NORDVIK

Ammerudveien 27B

3 soverom | 78 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Ammerudveien 27B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Vedlegg
55	Egenerklæringsskjema
157	Andre vedlegg
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.05.2026









Nøkkelinformasjon

Familievennlig og stor 4-roms med god standard *Moderne kjøkken og baderom *Solrik balkong med flott utsikt *Nærhet til T-bane

Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 490 055,-**
Fellesgjeld	**288 965,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 749,-**
BRA-i	**78 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

En stor familievennlig 4-roms leilighet med svært attraktiv beliggenhet på Ammerud. Leiligheten ligger fint til i 4. etasje med flotte solforhold og nydelig utsikt. Planløsningen er romslig og leiligheten holder en moderne god standard. Inneholder; lys og fin stue med utgang til solrik balkong (8 kvm) med gode solforhold, nyere kjøkken, tre gode soverom og delikat baderom.

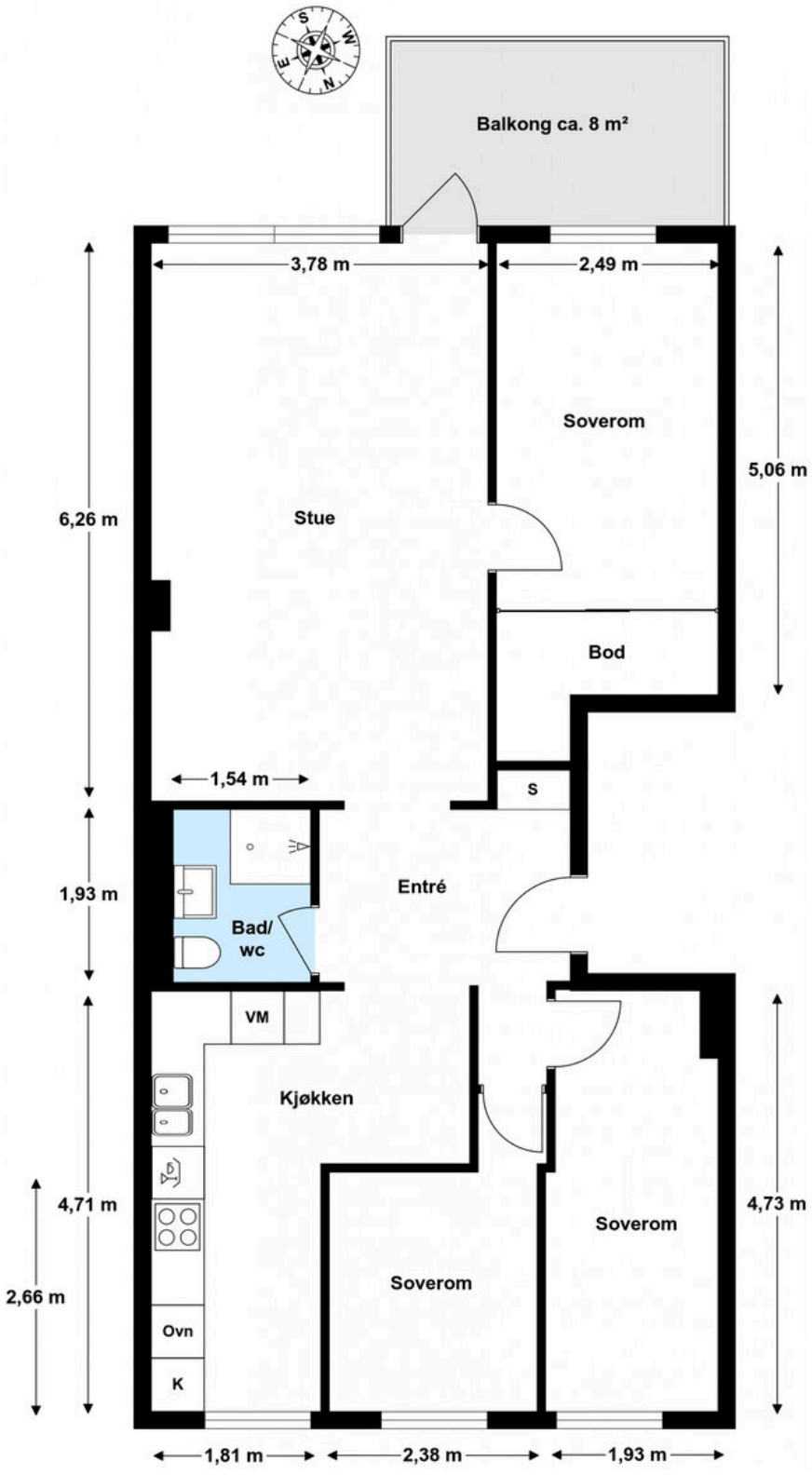
-God standard
-Stor solrik sydvendt balkong (8 kvm)
-Nydelig utsikt fra alle rom
-3 soverom
-2 kjellerboder
-Fellesvaskeri for beboerne
-Kun 3 min til T-banestasjon
-Rema 1000 og Kiwi i umiddelbar nærhet
-Ingen forkjøpsrett
-Grøntarealer og lekeplasser i borettslaget

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm

Ammerudveien 27B

4. etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0108/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ammerudveien 27B, 0958 OSLO
Gnr 95, bnr 46 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 223 i Ammerudsletta Borettslag A/l, org.nr. 955362128

Selgere
Mohammad Yaser Rahmati
Monireh Alemyar

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
288 965,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 488 965,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 490 055,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 499 555,- (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
1959

Etasje
4. etg

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 78 kvm. - Entré, stue, kjøkken, 3 soverom og baderom
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 8 kvm. - Sydvendt balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. - 2 kjellerboder
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Solforhold
Sol hele dagen. Solen starter fra høyre siden av boligen fra tidlig om morgenen på sommeren iht.selger.

Innhold
Entré, stue, sydvendt balkong, separat kjøkken, 3 soverom og baderom.
Disponerer i tillegg to kjellerboder.

Spørsmål til selger.
Her er hva selger har å si om boligen og nærområde:

1. Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
Fint utsikt, god plass til oppbevaring i leiligheten. Leiligheten har god isolasjon på grunn av de nye vinduene. Området er trygt og rolig. Hyggelige naboer.

2. Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
Lillomarka/Lilloseter, Steinbruvannet. Grorudpark og klatretunnelen.

3. Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget (alder, barn, husdyr, trygghet etc.).
Nabolaget består av både barnefamilier, eldre og folk med husdyr. Veldig hyggelige folk i nabolaget.

4. Litt om nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc.
Vi har nærhet (2-3 minutter gåavstand) til buss, T-bane og matvarebutikker. Grorud-Togstasjonen ligger i nærheten av leiligheten. Vi har mange barnehager og skoler rundt oss. Det er treningssenter på Kalbakken som ligger ganske nær oss. Vi har kun noen minutter å gå til lege- og tannlegekontor.

Standard
Våtrom:
Baderommet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2004. Ytterligere modernisert med flis-på-flis i 2024 (utført ved egeninnsats/erfaren ufaglært). Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Himlingen består av plater (systemhimling) med downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Plassbygd og flislagt servantinnredning, servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, foldedører i glass, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjulte vannrør. Synlige avløpsrør i PVC/plast.

Kjøkken:
IKEA kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite, glatte fronter og grå laminerte benkeplater. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for vaskemaskin og oppvaskmaskin. Integrert glasskeramisk platetopp, kjøleskap, samt stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert brannslange i kumskapet. Synlige vann- og avløpsrør i plast.

Innvendig:
Gulv: Laminatgulv i entré, bod, alle soverom, kjøkken og stue.
Vegger: Hovedsakelig malte, slette overflater (malte plater og malt puss/betong).
Himling: Nedsenket himling med malte plater og downlights i stue. Malte betonghimlinger i øvrige rom, med unntak av bad/wc. Det går et pipeløp gjennom leiligheten. Det er ikke installert peis, men dette er mulig i stuen.
Malte, glatte innerdører i tre samt hvite, formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og listverk.
Plassbygd garderobeskap med laminert front og speildør i entré. Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter og speildør på hovedsoverom. Diverse fastmonterte hyller i skyvedørsgarderobe/bod. Iht. byggesakskyndig.

Utvendig:
Boligblokk over 4 etasjer og kjeller oppført i 1959. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger er i betong. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein og kledd med trepanel. Grunnmuren er pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget.Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, stålrekkverk og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2013. Hvit, glatt brann- og lydklassifisert entrédør fra 2025 (Nordicdoor, B30/dB35). Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2013. Utgang fra stue til sydvendt, overbygget balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong, belagt med PVC-/plastheller. Skillevegg og rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Utebelysning og stikk-/strømuttak. Iht. byggesakskyndig.

Tekniske installasjoner:
Varmtvann fra felles varmtvannsbereder i kjeller. Varmtvann inkludert i felleskostnadene. Vannrør i kobber og plast av typen rør-irør. Avløpsrør i PVC/plast. Hovedstrekk i soil-/støpejern. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer.
Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på baderom.
Dørtelefon/porttelefon med monitor. Telia TV- og internetttilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslange. 230V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler og fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater.

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Borettslaget har 65 garasjer og 46 parkeringsplasser til utleie. Styret tildeler plasser etter ventelisteprinsippet. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Vi har lagt ny flis på de eksisterende baderomsfliser. Arbeidet ble utført som egeninnsats/ erfarn ufaglært.
Det ble ikke gjort inngrep i membran, rør eller andre våtromstekniske konstruksjoner. Kun overflatearbeid (flislegging) ble utført.
Arbeidet ble utført i 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen berøring og endring i tettesjikt, membran eller sluk. Kun lagt flis på flis.

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: Grorud Elektro Servis AS. Utvidelse ved å demontere 3 sikringer i El-skspet og montert 4 nye sikringer i El-skapet. Også trukket 2 tilførsel til gangen. Også diverse elektro arbeid inn i leiligheten er utført av Nor Elektro AS og har fått etterkontrol og samsvarerkræring for utførelsen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Den er kontrollert av Nor Elektro AS i 08.2020 også en gang i 12.2022 fra strømleverandør/netteiere.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Boretslaget er fasilitert med El-bil ladning og kan beboerne leie garasje/parkeringsplass og el-bil lader ved betaling.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Regelmessig kontroll av ventilasjon på baderommet utføres av Borettslag.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Vi fikk beskjed fra boretslaget og dårlig trekk i peispipe. Felles peispipen brukes av nabolaget. Vårt leilighet har mulighet til å bruke av pipen ved montering av en peis.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er sprekk på takgipse i kjøkkenet. Kan sparkles og males lett.

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

Byggemåte
Andelsleilighet i lavblokk oppført i 1959. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje og består av entré, bad/wc, bod, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydvendt balkong på ca. 8 m². I tillegg disponerer leiligheten 2 kjellerboder på ca. 2 m² og 3 m². Leiligheten holder god standard og fremstår som normalt vedlikeholdt. Iht. byggesakskyndig.

Det foreligger tilstandsrapport utført av Kim Edvard Johansen v/ Norsk Taksering AS, datert 11.05.2026.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad to (TG2) i tilstandsrapporten:

TG2 - Etasjeskille/gulv mot grunn:
Beskrivelse
Etasjeskiller i betong.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 29 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 24 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.
Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG2 - Innvendige dører:
Beskrivelse
Malte, glatte innerdører i tre samt hvite, formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og listverk.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Stedvis synlige bruksmerker på dørblader og karmer/listverk. Innerdøren til bad/wc har overflateskade som er malt over ved låsekassen, samt mulig svelleskade i nedkant som er teipet over.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Bad/WC - Overflater gulv:
Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler. Flis-på-flis utført i 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det ble målt ca. 32 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 11 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Ca. 6 mm motfall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved vegg bak toalett. Ca. 17 mm motfall fra overkant gulv ved dusjsone til overkant gulv ved vegg bak toalett.
I henhold til forskriften skal lekkasjevann ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, 1:50 minimum 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100, jevnt fordelt i rommet. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt.
Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Bad/WC - Sluk, membran og tettesjikt:
Beskrivelse
Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Eksakt type tettesjikt/membran er ukjent, men det fremstår som toppmembran/smøremembran. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år.
Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.
Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
En må på sikt forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

TG2 - Bad/WC - Sanitærutstyr og innredning:
Beskrivelse
Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Plassbygd og flislagt servantinnredning, servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, foldedører i glass, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjulte vannrør. Synlige avløpsrør i PVC/plast.
Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje fra innebygget sisterne. Alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

TG2 - Bad/WC - Ventilasjon:
Beskrivelse
Mekanisk avtrekk.
Årstall: 2004 Kilde: Info fra sameie/borettslag
Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TG2 - Kjøkken - Overflater og innredning:
Beskrivelse
IKEA kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite, glatte fronter og grå laminerte benkeplater. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for vaskemaskin og oppvaskmaskin. Integrert glasskeramisk platetopp, kjøleskap, samt stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert brannslange i kumskapet. Synlige vann- og avløpsrør i plast.
Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.
Årstall: 2016 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/vaskemaskin.
Konsekvens/tiltak
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

TG2 - Kjøkken - Avtrekk:
Beskrivelse
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

TG2 - Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Beskrivelse
Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør. Røranlegget ble oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2004. Det bemerkes at vannledningene har passert 20 år. Normal forventet levetid på PEX rør-i-rør er 25–50 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.
Årstall: 2004 Kilde: Info fra sameie/borettslag
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist andre avvik:
Vannfordelerskapet med stoppekraner ble ikke lokalisert. Bilder fra før flisleggingen i 2024 viser overløp/siklemikk fra fordelerskapet på nedkant av vegg ved siden av toalettet. Dette er ikke lenger synlig. Tettemuffer i enden av varerør har løsnet på kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

TG IU - Varmtvannstank:
Beskrivelse
Varmtvann fra felles varmtvannsbereder i kjeller. Varmtvann inkludert i felleskostnadene. Felles varmtvannsbereder, varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Borettslagets ansvarsområde

TG IU - Andre utvendige forhold:
Beskrivelse
Boligblokk over 4 etasjer og kjeller oppført i 1959. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger er i betong. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein og kledd med trepanel. Grunnmuren er pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, stålrekkverk og malte overflater.
Vedlikehold av blokken i senere tid:
- 2013–2014: Rehabilitering av balkonger, tak, vinduer, piper og fasader.
- 2011: Ombygging av varmtvannsberedere i henhold til HMS-krav.
- 2010: Nytt låssystem, nye brannslanger og varslere i alle leiligheter.
- 2007: Oppussing av oppgang og inngangsparti.
- 2006: Oppgradert el-anlegg i kjeller.
- 2004: Utskifting av stigeledninger.
- 2003–2004: VVS-rehabilitering (rehabilitering av samtlige bad og utskifting av avløpsrør).

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen: Integrerte hvitevarer, vaskemaskin og mikrobølgeøvn.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-En lampe i stua og lamper på barne-soverommene er ikke inkludert. Gadiner er ikke inkludert.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
D - rød
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:
- Elektrisk

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å bruke ca. kr. 12.000 på strøm per år. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 749,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Varmtvann á-konto, kabel-TV og internett, nedbetaling av fellesgjeld, drift av borettslaget, felles forsikring, forretningsfører, vaktmester m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 267 019,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 068 077,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Ammerudsletta Borettslag (org.nr 955362128)
-Ligger i bydel Grorud i Oslo kommune.
-Borettslaget består av 256 andelsleiligheter fordelt på 5 bygninger.
-Hver blokk i borettslaget har sitt fellesvaskeri.
-Borettslaget har et selskapslokale "Frysa" som kan leies gratis. Henvendelser rettes til styret.
-Telia er leverandør av kabel-TV tjenester og felles internett avtale.

Utførte vedlikehold og rehabiliteringer i borettslaget:
2022:
- Utskifting av gjerder bak nr 27, bak nr 29 mot Ammerudveien og ved garasjen bortenfor nr 35.
2021:
- Gjennomført rens av ventilasjonskanalene ut fra leilighetene
- Alle borettslagets 27 oppganger er malt opp.
- Alle lysarmaturer i oppganger og fellesarealer i kjelleren er byttet ut til bevegelse styrte LED-armaturer.
- Gowens har foretatt tilsyn og supplert manglende brannvernutstyr i leilighetene
- Gjennomført forsøksprosjekt med kjøkkenhager
- Det er blitt asfaltert fartsdempere på borettslagets interne veier (ikke den offentlige veien)
- Det er montert nye sykkelstativer i kjellerne i alle blokkene
2020
- Etablering av elbil – ladeinsfrastruktur
- Installasjon av videoovervåking i de nye vaskeriene
2019:
- Nye varmepumper med ny og oppdatert teknologi i nr. 29 og nr. 31
- Nye vaskemaskiner og tørketromler i vaskeriene.
- Alle vaskeriene er pusset opp Frysa er pusset opp.
- Gjennomført tilsyn med brannsvarslingsutstyret i alle leilighetene.
- Rehabilitert vannskader i to leiligheter etter taklekkasjene i 2018/2019
2018:
- Nye porttelefoner med videofunksjon.
- Nytt panel og oppmaling av inngangspartiene i nr. 33.
- Utbedret vannskader i de tre leilighetene hvor det var vannlekkasje gjennom taket i 201

- Diverse utbedringer av uteområdene
- Nytt porttelefonanlegg.
2016:
-Maling av garasjeanlegg
2014:
-Oppgradering av utemiljøet
2013:
-Rehabilitering av balkonger, tak og vinduer
2011:
-Oppsett av tre nye garasjer ved blokk 35
2007:
- Asfaltering av stikkveier
- Oppsetting av søppelbrønner
- Utskiftet El-anlegg i kjeller
2004:
- Utskiftning av stigeledninger
2003:
- Rehabilitert samtlige bad og utskiftning av avløpsrør.

Styret opplyser i årsrapporten at deler av borettslagets tekniske infrastruktur er slitt og krever løpende vedlikehold. Dette gjelder særlig anlegg tilknyttet varmtvannsproduksjon, vannfiltre og avtrekksvifter på tak. Det er også opplyst at varmtvannsberederne er ca. 20 år og må forventes utskiftet i snarlig fremtid. Videre opplyses det at gavlfasadene begynner å få enkelte sår, og at det har falt ned noe murpuss på enkelte gavlvegger. Styret vil også arbeide med oppgradering av videoovervåkingssystemet i 2025.

Ved endring, ombygging, utbedring og vedlikehold av våtrom, samt ved rørarbeider på våtrom og kjøkken, skal det benyttes autorisert fagpersonell. Utførelse skal skje i tråd med byggebransjens våtromsnorm, og erklæring for utført arbeid skal fremlegges med samsvarserklæring. Tilsvarende gjelder for elektriske arbeider i boligen.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget, jf vedtektene pkt. 3.

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.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 288 965,-pr. 07.05.2026

Borettslaget har et felleslån:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207749869
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo: kr. 66 438 341,-
Innfrielsesdato: 30.11.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultat:
Regnskap for 2024 viser et underskudd på kr. -1.736.962,-
Underskuddet skyldes i hovedsak at borettslaget har gjennomført større vedlikeholdsarbeider og rehabilitering av rekkegarasjene, som er kostnadsført i resultatregnskapet. Styret opplyser at underskuddet dekkes ved bruk av oppspart egenkapital.
Budsjettet for 2025 år la til grunn et overskudd på kr. 4.365.000,-

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 salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold må godkjennes av styre. Se boligselskapets husordensregler.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP5043382

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 27 418 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget opparbeidet med plen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, lekeområder og sittegrupper, samt asfaltert adkomst og internveier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ammerudveien 27B ligger sentralt til i et etablert og populært boligområde på Ammerud med kort vei marka. Hyggelig boområde med gangavstand til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager og et rikt utvalg av

fasiliteter og servicetilbud. For den friluftsglade er det kort vei til flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer som vinter.

-Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi og Rema 1000 som ligger få minutters gange fra boligen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Grorud Nærsenter et godt og variert utvalg med ca. 30 butikker, vinmonopol, apotek, og flere serveringssteder. Stovner Senter og Kalbakken senter ligger heller ikke langt unna.

-Offentlig kommunikasjon
Det er god dekning av offentlig kommunikasjon. Ammerud T-banestasjon ligger kun 3 minutters gange fra boligen, her går linje 4 og 5 som tar deg inn til sentrum på ca. 20 min. Buss nr. 62 (Ammerud ring) har stopp 1 minutt gange fra boligen og tar deg til Grorud på kort tid. I tillegg er det gode buss forbindelser med blant annet 31 Grorud-Snarøya (går også om natten), 68 Grorud-Helsfyr og 380 Oslo bussterminal-Lillestrøm. Togforbindelse finnes på Grorud stasjon.

-Rekreasjonsmuligheter
Boligen ligger med nærhet til markagrensen hvilket gir et godt utgangspunkt for flere populære turmål. Idylliske Vesletjern ligger i nærheten med fine rekreasjonsfasiliteter, badeplasser, sittebenker, ildsteder og natursti. Fra tjernet går det videre turløype inn til Alunsjøen og Breisjøen. Det er flere tur- og løypealternativer fra nærliggende områder som vil ta deg innover i Lillomarka. Her er det fint å gå tur både hele året!

Bebyggelse
Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker, samt innslag av småhusbebyggelse. Det er også asfaltert adkomst og interne veier på eiendommen. Området fremstår som et etablert bomiljø med gode fellesarealer og nærhet til både servicefunksjoner og marka.

Offentlig kommunikasjon
Området har et godt kollektivtilbud med kort vei til både T-bane og bussforbindelser. T-banen gir enkel adkomst mot Oslo sentrum og øvrige deler av byen, mens bussforbindelser i nærområdet gir fleksible reisemuligheter lokalt og videre mot nærliggende knutepunkter. Dette gjør beliggenheten godt egnet for pendlere og andre som ønsker enkel tilgang til offentlig kommunikasjon i hverdagen.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Ammerudlia barnehage (0-5 år), 10 minutters gange.
Ammerudenga barnehage (0-5 år), 10 minutters gange.
Tjernveien barnehage (1-5 år), 11 minutters gange.

Skoler:
Ammerud skole (1-7 kl.), 10 minutters gange.
Grorud skole (1-7 kl.), 20 minutters gange.
Nordtvet skole (1-7 kl.), 20 minutters gange.
Apalløkka skole (8-10 kl.), 12 minutters gange.

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.06.1962.

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

Det foreligger byggetegnigner datert 15.03.2011. Disse stemmer ikke overens med dagens bruk av boligen. Det er i dag åpnet opp mellom entre og kjøkken. To av soverommene har en noe endret planløsning enn på orignale tegninger.

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

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

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig m. tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer

202602671
Ammerudveien 37 - etablering av avfallsrom i garasje

Saksnummer
202602806
Ammerudveien 22 - bruksendring av næringslokale til eventrom/forsamlingslokale med servering

Saksnummer
202514694
Rosenbergveien 15 - bruksendring av lokale i underetasje til treningsstudio og fasadeendring

Saksnummer
202510801
Lilloseterveien 14 A-B - oppføring av tomannsbolig og riving av eksisterende bebyggelse

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/95/46:
31.01.1959 - Dokumentnr: 1119 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

16.12.1960 - Dokumentnr: 15908 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

27.02.1964 - Dokumentnr: 2653 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1965 - Dokumentnr: 17992 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

21.06.2022 - Dokumentnr: 670588 - Bestemmelse om vannledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

05.02.1958 - Dokumentnr: 1450 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:95 Bnr:1

21.08.1961 - Dokumentnr: 10253 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:95 Bnr:51

25.02.1971 - Dokumentnr: 3735 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:95 Bnr:120

21.02.2003 - Dokumentnr: 11007 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Spørsmål til selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
Fin utsikt, god plass til oppbevaring i leiligheten og at leiligheten har god isolasjon på grunn av de nye vinduene. Området er trygt og rolig. Hyggelige naboer.

Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
Lillomarka/Lilloseter, Steinbruvannet. Grorudpark, klatretunnelen.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget (alder, barn, husdyr, trygghet etc.)?
Nabolaget består av både barnefamilier, eldre og folk med husdyr. Veldig hyggelige folk i nabolaget.

Litt om nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc.:
Nærhet (2-3 minutter gå-avstand) til buss, Tbane og matvare butikkene. Grorud-Togstasjonen ligger i nærheten av leiligheten. Vi har mange barnehager og skoler rundt oss. Det er treningssenter på Kalbakken som ligger ganske nær oss. Vi har kun noen minutter å gå til lege og tannlege kontor.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens

utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Markedspakke med digital markedsføring kr. 22 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Grunnpakke kommune/tinglysning/e-signeringomt kr. 4 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Oppgjørshonorar kr. 9 900,-

Utlegg:
Boliginformasjon forretningsfører kr. 4 000,-
Eierskiftegebyr Obos kr. 6 725,-
Fotografering med profesjonell fotograf kr. 7 700,-
Tilstandsrapport inkludert plantegning fra takstmann kr. 10 000,-

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 14. mai 2026

Ansvarlig megler
Sheraz Gilani, Eiendomsmegler
Tlf. 98491885

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

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

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

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

Ammerudveien 27B

Nabolaget Ammerud - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Ammerud skole (1-7 kl.) 584 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	22 min 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 3.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 4.3 km

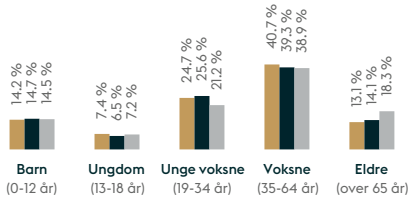
Offentlig transport

Ammerud T i Ammerudveien Linje 62	3 min 0.2 km
Ammerud Linje 4, 5	4 min 0.3 km
Grorud stasjon Linje L1	25 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.7 km
Oslo Gardermoen	32 min

Barnehager

Ammerudlia barnehage (0-5 år) 133 barn	8 min 0.7 km
Ammerudenga barnehage (0-5 år) 107 barn	10 min 0.8 km
Ammerudgrenda barnehage (0-5 å... 54 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ammerud	1 296	613
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Ammerud skole	9 min
Flaengrenda ballbinge	10 min
Grorud Sportssenter	11 min
SATS Kalbakken	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Ammerudveien 27B , 0958 OSLO
OSLO kommune
gnr. 95, bnr. 46
Andelsnummer 223

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4477 **Eiendomsverdi ref nr:** RZ6803

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i lavblokk oppført i 1959. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje og består av entré, bad/wc, bod, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydvendt balkong på ca. 8 m². I tillegg disponerer leiligheten 2 kjellerboder på ca. 2 m² og 3 m². Leiligheten holder god standard og fremstår som normalt vedlikeholdt.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2004: Bad/wc ble rehabilitert i regi av borettslaget
2013: Fasader ble rehabilitert i regi av borettslaget
2013: Utskiftning av balkongdør og vinduer i regi av borettslaget
2016: Satt inn IKEA-kjøkken
2020: Nytt laminatgulv og malte overflater
2020: Oppgradert sikringsskapet med 4 nye sikringer og trukket 2 tilførsler til gangen (utført av Grorud Elektro Service AS)
2020: Diverse elektroarbeid i leiligheten (utført av Nor Elektro AS)
2022: Tilsyn av EL-anlegg
2024: Modernisert bad/wc med flis-på-flis (utført ved egeninnsats/erfaren ufaglært)
2025: Ny entrédør.

Andelsleilighet - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 4 etasjer og kjeller oppført i 1959. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger er i betong. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein og kledd med trepanel. Grunnmuren er pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, stålrekkverk og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2013. Hvit, glatt brann- og lydklassifisert entrédør fra 2025 (Nordicdoor, B30/dB35). Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2013. Utgang fra stue til sydvendt, overbygget balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong, belagt med PVC-/plastheller. Skillevegg og rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Utebelysning og stikk-/strømuttak.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminatgulv i entré, bod, alle soverom, kjøkken og stue. Vegger: Hovedsakelig malte, slette overflater (malte plater og malt puss/betong). Himling: Nedsenket himling med malte plater og downlights i stue. Malte betonghimlinger i øvrige rom, med unntak av bad/wc. Det går et pipeløp gjennom leiligheten. Det er ikke installert peis, men dette er mulig i stuen. Malte, glatte innerdører i tre samt hvite, formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og listverk. Plassbygd garderobeskap med laminert front og speildør i entré. Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter og speildør på hovedsoverom. Diverse fastmonterte hyller i skyvedørsgarderobe/bod.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2004. Badet ble modernisert med flis-på-flis i 2024 (utført ved egeninnsats/erfaren ufaglært). Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Himlingen består av plater (systemhimling) med downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Plassbygd og flislagt servantinnredning, servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, foldedører i glass, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Skjulte vannrør. Synlige avløpsrør i PVC/plast.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite, glatte fronter og grå laminerte benkeplater. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for vaskemaskin og oppvaskmaskin. Integrert glasskeramisk platetopp, kjøleskap, samt stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert brannslange i kumskapet. Synlige vann- og avløpsrør i plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvann fra felles varmtvannsbereder i kjeller. Varmtvann inkludert i felleskostnadene. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør. Avløpsrør i PVC/plast. Hovedstrekk i soil-/støpejern. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Telia TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslange. 230V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler og fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

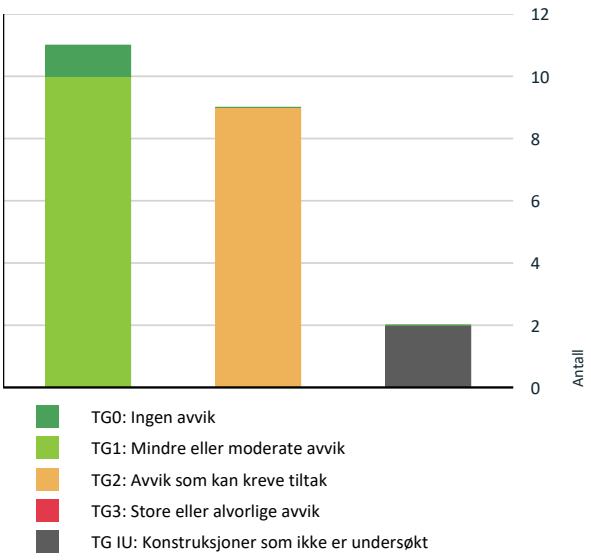
Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggetegning (fasadeendring) datert 16.12.2010. Opprinnelige vegger mellom entré, kjøkken og stue er endret eller fjernet, og det er nå en mer åpen løsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1959

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2013. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hvit, glatt brann- og lydklassifisert entrédør fra 2025 (Nordicdoor, B30/dB35). Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2013. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til sydvendt, overbygget balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong, belagt med PVC-/plastheller. Skillevegg og rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,05 m. Panelt yttervegg mot stue. Utebelysning og stikk-/strømuttak.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk over 4 etasjer og kjeller oppført i 1959. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger er i betong. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein og kledd med trepanel. Grunnmuren er pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, stålrekkver og malte overflater.

Vedlikehold av blokken i senere tid:

- 2013–2014: Rehabilitering av balkonger, tak, vinduer, piper og fasader.
- 2011: Ombygging av varmtvannsberedere i henhold til HMS-krav.
- 2010: Nytt låssystem, nye brannslanger og varslere i alle leiligheter.
- 2007: Oppussing av oppgang og inngangsparti.
- 2006: Oppgradert el-anlegg i kjeller.
- 2004: Utskifting av stigeledninger.
- 2003–2004: VVS-rehabilitering (rehabilitering av samtlige bad og utskifting av avløpsrør).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminatgulv i entré, bod, alle soverom, kjøkken og stue.

Vegger: Hovedsakelig malte, slette overflater (malte plater og malt puss/betong).

Himling: Nedsenket himling med malte plater og downlights i stue. Malte betonghimlinger i øvrige rom, med unntak av bad/wc.

Vedlikehold: Det ble lagt nytt laminatgulv, samt overflatebehandlet/malt overflater i 2020.

Fremstår som normalt vedlikeholdt. Merknad: Stedvis glippe mellom laminatgulv og gulvlist. Ellers normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 29 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 24 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det går et pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeåret. Pipeløpet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2013–2014. Det er ikke installert peis, men dette er mulig i stuen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Innvendige forhold er vurdert. Pipeløpet er borettslagets ansvarsområde.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, glatte innerdører i tre samt hvite, formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og listverk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlige bruksmerker på dørblader og karmer/listverk. Innerdøren til bad/wc har overflateskade som er malt over ved låsekassen, samt mulig svelleskade i nedkant som er teipet over.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygd garderobeskap med laminert front og speildør i entré. Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter og speildør på hovedsoverom. Diverse fastmonterte hyller i skyvedørsgarderobe/bod.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2004. Badet ble modernisert med flis-på-flis i 2024 (utført ved egeninnsats/erfaren ufaglært). Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, membran mv. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

4.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser. Himlingen består av plater (systemhimling) med downlights. Det er utført flis-på-flis i 2024.

4.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Flis-på-flis utført i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt ca. 32 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 11 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Ca. 6 mm motfall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved vegg bak toalett. Ca. 17 mm motfall fra overkant gulv ved dusjsone til overkant gulv ved vegg bak toalett.

I henhold til forskriften skal lekkasjevann ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, 1:50 minimum 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100, jevnt fordelt i rommet. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



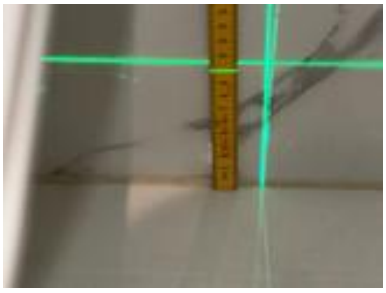
Fallforhold - ca. 106 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 117 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 138 mm topp slukrist



Fallforhold - ca. 100 mm overkant gulv ved vegg bak toalett

4.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Eksakt type tettesjikt/membran er ukjent, men det fremstår som toppmembran/smøremembran. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

En må på sikt forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Plassbygd og flislagt servantinnredning, servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, foldedører i glass, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Skjulte vannrør. Synlige avløpsrør i PVC/plast.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje fra innebygget sisterne. Alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

4.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

4.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende stue (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, trebindingsverk og gipsplate i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger


Hulltaking i tilstøtende stue


Hulltaking i tilstøtende stue

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite, glatte fronter og grå laminerte benkeplater. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for vaskemaskin og oppvaskmaskin. Integrert glasskeramisk platetopp, kjøleskap, samt stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert brannslange i kumskapet. Synlige vann- og avløpsrør i plast.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør. Røranlegget ble oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2004. Det bemerkes at vannledningene har passert 20 år. Normal forventet levetid på PEX rør-i-rør er 25–50 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Årstall: 2004 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Vannfordelerskapet med stoppekraner ble ikke lokalisert. Bilder fra før flisleggingen i 2024 viser overløp/siklemikk fra fordelerskapet på nedkant av vegg ved siden av toalettet. Dette er ikke lenger synlig. Tettemuffer i enden av varerør har løsnet på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i PVC/plast. Hovedstrekk i soil-/støpejern. Røranlegget ble oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2004. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

Årstall: 2004 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, men baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra felles varmtvannsbereder i kjeller. Varmtvann inkludert i felleskostnadene. Felles varmtvannsbereder, varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Telia TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslange.

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

230V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler og fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2020: Sikringsskapet ble oppgradert med 4 nye sikringer, og det ble trukket 2 tilførsler til gangen (arbeidet utført av Grorud Elektro Service AS).
   2020: Diverse elektroarbeid i leiligheten (utført av Nor Elektro AS).
   2022: Tilsyn av EL-anlegg. Ifølge eier ble det ikke avdekket noen avvik. Eier har ikke dokumentasjon på dette, men opplyser at dokumentasjon kan fremskaffes ved henvendelse til utførende.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det ble utført EL-kontroll i 2022. Ifølge eier ble det ikke avdekket noen avvik.



Sikringsskap



Sikringsskap



Kursoversikt

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 4.etg over kjeller.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	78			78	8
Kjeller		5		5	
SUM	**78**	**5**			**8**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.Etasje	Entré, bad/wc, kjøkken, stue, bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Kjellerbod 1, kjellerbod 2	

Kommentar

4.Etasje: Entré, bad/wc, 3 soverom, bod, kjøkken og stue med utgang til sydvendt balkong på ca. 8 m² (TBA).

Kjeller: 2 kjellerboder (nr. 401) på ca. 2 m² og 3 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggetegning (fasadeendring) datert 16.12.2010. Opprinnelige vegger mellom entré, kjøkken og stue er endret eller fjernet, og det er nå en mer åpen løsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Mohammad Yasir Rahmati	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	95	46		0	27418.1 m²	Ambita/Infoland	Eiet

Adresse
Ammerudveien 27B

Hjemmelshaver
Ammerudsletta Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
223/Ammerudsletta Borettslag	955362128	223	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Mohammad Yasir Rahmati og Monireh Alemyar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
223	100	12 110	31 160	*31.12.2025*	288 965	*07.05.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i lavblokk beliggende i et veletablert boligområde på Ammerud i bydel Grorud nordøst for Oslo sentrum. Kort vei til dagligvarebutikken KIWI, daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon med t-bane og bussforbindelser. Nærhet til Grorud og Kaldbakken med et godt utvalg av forretninger og servicefunksjoner, samt Stovner senter med et bredt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Kort avstand til gode tur- og friluftsområder i Lillomarka med fiske-/bademuligheter og tur-/friluftsområder.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 27.418 m² opparbeidet med plen-og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, lekeområder og sittegrupper, samt asfaltert adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør ca. kr. 7.749,- pr.md. (Inkl.bla. varmtvann, trappevask, fellesvaskeri, kabel-tv, vaktmestertjeneste, felles bygningsforsikring, kapitalkostnader, forretningsførsel, kommunale avgifter samt øvrige driftskostnader for borettslaget m.m).

Fellesareal/boder: Boligen disponerer 2 kjellerboder (nr. 401) på ca. 2 m² og 3 m². Tilgang til felles sykkelrom og fellesvaskeri.

Parkering: Borettslaget har 65 garasjer og 46 parkeringsplasser til utleie. Styret tildeler plasser etter ansiennitet og venteliste. Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser for området.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker samt noe småhusbebyggelse. Ammerudsletta Borettslag består av i alt 256 andelsleiligheter fordelt på 5 bygninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP5043382			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler	07.05.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	08.05.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	05.05.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Eier	05.05.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egenerklæring	07.05.2026	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	
2	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RZ6803

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Monireh Alemyar	9578-5999-4-2551647	2026-05-02 13:09:12
Mohammad Yaser Rahmati	9578-5999-4-2715948	2026-05-02 13:14:35

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
2. mai 2026

Oppdragsnummer
64-0108/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ammerudveien 27B, 0958 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Mohammad Yaser Rahmati, Monireh Alemyar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juni 2020

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: SP5043382
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vi har lagt ny flis på de eksisterende baderomsfliser. Arbeidet ble utført som egeninnsats/ erfarn ufaglært. Det ble ikke gjort inngrep i membran, rør eller andre våtromstekniske konstruksjoner. Kun overflatearbeid (flislegging) ble utført. Arbeidet ble utført i 2024.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen berøring og endring i tettesjikt, membran eller sluk. Kun lagt flis på flis.

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

Nei

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?

Nei

---

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: Grorud Elektro Servis AS. Utvidelse ved å demontere 3 sikringer i El-skspet og montert 4 nye sikringer i El-skapet. Også trukket 2 tilførsel til gangen. Også diverse elektro arbeid inn i leiligheten er utført av Nor Elektro AS og har fått etterkontrol og samsvarerkræring for utførelsen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Den er kontrollert av Nor Elektro AS i 08.2020 også en gang i 12.2022 fra strømleverandør/netteiere.

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

Nei

Eventuell kommentar: Boretslaget er fasilitert med El-bil ladning og kan beboerne leie garasje/parkeringsplass og el-bil lader ved betaling.

---

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

Nei

---

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.?

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Regelmessig kontroll av ventilasjon på baderommet utføres av Borettslag.

---

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Vi fikk beskjed fra boretslaget og dårlig trekk i peispipe. Felles peispipen brukes av nabolaget. Vårt leilighet har mulighet til å bruke av pipen ved montering av en peis.

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

Nei

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: Det er sprekk på takgipse i kjøkkenet. Kan sparkles og males lett.

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

Nei

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?

Nei

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

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: 64-0108/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mohammad Yaser Rahmati	**2026-05-02**	**Monireh Alemyar**	**2026-05-02**

Identifikasjon

Mohammad Yaser Rahmati

Identifikasjon

Monireh Alemyar

Signicat

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5309
AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AL AMMERUDSLETTAS 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, Saron, Ammerudveien 31 F.

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. Grave brønn i borettslaget
7. Godkjenning av endringer i husordensreglene, trafikk- og parkeringsbestemmelsene og reglene for dyrehold
8. Forslag om nytt avsnitt i vedtektenes pkt 5-1 (1)
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hans-Olav Toft 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 foreslås at de innleverte registreringsblankettene og eventuelle fullmakter godkjennes 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.

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamlingen.

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 at det negative årsresultatet inndekkes ved bruk av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet inndekkes ved bruk av borettslagets egenkapital.

Vedlegg

1. 5309 Årsrapport 2024.pdf
2. 5309 Ammerudsletta Borettslag.pdf

Sak 6

Grave brønn i borettslaget

Forslag fremmet av:
Johnny Bustenskjold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Brønn som kan gi vann til beboerne i sameiet dersom en krise oppstår.

Jeg ønsker at styret sjekker hva det vil koste å anlegge en brønn i sameiet. Borre en brønn på 80 til 120 meter. En brønn som kan dekke vannbehovet for beboerne i sameiet. Vannet skal kun brukes til drikke for menneske og dyr samt matlaging.

Det monteres i brønnen en pumpe, folk må da selv gå til brønnen og tappe det vannet de trenger ca 5 liter pr døgn.

Det kan sikkert ordnes med en kran som gir kun 5 liter pr beboer pr dag.

Styret må da sjekke ut om det lar seg gjøre at hver beboer kun kan tappe ut 5 liter pr dag.

En slik brønn vil kunne levere noen tusen liter pr døgn, det er mange tjern og små vann rundt i området.

Det finnes mye vann i grunnen rundt her.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se behovet for å bore en egen brønn i borettslaget nå. Forslaget fra andelseier avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget fra andelseier Johnny Bustenskjold om etablering av brønn i borettslaget avvises.

Sak 7

Godkjenning av endringer i husordensreglene, trafikk- og parkeringsbestemmelsene og reglene for dyrehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I husordensreglene er det ett nytt punkt om videoovervåking av garasjeplassene bak nr 35 G, jfr pkt 10, samt en formalisering av borettslagets lange praksis vedr at balkongdøren ikke skal brukes som inngangsdør til leiligheten, jf pkt 8.10. Ellers er det språklige forbedringer og presiseringer av setninger som har vært uklare.

Nye og oppdaterte bestemmelser er merket med fet skrift.

Trafikk- og parkeringsbestemmelsene er oppdatert i fht at rekkegarasjene er rehabilitert. Det er også tatt inn regler for sykkelparkeringsplassene i sykkelparkeringshuset, pkt 2.12.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner oppdaterte husordensregler, trafikk- og parkeringsbestemmelser og reglene for dyrehold.

Vedlegg

3. Endringer i Husordensreglene - fremlegges på generalforsamlingen 2025 (1).pdf

---

Sak 8

Forslag om nytt avsnitt i vedtektenes pkt 5-1 (1)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er behov for å ta inn i vedtektene en presisering av bestemmelsen om at det kun skal benyttes autorisert personell til vedlikeholds- og reparasjonsarbeider tilknyttet våtrom, røropplegg på kjøkken og våtrom om elektriske arbeider i leiligheten.

Sak om dette legges frem for generalforsamlingen.

Det tas inn ett nytt avsnitt i vedtektenes pkt 5-1 (1) som lyder:

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

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 470.000.

Styrets innstilling

Styrets honorar har vært det samme siden 2018. Det er i år foreslått økt med kr 20.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 470.000.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Nina Kristiansen
- Skjalg Magnus Fevang

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

- Eddy Oretap

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

- Annbjørg Dalland Fevang
- Eric Sæby
- Morten Juvdal

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen
Morten Juvdal
Eric Sæby
Annbjørg Dalland Fevang

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
95 46

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

Ammerudsletta Borettslag har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 styremøter og behandlet 141 saker i 2024. Styret har hatt fysiske møter. Mye saksbehandling og håndtering av løpende saker har i tillegg foregått på e-post og telefon i tillegg til de formelle styremøtene.

Det ble våren 2024 gjennomført en dugnad med bra oppmøte. I tillegg ble det på våren tilrettelagt for at andelseierne kunne rydde unna ting og tang de ikke trengte ved at styret leide inn en komprimatorbil med personale til å sortere avfallet på korrekt måte. Dette var vellykket og styret vil vurdere å gjenta dette.

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

2024 har vært et svært aktivt år for borettslagets styre.

Matos fra felles luftekanal
Rensing av ventilasjonskanalene i borettslaget ble gjennomført vinteren 2021. En kartlegging som ble foretatt i fm rensingen viste at en rekke andelseiere hadde montert elektriske vifter koblet direkte på felles luftekanal, både på kjøkken og noen også på badet. Dette er i strid med borettslagets husordensregler og fører til ubalanse i ventilasjonsanlegget som igjen fører til at matos mv kan sige inn til naboer som er koblet på samme luftekanal. Styret hadde i årene før kartleggingen mottatt en rekke klager på dette. Kartleggingen i fm rensingen viste hvorfor dette har vært et tiltagende problem de siste årene. Alle andelseiere som hadde slike vifter, fikk pålegg fra styret om å bytte de ut med kullfilter (som ikke er koblet på felles luftekanal) eller fjerne de.

Til tross for dette har det også i årene etter ventilasjonsrensingen (også i 2024) kommet noen klager på at det kommer matos fra naboer inn gjennom ventil til felles luftekanal, dog betydelig færre klager enn tidligere år. Dette tyder på at det fremdeles er noen andelseiere som har komfyrvifter koblet til felles luftekanal. Styret gjør sitt beste for å følge opp dette, men styret er avhengig av presise opplysninger fra de andelseiere som opplever at matos siver inn fra ventilene på bad og kjøkken i fht hvem matosen antas å komme fra. Det er i tillegg en utfordring at det er en god del turnover i beboermassen. Nye andelseiere kan mangle kunnskap om disse reglene og koble vifte til felles luftekanal pga mangelfull kunnskap. Når det er sagt, er nye andelseiere ansvarlig for å sette seg inn i de regler som gjelder i borettslaget.

Kjøkkenhage
Styret etablerte vår og sommer 2021 et kjøkkenhageprosjekt, som et prøveprosjekt. Det var god oppslutning om prøveprosjektet. Dette ble oppfattet som et positivt nærmiljøprosjekt. Prosjektet ble videreført i perioden 2022-2024. Styret vil vurdere om dette skal videreføres også i 2025.

Vedlikehold/Bygningsmessige oppgraderinger
Det ble i løpet av våren/sommeren montert solcellepaneler på takene på våre 5 blokker.
Det ble i oktober/november montert solcellepaneler på takene på våre nye rekkegarasjer.
Rekkegarasjene ble sommeren/høsten 2024 rehabilitert. De gamle garasjene ble revet og nye tidmessige rekkegarasjer ble bygd for å møte dagens og fremtidens krav til slike garasjer.
Sykkelparkeringsskur ble påbegynt ved enden nr 27 E. Arbeidet ble nesten ferdig før jul, men vil bli avsluttet i løpet av vinteren slik at dette er klart til å tas i bruk til våren 2025.
Det er montert 12 elektriske røykavsug på de pipehattene der det kun var eldre manuelle røykavsug.

Ekstraordinært vedlikehold på våre grøntområder i 2024
Det har i 2024 vært foretatt følgende ekstraordinært vedlikehold på borettslagets grøntarealer:

- Utplanting av 180 høye tujaer langs nr 29/33 mot T-banen
- Utplanting av 40 høye tujaer ved nr 27 A og B mot Rema-tomta

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

Andre styreoppgaver i 2024:
Oppfølging av videoovervåking i vaskeriene og avfallsbrønnene
Oppfølging av vaskeriene. Det har vært 5 reparasjoner på vaskeriene i 2024.
Utført periodiske HMS ettersyn
Tildeling av garasjeplasser og p-plasser
Bestilling av nøkler og skilt
Oppfølging av renovasjon – dessverre er det slik at noen få andelseiere og beboere plasserer avfall utenfor avfallsbrønnene. Slik kan vi ikke ha det. Det blir utrivelig for alle beboere i borettslaget når dette gjøres.
Oppfølging av diverse vannlekkasjer
Behandling av beboerklager
Utleie av henger
Utleie av Frysa
Alle pipene har hatt tilsyn/blitt feid i løpet av 2024.

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

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

Styret foreslår at styrets honorar for 2024/2025 settes til 470.000, hvorav ekstern styreleder mottar 300.000 i henhold til kontrakt og de resterende 170.000 fordeles mellom de interne styremedlemmene. Det er viktig å sikre intern rekruttering til styret. Styrehonoraret har vært holdt uendret siden 2018, men foreslås nå økt med kr 20.000.

Borettslagets kontrakter og økonomisk drift
Styret arbeider hele tiden med å skaffe borettslaget optimale drifts- og vedlikeholdsavtaler. Styret har derfor i perioden 2017-2024 jobbet med gjennomgang av de aller fleste av borettslagets kontrakter. Dette er en svært viktig del av styrets arbeid og pågår kontinuerlig.

Oversikt over innsparinger siden generalforsamlingen 2017:

Innsparinger 2017	**kr 291.000**
Innsparinger 2018	**kr 277 600**
(pluss innsparingene fra 2017 som er videreført	kr 291.000
minus innsparinger i 2018 som ikke videreføres	kr 40.700
Akkumulerte innsparinger 2017 – 2018 som videreføres	**kr 527.900**
Innsparinger i 2019	**kr 323 000**
(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2018 som er videreført	kr 527.900
minus innsparinger i 2019 som ikke videreføres	kr 6.000
Akkumulerte innsparinger 2017 – 2019 som videreføres	**kr 844.900**
Innsparinger i 2020	**kr 191.700**
(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2019 som er videreført	kr 844.900
minus innsparinger i 2020 som ikke videreføres	kr 51.700
Akkumulerte innsparinger 2017 – 2020 som videreføres	**kr 984.900**

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

2021:

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

2022:

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

2023:

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

2024:

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

Totale innsparinger siste 7,5 år (summen av akkumulerte innsparinger pr år i perioden) kr 7.841.600

Styret vil påpeke at det reelle beløpet vil være en god del høyere enn beregnet her da de siste årenes innsparinger (2021 – 2024) hva gjelder strømkostnadene vil ligge betydelig høyere pga de økte strømprisene i denne perioden.

Vedlikeholdsmessige utfordringer
En del av de tekniske anlegg krever mye vedlikehold. Spesielt gjelder dette anlegg tilknyttet varmtvannsproduksjon, vannfiltre og avtrekksviftene på taket. Deler av teknisk infrastruktur i borettslaget er slitt og krever mye vedlikehold. I tillegg til det som er nevnt overfor, er det en god del vedlikehold på elektriske anlegg og VVS-anlegg. Varmtvannsberederne er ca 20 år og må forventes utskiftet i løpet av snarlig fremtid. Gavlfasadene begynner å få noen sår og det har falt ned noe murpuss på enkelte av gavlveggene.
I tillegg er videoovervåkingssystemet tilknyttet avfallsbrønner, kjellerne og parkeringsplassen bak 35 G modent for oppgradering. Dette vil styret arbeide med i 2025.

Styret har gjennom 2024 besørget løpende vedlikehold på blokkenes tekniske anlegg.

Parkeringssituasjonen i borettslaget
Parkeringssituasjonen i borettslaget er utfordrende. Det er dessverre altfor få parkerings- og garasjeplasser i borettslaget i forhold til antall andelseiere. Dette er en konsekvens av at det da borettslaget ble prosjektert og oppført i 1960 ikke var vanlig at så mange familier hadde bil og det derfor ble planlagt for et lavere antall parkeringsplasser enn det som er behovet i dag, 65 år etter. Borettslaget har 51 parkeringsplasser for utleie ute. Det er pr i dag 36 måneders ventetid for p-plass i borettslaget.
Borettslaget har også 39 garasjeplasser for bil til utleie i rekkegarasjene samt 5 garasjeplasser for bil til utleie under blokk 33, totalt 44 garasjeplasser for bil. I tillegg til 6 motorsykkel-garasjeplasser i rekkegarasjene.
Det er også gjort oppgradering og vedlikehold av alle 8 dobbeltgarasjene under 33 (hvorav 5 er utleie plasser og 11 er innskudds-garasjeplasser). Her ble det høsten 2024 satt inn elektriske portåpnere og sensorstyrte lamper, og våren 2025 utført vedlikehold av selve portene.
Styret vil også opplyse at det nå er god oppmerking mellom plassene, både på innsiden og utsiden av disse garasjene.

Rehabilitering av garasjeanlegget
Garasjerekkene på hver side av veien gjennom borettslaget var utidsmessig med altfor smale garasjer. De ble bygd på en tid da bilene var mye mindre, både i lengde, men spesielt i bredde.

Styret fikk på generalforsamlingen 27.04.23 i oppdrag å se på hva man kunne få ut av dette garasjearealet. Med dette mandat la styret frem en plan for å rehabilitere rekkegarasjene på ekstraordinær generalforsamling 14.12.23. Rehabiliteringsplanen ble vedtatt på ekstraordinær GF og borettslaget fikk etter hvert nødvendige tillatelser fra plan- og bygningsetaten til å kunne gjennomføre prosjektet.

Nå er rehabiliteringen av rekkegarasjene gjennomført i hht planene. Borettslaget har nå 40 moderne, 2,5 m brede garasjeplasser med elektriske portåpnere og opphengskroker til ekstra hjulsett på hver plass.

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

Felleskostnadene
Styret har utarbeidet et budsjettforslag for 2025 som er basert på at felleskostnadene justeres i tråd med konsumprisindeksen pr utløpet av oktober 2024. Dette utgjør en oppjustering på 3,5 %, noe som i realiteten betyr at felleskostnadene holdes uendret.

Strømkostnadene
Strømkostnadene eksploderte høsten 2021. Dette har vedvart gjennom 2022-2024 og det er lite som tyder på at strømprisene vil komme tilbake til tidligere lavt nivå. Det er derfor vesentlig å ha fokus på energisparing. Heldigvis har styret de siste årene iverksatt en rekke sparetiltak, både innsparingstiltak på energiområdet og andre innsparinger (se egen oversikt overfor vedr dette). Styret vil fortsatt ha fokus på energiinnsparing og de høye strømprisene i tida som kommer.

Solcelleproduksjon i borettslaget
Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:
Generalforsamlingen i Ammerudsletta borettslag vedtar å gjennomføre montering av solceller i borettslaget basert på oppdatert pristilbud på solceller, datert 24.10.2023 (alternativ 1 dvs inkl garasjetakene). Tilbudet har en netto kostnadsramme på litt i underkant av kr 3.500.000 etter tilskudd fra Oslo kommune. Prosjektet avhenger av at borettslaget mottar tilskudd som beskrevet i tilbudet.

Styret ønsker primært at solcelleprosjektet inkluderer garasjetakene (alternativ 1). Å inkludere garasjetakene avhenger av at borettslaget får rammetillatelse til å rehabilitere de gamle garasjene. Da vil garasjetakene kunne dekkes med solcellepaneler.

Dersom Plan og bygningsetaten ikke innvilger igangsettelsestillatelse for garasjene,

vedtar generalforsamlingen subsidiært å legge solceller på blokkene (alternativ 2) i tråd med det nedskalerte prosjektet, som ble lagt fram i styremøtet 30.08.23.

Styret får fullmakt til å gjennomføre det endelige prosjekt med de tilpasninger som er nødvendige etter søknad til Plan- og bygningsetaten og prosjekteringen av anlegget.

I dag kjenner vi resultatet av dette. Borettslaget fikk tillatelse både til å rehabilitere rekkegarasjene og legge solceller på takene på disse.

Solceller både på blokkene og de restaurerte garasjene har følgende innhold og nøkkeltall:

Størrelsen på årlig estimert strømproduksjon er beregnet til 168.000 kWh. Nedbetalingstiden er beregnet til 12 år. Borettslaget gambler mot en gjennomsnittlig strømpris på kr 0,77 (inkl. mva og el-avgifter) over anleggets levetid på 30 år. Dette tilsvarer en spotpris på 0,17 kr, dvs 17 øre pr kwh.

Blir gjennomsnittlig strømpris over 30 år lavere enn kr 0,17 pr kWh (spotpris), taper borettslaget penger på prosjektet. Blir den høyere, så tjener borettslaget penger på dette.

Pris ved kjøp av solcelleanlegg fra Enny inkl. mva kr 4.426.006
Andre kundekostnader (RIB, byggesøknad, SHA) kr 300.000
Uforutsette kostnader (5%) kr 221.300
Estimert totalkostnad uten tilskudd kr 5.022.306

Solcelletilskudd fra Oslo kommune kr 1.549.102

Pris for solcelleanlegg etter utbetaling av tilskudd kr 3.473.204

Avsetning årlig vedlikehold kr 33.005
LCoE over 30 år er på ca 0,77 kr/kWh, dvs en spotpris pr kwh på kr 0,17
Planlagt maks produksjonskapasitet er 212 kWp
Beregnet årlig strømproduksjon er på 168.872 kWh/år.

Dette gir denne kontantstrømmen/forutsetninger i kontantstrøm:

Gjennomsnittlig spotpris er lagt inn med 0,98 kr/kWh eks. mva
Gjennomsnittlig nettleie 0,3 kr/kWh eks. mva
Årlig inflasjon 2%

Årlig degradering av anlegget er hensyntatt.
Nedbetalingstiden med disse forutsetninger er 12 år.

Styret er av den oppfatning at det var viktig og fremtidsrettet å gjennomføre solcelleprosjektet. Solcelleprosjektet vil IKKE føre til høyre felleskostnader da prosjektet finansieres med oppsparte midler.

InfoNytt og Vibbo
Styret har utgitt 4 InfoNytt i 2024 på papir. I tillegg har styret tatt i bruk Vibbo som informasjonskanal og her er det distribuert 65 Infoskriv. Disse infoskrivene er både sendt på mail og SMS, avhengig av viktighetsgrad og hvor mye det har hastet å få ut informasjonen. Vibbo er fremtidens måte å kommunisere med beboerne på og styret oppfordrer alle som ikke har registrert seg på Vibbo til å gjøre det.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Da borettslaget har gjennomført store vedlikeholdsarbeider og rehabilitering av rekkegarasjene som er ført i resultatregnskapet, går borettslaget ut med et relativt stort underskudd på sitt årsregnskap. Dette dekkes ved å tære på oppspart egenkapital.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2025”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
I Oslo kommune er det lagt inn 18 % økning i vann- og avløpsavgiften og 4 % økning i renovasjonsavgiften i tråd med forslaget fra Oslo kommune. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har vært vedvarende høye de siste årene siden strømprisene føk i været november 2021.
Etter monteringen av solcellepaneler har styret redusert budsjettet for energikostnader med kr 500 000 fra 2024 til 2025. Utover våren og sommeren 2025 vil borettslaget få full effekt av strømproduksjonen på takene og overskuddsstrøm vil gå til dekning av forbruket på borettslagets fellesanlegg og være med på å redusere borettslagets energikostnader.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.
Styret har i vinter foretatt benchmarking av forsikringene og med det som utgangspunkt reforhandlet forsikringspremien med IF. Resultatet av dette ble at IF holder forsikringspremien på samme nivå med det resultat at borettslaget sparer kr 154.000 i forsikringspremie i 2025.

Lån
Boligselskapet har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I3C07-ZEE13-GOKZS-X04DM-GNOP2-WVHTG

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-01 11:35:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I3C07-ZEE13-GOKZS-X04DM-GNOP2-WVHTG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

5309 AMMERUDSLETTA BORETTSLAG

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.		**16 236 032**	**13 076 503**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 736 962	6 499 686
Tilbakeføring av avskrivning	14	9 687	13 682
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-3 085 309	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 236 890	-3 353 839
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-8 049 473**	**3 159 529**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 186 559**	**16 236 032**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	11 252 614	17 768 102
Kortsiktig gjeld	-3 066 055	-1 532 069
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**8 186 559**	**16 236 032**

AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG
ORG.NR. 955 362 128, KUNDENR. 5309

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 686 666	17 650 721	18 790 000	19 461 000
Vaskeri		62 971	0	0	0
Garasjer		300	0	0	0
Andre inntekter	3	9 049	35 953	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 758 985**	**17 686 674**	**18 790 000**	**19 461 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-63 450	-63 450	-65 000	-65 000
Styrehonorar	5	-450 000	-450 000	-455 000	-470 000
Avskrivninger	14	-9 687	-13 682	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 100	-25 032	-27 000	-28 000
Forretningsførerhonorar		-289 035	-275 863	-301 000	-316 000
Konsulenthonorar	7	-166 075	-80 507	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-10 309 038	-1 715 964	-3 462 000	-3 476 000
Forsikringer		-673 368	-650 167	-770 000	-924 000
Kommunale avgifter	9	-1 234 969	-1 066 931	-1 204 000	-1 385 000
Energi/fyring		-1 127 130	-1 196 572	-2 500 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 169 879	-1 084 455	-1 100 000	-1 144 000
Andre driftskostnader	10	-1 438 179	-1 388 599	-1 365 500	-1 407 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 949 909**	**-8 011 221**	**-11 309 500**	**-11 275 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 809 076**	**9 675 453**	**7 480 500**	**8 186 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	451 584	291 966	0	0
Finanskostnader	12	-3 997 622	-3 467 733	-5 754 000	-3 821 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 546 038**	**-3 175 767**	**-5 754 000**	**-3 821 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 736 962**	**6 499 686**	**1 726 500**	**4 365 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	6 499 686		
Fra opptjent egenkapital		-1 736 962	0		

AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG
ORG.NR. 955 362 128, KUNDENR. 5309

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	104 570 925	104 570 925
Tomt		587 580	587 580
Andre varige driftsmidler	14	3 729 995	654 374
Aksjer og andeler	15	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		**108 888 800**	**105 813 179**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		195 746	64 174
Forskuddsbetalte kostnader		495 636	470 211
Andre kortsiktige fordringer	16	1 722 718	0
Kortkonto OBOS-banken		8 025	8 025
Driftskonto OBOS-banken		981 821	4 807 341
Driftskonto OBOS-banken II		57 604	48 262
Skattetrekkskonto OBOS-banken		51 000	51 000
Sparekonto OBOS-banken		7 740 064	12 319 089
SUM OMLØPSMIDLER		**11 252 614**	**17 768 102**
SUM EIENDELER		**120 141 414**	**123 581 281**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 256 * 100		25 600	25 600
Opptjent egenkapital		44 570 152	46 307 113
SUM EGENKAPITAL		**44 595 752**	**46 332 713**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	69 906 608	73 143 498
Borettsinnskudd	18	1 793 120	1 793 120
Annen langsiktig gjeld	19	779 880	779 880
SUM LANGSIKTIG GJELD		**72 479 608**	**75 716 498**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		311 818	248 225
Leverandørgjeld		2 621 740	591 970
Skyldige offentlige avgifter	20	96 231	72 150
Påløpte renter		21 353	350 691
Påløpte avdrag		0	269 033
Annen kortsiktig gjeld	21	14 913	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 066 055**	**1 532 069**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**120 141 414**	**123 581 281**
Pantstillelse	22	106 793 120	106 793 120
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2025
Styret i AL Ammerudslettas Borettslag

Hans-Olav Toft/s/	Bilal Ishqair/s/	Skjalg M. Dalland Fevang/s/
Kristine G. Kronstad/s/	Nina Beathe Kristiansen/s/	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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	18 197 472
Garasje	276 750
Parkering	165 300
Nedbetalingsavtale	24 000
Garasje	23 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 686 666**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Beboerservice inntekter	9 049
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 049**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-63 450
SUM PERSONALKOSTNADER	**-63 450**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 450 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 248, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 100.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 063
Stokkebø Competanse AS	-12 750
AR Miljøsikring As	-44 300
OBOS Prosjekt AS	-82 963
SUM KONSULENTHONORAR	**-166 075**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-205 013
Drift/vedlikehold VVS	-302 193
Drift/vedlikehold elektro	-551 575
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 684 433
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 750
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-176 763
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 096
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 249 223
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-17 091
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-8 902
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-10 309 038**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-479 482
Feieavgift	-50 320
Renovasjonsavgift	-705 166
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 234 969**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Container	-66 444
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 544
Annen leiekostnad	-215 239
Datautstyr	-5 988
Annet driftsmateriale	-69
Lyspærer og sikringer	-6 848
Vaktmestertjenester	-268 020
Vakthold	-165 938
Renhold ved firmaer	-513 916
Snørydding	-56 544
Andre fremmede tjenester	-49 574
Kontor- og datarekvisita	-3 766
Trykksaker	-6 514
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 248
Andre kontorkostnader	-7 925
Porto	-9 250
Kontingenter	-4 525
Bank- og kortgebyr	-6 632
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-15 691
Tap på fordringer,	-6
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 438 179**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	445 654
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 930
SUM FINANSINNTEKTER	**451 584**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-3 997 517
Renter på leverandørgjeld	-105
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 997 622**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1956	7 938 266
Tilgang 2017 (Stor rehabilitering 2012-2015)	87 586 921
Tilgang 1985	4 096 604
Tilgang 1986	3 403 755
Tilgang 1987	1 372 803
Tilgang 1988	172 576
SUM BYGNINGER	**104 570 925**

Tomten ble kjøpt i 1956
Gnr.95/bnr.46
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Antenneanlegg		
Kostpris	500 811	
		500 811
Garaseanlegg		
Kostpris	126 504	
		126 504
Innskudd garasje		
Tilgang 1959	15 000	
		15 000
Skriver		
Kostpris	23 979	
Avskrevet tidligere	-19 980	
Avskrevet i år	-3 998	
		1
Tørketrommel Miele		
Tilgang 2015	56 897	
Avskrevet tidligere	-48 836	
Avskrevet i år	-5 690	
		2 371
Solcelleanlegg		
Tilgang 2024	3 085 309	
Avskrevet i år	0	
		3 085 309
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 729 995**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-9 687**

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus A/L. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 1 Pålydende: kr.300.- Balanseført verdi: kr.300.-

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	27 755
Avsatt for felleskostnader 2024	6 720
Avsatt for tilskudd Klimaetaten, solcelleanlegg	1 688 243
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 722 718**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-92 500 000	
Nedbetalt tidligere	19 356 502	
Nedbetalt i år	3 236 890	
		-69 906 608
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-69 906 608**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1956	-1 767 620
Korrigering 2017	-25 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 793 120**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Innskudd balkonger	-718 080
Innskudd garasjer	-61 800
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-779 880**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-51 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 150
Skyldig mva.	-24 081
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-96 231**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsetninger, kreditnota 2025	-14 913
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-14 913**

NOTE: 22
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 793 120
Pantelån	69 906 608
TOTALT	**71 699 728**

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

Bygninger	104 570 925
Tomt	587 580
TOTALT	**105 158 505**

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK – AMMERUDSLETTA BORETTSLAG

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Installert solcelleanlegg på blokktakene og de nye rekkegarasjene Rehabilitert rekkegarasjene til moderne og tidsriktige størrelser på plassene Bygget utvendig parkeringshus på enden av nr 27 mot T- banen med 40 sykkelparkeringsplasser Plantet store tujaer mot T-banen og mot Rema-tomta Diverse andre ekstraordinære arbeider på borettslagets grøntarealer Etablert OBOS-nøkkel på dørene til fellesarealene i borettslaget Montert 12 elektriske røykavsug på de pipehattene der det kun var eldre manuelle røykavsug	Rekkegarasjene blir koplet til våren 2025
2023	Diverse ekstraordinære arbeider på borettslagets grøntarealer	
2022	Utskifting av gjerder bak nr 27, bak nr 29 mot Ammerudveien og ved garasjen bortenfor nr 35. Ny varmepumpe med ny og oppdatert teknologi i nr. 33	
2021	Gjennomført rens av ventilasjonskanalene ut fra leilighetene Alle borettslagets 27 oppganger er malt opp. Alle lysarmaturer i oppganger og fellesarealer i kjelleren er byttet ut til bevegelse styrte LED-armaturer Gowens har foretatt tilsyn og supplert manglende brannvernutstyr i leilighetene Borettslaget har gjennomført et forsøksprosjekt med kjøkkenhager sommeren og høsten 2021 Det er blitt asfaltert fartsdempere på borettslagets interne veier (ikke den offentlige veien) Det er montert nye sykkelstativer i kjellerne i alle blokkene	

2020	Etablering av elbil – ladeinsfrastruktur Installasjon av videoovervåking i de nye vaskeriene	
2019	Nye varmepumper med ny og oppdatert teknologi i nr. 29 og nr. 31 Nye vaskemaskiner og tørketromler i vaskeriene. Alle vaskeriene er pusset opp Frysa er pusset opp Gjennomført tilsyn med brannsvarslingsutstyret i alle leilighetene. Manglende eller defekt utstyr er erstattet Rehabilitert vannskader i to leiligheter etter taklekkasjene i 2018/2019	
2018	Nye porttelefoner med videofunksjon	
2018	Byttet varmepumper i nr. 27 og nr. 35 for å sikre tilførselen av varmtvann til leilighetene og for å spare energikostnader. Satt inn vannmåler i nr. 35. Nytt panel og oppmaling av inngangspartiene i nr. 33. Utbedret vannskader i de tre leilighetene hvor det var vannlekkasje gjennom taket i 2018 Diverse utbedringer av uteområdene Ferdigstilt det nye porttelefonanlegget	
2016 - 2017	Maling av garasjeanlegg	
2014 - 2015	Oppgradering av utemiljøet	
2013 - 2015	Rehabilitering av balkonger, tak og vinduer	
2011 - 2011	Oppsett av tre nye garasjer ved blokk 35	
2011 - 2011	Ombygging varmtvannsberedere HMS krav	Forebyggende arbeid med Legionella bakterier, utført vannprøver
2010 - 2010	Nytt lås system	
2010 - 2010	Nye brannslanger og varslere i alle leiligheter	
2010 - 2010	Oppgradering fotball bane bak blokk 27	Nytt fotballnett
2007 - 2007	Oppussing av oppganger	
2007 - 2007	Oppussing av inngangspartier	
2007 - 2007	Oppussing av fasade i Ammerudveien 27	
2007 - 2007	Oppussing av vaskeriene	
2007 - 2007	Asfaltering av stikkveier	
2007 - 2007	Oppsetting av søppelbrønner	
2006 - 2006	Utskiftet El-anlegg i kjeller	
2006 - 2006	Malt garasjeanlegget	
2004 - 2004	Utskiftning av stigeledninger	
2003 - 2004	VVS-rehabilitering	Rehabilitert samtlige bad og utskiftning av avløpsrør.

VEDTEKTER FOR AMMERUDSLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 955362128

Vedtatt på generalforsamling den 06.04.2006 med senere endringer, senest 22.05.2024

Innhold

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.
(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat 2. fylkeskommune 3. kommune 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(5) Borettslagets vedtekter skal være tilgjengelig på borettslagets hjemmeside: www.ammerudsletta.no.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Ved et hvert eierskifte skal erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, skal melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke den bolig andelen er knyttet til og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til i tråd med husordensreglene og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene skal ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Indre vedlikehold påligger den enkelte andelseier.
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger

med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, dør-kommunikasjonssystem, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Dørene inn til leiligheten er andelseiers ansvar. Skal disse byttes, skal den nye døren følge standard for borettslaget. De skal følge kravene til Norsk standard 247 og Norsk standard DB 104 35/40. Dersom dørene skal males om, brukes farge krem kode 0502.
(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
(5) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslagets styre.
Andelseier/beboer som bringer med seg skadedyr hjem, kan bli stilt økonomisk ansvarlig for utbedringen av egen og berørte naboers leiligheter.
(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter bygningsmassen som utskifting av vinduer, inngangsdør til blokken, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Eventuelle endringer på vinduer, balkongdører, balkonger eller fasade kan kun foretas av borettslaget.

(6) Vedlikehold av vindusveggen på balkongene foretas i regi av styret. Det samme gjelder skilleveggene mellom forhagene. Det er ikke tillatt å lage hull i fasaden. Det er heller ikke tillatt å sette opp boder eller utbygg, sette opp partytelt, seilduker eller foreta innglassing av balkonger og forhager.
(7) Styret skal ved større anskaffelser til borettslaget som hovedregel fremskaffe minst tre tilbydere dersom slike finnes i markedet. Dette innebærer at styret skal sende ut tilbudsforespørsel til minst tre tilbydere og tilstrebe å få frem minst tre skriftlige tilbud.

5-3 Bygningsmessige endringer

(1) Bygningsmessige endringer av leiligheten er ikke tillatt uten styrets skriftlige godkjennelse, herunder flytting, fjerning av lettvegger, endring/ombygging/utbedring av våtrom og rørarbeid. Det skal benyttes autorisert fagpersonell og utføring gjøres i tråd med byggebransjens våtroms norm. Bedriften skal være registrert hos fagrådet for våtrom (www.ffv.no) og erklæring for utført arbeid skal fremlegges med samsvarserklæring.
(2) Lettveggene i 4. etasje har funksjon som bærevegger for takene, og kan ikke fjernes.
(3) Etablering av ildsted skal godkjennes av Oslo Brannvesens avd. for byggesaker, fyringsanlegg mv. Borettslag kan kreve at ulovlig etablert ildsted, blir fjernet for andelseierens regning.
(4) Bygningsmessige endringer foretatt av andelseier utføres på følgende betingelser:
A. At borettslaget ikke pådras økonomisk ansvar av noen art.
B. At borettslaget ikke pådras teknisk ansvar av noen art.
C. At endringene i leiligheten blir foretatt fagmessig og i henhold til forskrifter fra bygningsmyndighetene.
(5) Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifter på felles luftekanal. Dette medfører matlukt i naboleilighetene. Andelseier må for egen regning fjerne montert kjøkkenvifte på felles luftekanal.
(6) Styret har rett til å få adgang til alle leiligheter i borettslaget for å påse at forbudet mot å ha kjøkkenvifte/ventilator påkoblet felles luftekanal overholdes. Dette er spesielt aktuelt i oppganger hvor det har kommet klage på matos.

5-4 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere vil kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens § 5-13 og § 5-15.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

BESKYTTET

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd, 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene, 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene. 7. ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

BESKYTTET

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10.Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og § 5-23. 10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får

vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-2 Mindretallsvern

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

11.Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

HUSORDENSREGLER FOR AMMERUDSLETTA BORETTSLAG

Innhold

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

1. Formål

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

2. Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Ro og orden

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

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

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

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

4. Bygningsmessige bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Brannvernerklæringen tas inn i husordensreglene som et eget punkt:

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

Brannsikkerhetsutstyr - egenerklæring

Sist endret på generalforsamling 09. mai 2017

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, ___/__ 20___

Andelseiers navn: _____

Andelseiers adr.: _____

Andelseiers leil. nr.: _____

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

5. Innvendige fellesområder

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

5.2. Røyking er forbudt i alle fellesrom.

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

5.4. Sykler skal uten unntak stå i sykkelstativene.

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

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

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

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

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

5.10. Lufting ut gjennom entredøren skal ikke forekomme.

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

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

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

6. Bestemmelser for uteområdene i borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.13. Andelseier/beboer kan ikke plante på fellesområdene.

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

6.15. Droner er ikke tillatt brukt på borettslagets områder.

7. TV og internett

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

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

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

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

8. Balkongene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.10. Det er ikke tillatt å bruke terrasseadkomsten som inngang til leiligheten. Adkomsten til leilighetene går igjennom inngangsdør via oppgang til inngangsdør til den enkelte leilighet.

9. Fellesvaskeri

Enkelte justeringer av teksten her. Ingen realitetsendringer

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

9.2 Tilgang til vaskeriet

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

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

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

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

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

d. Det koster 50 kr pr. vaskeperiode.

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

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

9.3 Åpningstider vaskeriet

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

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

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

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

9.4 Regler for bruk av vaskeriet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j. Det er ikke tillatt å røyke i vaskeriene.

9.5 Skader og feil

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

b. All bruk av vaskemaskiner og tørketromler blir loggført.

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

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

9.6 Videoovervåking av vaskeriene

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

10. Videoovervåkning

10.1. Videoovervåkning av fellesarealene i kjellerne

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

Videoovervåkningen skjer av fellesområdene og utløses av bevegelsessensorer.

Videoovervåkning er skiltet.

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

10.2. Videoovervåking av fellesvaskeriene

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

Videoovervåkningen skjer fellesvaskeriene

Videoovervåkningen er skiltet.

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

10.3. Videoovervåking av avfallsbrønnene

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

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

Videoovervåkningen er skiltet.

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

10.4. Videoovervåking av parkeringsplassene på enden av nr 35 G

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

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

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

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

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

11. Skadedyr

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

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

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

12. Håndtering av nabokonflikter

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

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

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

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

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

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

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

TRAFIKK - OG PARKERINGSBESTEMMELSER FOR AMMERUDSLETTA BORETTSLAG

(senest oppdatert på generalforsamlingen 27.04.2023)

1. TRAFIKK

1.1 Fartsgrense

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

1.2 Den offentlige veien gjennom borettslaget

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

2. PARKERING

2.1 Bruk av parkeringsplasser i borettslaget

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

2.2 Ansvar for montert bilalarm

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

2.3 Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte biler og delebiler

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

2.4 Størrelse på biler

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

2.5 Parkering foran egen garasje

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

2.6 Tomgangskjøring er forbudt

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

2.7. Elbillading i borettslaget

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

2.8 Regler for tildeling av parkeringsplass

Følgende regler gjelder for tildeling og bruk av oppmerkede parkeringsplasser:

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

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

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

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

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

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

2.9 Regler for tildeling av garasjeplass

Følgende regler gjelder for tildeling og bruk av garasjeplass:

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

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

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

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

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

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

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

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

h. Røyking eller åpen ild er forbudt.

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

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

2.10 Moped- og motorsykkelgarasjer

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

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

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

2.12 Sykkelhuset

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

Følgende regler gjelder for tildeling og bruk av sykkelplassene:

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

b. En andelseier kan disponere mer enn en sykkelplass så fremt det ikke er andre andelseiere på venteliste.
c. Sykkelplassen kan ikke leies ut på fremleie. Den skal gå tilbake til borettslaget for fordeling til første person på ventelisten.

d. Andelseier, som ikke tar imot tilbudt sykkelplass, mister sin plass på ventelisten.
e. Adkomst til sykkelhuset skal fortrinnsvis skje ved hjelp av OBOS-nøkkel. Fysisk nøkkel til sykkelhuset kan utleveres ved tildeling av sykkelplasser. Nøkkelen koster kr 250.
f. Leietaker plikter å påse at inngangsdøren til sykkelhuset låses før man forlater den. Eventuell snø og is som hindrer døren må fjernes av leietaker for at døren skal låse seg.
g. Ved gjentatte brudd på borettslagets husordensregler, herunder trafikk- og parkeringsbestemmelsene, kan styret vedta å trekke tilbake tildelingen av plassen og på denne bakgrunn si den opp med ordinær oppsigelsesfrist, dvs en kalendermåned.

Regler for dyrehold i Ammerudsletta borettslag og kontrakt om dyrehold

Sist endret på generalforsamling 12. april 2018

Følgende regler gjelder for hunde-/kattehold mv:

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

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

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

4. Det er båndtvang i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, ___/__ 20___

For styret: _____

Andelseier: _____

Dyreeier: _____

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25
Selskapsnummer: 5309 **Selskapsnavn:** AL AMMERUDSLETTAS 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 AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 955362128
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Saron, Ammerudveien 31 F.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37 tilstede + 2 fullmakter = 39 Stemmeberettigede

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Det ble fremmet et benkeforslag om at Bilal Ishqair skulle velges til møteleder.
Forslaget fikk 4 stemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Hans-Olav Toft ble valgt til møteleder.
> ✓ **Vedtatt.**

2. 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.

Stemmeberettigede: 39 (fullmakt: 2)

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at de innleverte registreringsblankettene og eventuelle fullmakter godkjennes som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Martina Baldacchino fra OBOS er valgt som protokollfører, Tore Lundestad og Linn Beate Thoresen er valgt som protokollvitne.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at det negative årsresultatet inndekkes ved bruk av egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet inndekkes ved bruk av borettslagets egenkapital.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Grave brønn i borettslaget

Fremmet av: Johnny Bustenskjold

Brønn som kan gi vann til beboerne i sameiet dersom en krise oppstår.

Jeg ønsker at styret sjekker hva det vil koste å anlegge en brønn i sameiet. Borre en brønn på 80 til 120 meter. En brønn som kan dekke vannbehovet for beboerne i sameiet. Vannet skal kun brukes til drikke for menneske og dyr samt matlaging.

Det monteres i brønnen en pumpe, folk må da selv gå til brønnen og tappe det vannet de trenger ca 5 liter pr døgn.

Det kan sikkert ordnes med en kran som gir kun 5 liter pr beboer pr dag.

Styret må da sjekke ut om det lar seg gjøre at hver beboer kun kan tappe ut 5 liter pr dag.

En slik brønn vil kunne levere noen tusen liter pr døgn, det er mange tjern og små vann rundt i området.

Det finnes mye vann i grunnen rundt her.

Styrets innstilling
Styret kan ikke se behovet for å bore en egen brønn i borettslaget nå. Forslaget fra andelseier avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget fra andelseier Johnny Bustenskjold fikk 0 stemmer og ble Ikke vedtatt.**

7. Godkjenning av endringer i husordensreglene, trafikk- og parkeringsbestemmelsene og reglene for dyrehold

I husordensreglene er det ett ytt punt om videoovervåking av garasjeplassene bak nr 35 G, jfr pkt 10, samt en formalisering av borettslaets lange praksis vedr at balkongdøren ikke skal brukes som inngangsdør til leiligheten, jf pkt 8.10. Ellers er det språklige forbedringer og presiseringer av setninger som har vært uklare.

Nye og oppdaterte bestemmelser er merket med fet skrift.

Trafikk- og parkeringsbestemmelsene er oppdatert i fht at rekkegarasjene er rehabilitert. Det er også tatt inn regler for sykkelparkeringsplassene i sykkelparkeringshuset, pkt 2.12.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner oppdaterte husordensregler, trafikk- og parkeringsbestemmelser og reglene for dyrehold.

✓ **Det kom forslag om at pkt 8.10 første setning i husordensreglene blir tatt ut av husordenreglene. Forslaget forslaget ble vedtatt med 20 mot og 19 stemmer.**

8. Forslag om nytt avsnitt i vedtektenes pkt 5-1 (1)

Det er behov for å ta inn i vedtektene en presisering av bestemmelsen om at det kun skal benyttes autorisert personell til vedlikeholds- og reparasjonsarbeider tilknyttet våtrom, røropplegg på kjøkken og våtrom om elektriske arbeider i leiligheten.

Sak om dette legges frem for generalforsamlingen.

Det tas inn ett nytt avsnitt i vedtektenes pkt 5-1 (1) som lyder:

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

Forslag til vedtak:
Vedtektsendringen godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 470.000.

Styrets innstilling
Styrets honorar har vært det samme siden 2018. Det er i år foreslått økt med kr 20.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 470.000.

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Nina Kristiansen
Eddy Oretap

Følgende stilte til valg:
Nina Kristiansen
Eddy Oretap

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Skjalg Magnus Fevang

Følgende stilte til valg:
Skjalg Magnus Fevang

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Annbjørg Dalland Fevang
Morten Juvdal
Eric Sæby

Følgende stilte til valg:
Annbjørg Dalland Fevang
Morten Juvdal
Eric Sæby

Hans-Olav Toft/s/
Møteleder

Martina Helene Baldacchino/s/
Protokollfører

Tore Lundestad/s/
Linn Beate Thoresen/s/
Protokollvitner

VEDTEKTER FOR AMMERUDSLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 955362128

Vedtatt på generalforsamling den 06.04.2006 med senere endringer, senest 06.05.2025

Innhold

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.
(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat 2. fylkeskommune 3. kommune 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(5) Borettslagets vedtekter skal være tilgjengelig på borettslagets hjemmeside: www.ammerudsletta.no.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Ved et hvert eierskifte skal erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, skal melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke den bolig andelen er knyttet til og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til i tråd med husordensreglene og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene skal ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Indre vedlikehold påligger den enkelte andelseier.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer

innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, dør-kommunikasjonssystem, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter bygningsmassen som utskifting av vinduer, inngangsdør til blokken, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Eventuelle endringer på vinduer, balkongdører, balkonger eller fasade kan kun foretas av borettslaget.

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

5-3 Bygningsmessige endringer

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

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

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

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

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

på felles luftekanal.

5-4 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22

første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd, 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene, 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene. 7. ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer

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

9. Generalforsamlingen
9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsrapport fra styret - Godkjenning av årsregnskap - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer - Eventuelt valg av revