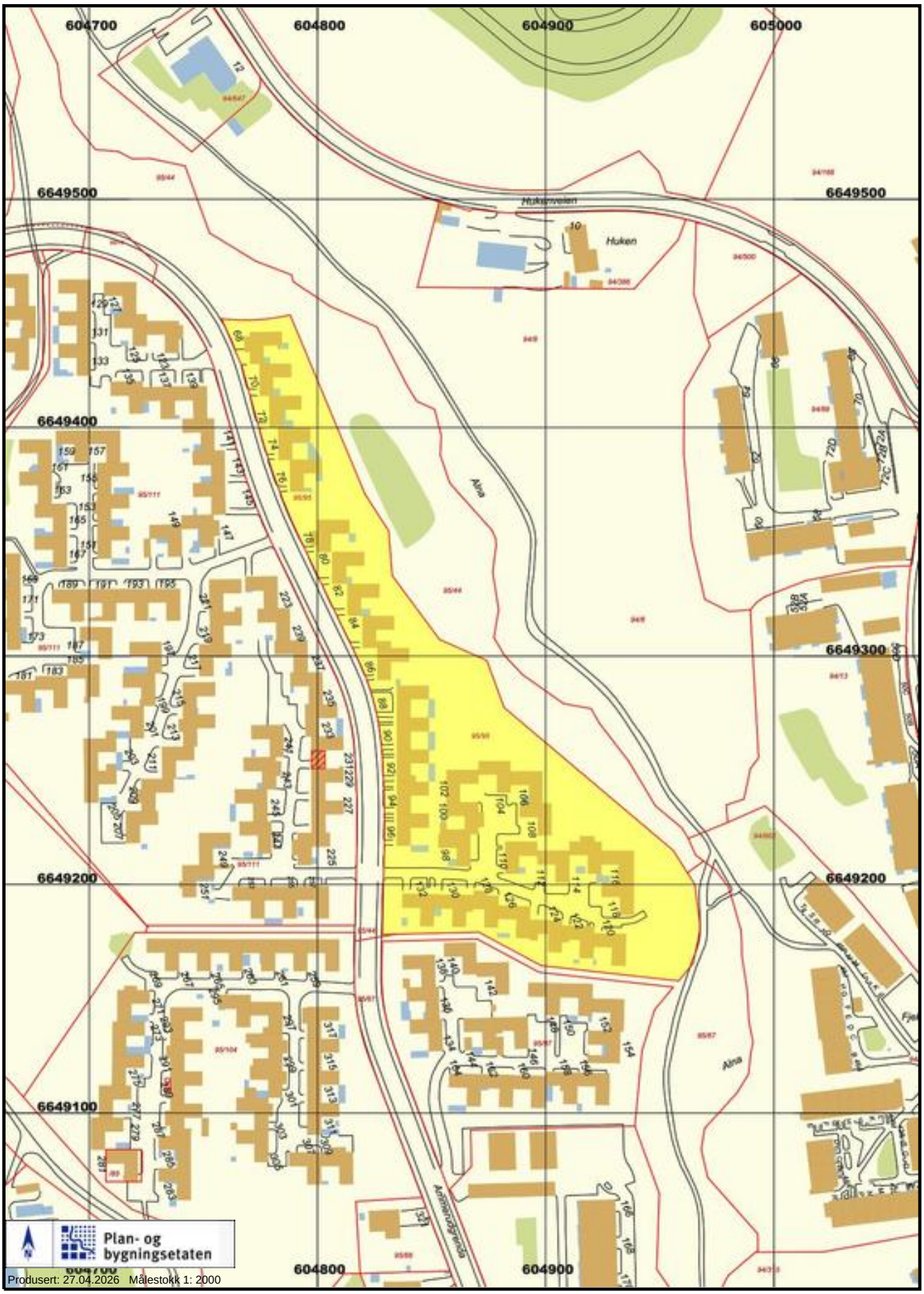
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


604700
604800
604900
605000
6649500
6649400
6649300
6649200
6649100
Huken
Alna
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 27.04.2026 Målestokk 1: 2000

Ammerudgrenda 128

Nabolaget Ammerudgrenda - vurdert av 112 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ammerud skole (1-7 kl.)	**6 min**
573 elever, 27 klasser	0.5 km
Grorud skole (1-7 kl.)	**14 min**
325 elever, 19 klasser	1.2 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.)	**22 min**
270 elever, 13 klasser	1.8 km
Apalløkka skole (8-10 kl.)	**18 min**
445 elever, 30 klasser	1.5 km
Groruddalen skole (8-10 kl.)	**23 min**
282 elever, 12 klasser	2 km
Bjerke videregående skole	**7 min**
464 elever	4.9 km
Stovner videregående skole	**10 min**
700 elever, 45 klasser	5.4 km

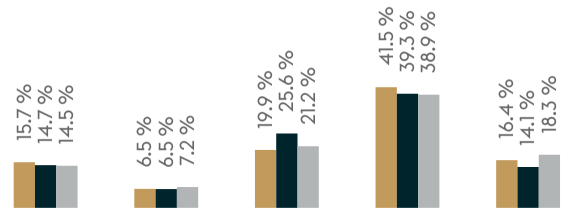
Offentlig transport

Ammerud skole	**9 min**
Linje 62	0.7 km
Grorud	**10 min**
Linje 4, 5	0.8 km
Grorud stasjon	**9 min**
Linje L1	3.9 km
Oslo S	**17 min**
Totalt 24 ulike linjer	10.8 km
Oslo Gardermoen	**34 min**

Barnehager

Ammerudgrenda barnehage (0-5 å...	**5 min**
53 barn	0.4 km
Ammerudenga barnehage (0-5 år)	**7 min**
107 barn	0.6 km
Ammerudlia barnehage (0-5 år)	**6 min**
135 barn	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	4 min
Ammerud skole	7 min
Grorud Sportssenter	10 min
Fresh Fitness Romsås	22 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

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: COO2678
Matrikkel: 301-95/95/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 217





Hjemmelshavere:
Ole Johannes Skartveit,Solrunn Skartveit

Adresse:
Ammerudgrenda
128, 0960 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 19 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring	CITY ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-23
kurs 20 [Måleresultater på kursnivå]	CITY ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-23
Samsvarserklæring	CITY ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-23
Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko	CITY ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-23
OVERSP.VERN KOMPLETT 3P 385VACSPCT2-385/3	CITY ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-23
Jordfeilautomat xDigital 10A C300503	CITY ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-23
Jordfeilautomat xDigital 15A C300505	CITY ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-23
Jordfeilautomat xDigital 20A C300506	CITY ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-23
REHAB-RAMME SKAP 550MM 2X25MODRR-F 2 RAD	CITY ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-23
LEDDIM 350 HVIT	CITY ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-23
FCL-16 FOTOCELLEBRYTER FCL 16A SENMATIC	CITY ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-23
JUNISTAR LUX OUT GRAFITT 27K	CITY ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-23
RINGEKLOKKE 230VAC BIG BEN FRIEDLAND	CITY ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-23
Samsvarserklæring	CITY ELEKTRO AS	Elektriker	2024-04-02
Rapport fra risikovurdering	PROFF ELEKTRIKER AS	Ikke spesifisert	2026-02-05
Garantiskjema varmekabel	PROFF ELEKTRIKER AS	Ikke spesifisert	2026-02-05
Garantiskjema varmekabel	PROFF ELEKTRIKER AS	Ikke spesifisert	2026-02-05

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring	PROFF ELEKTRIKER AS	Ikke spesifisert	2026-02-05
Rapport fra sluttkontroll	PROFF ELEKTRIKER AS	Ikke spesifisert	2026-02-05

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 4 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen “Del mappa di”.

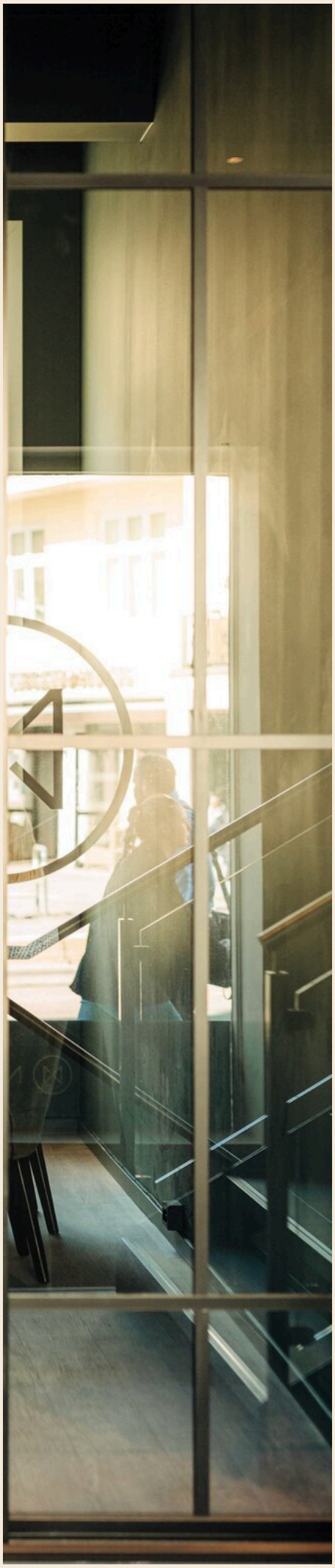


Velkommen til

Nordvik Ullevål

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. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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 for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

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: 23-0102/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ammerudgrenda 128 0960 OSLO
Matrikkel: Gnr 95, bnr 95 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)

Denne boligen er presentert av:



Frode Bergheim Koppergård
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
f.koppergard@nordvikbolig.no
994 88 822



Bettina Løvås Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Ullevål
b.fredriksen@nordvikbolig.no
412 51 669

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: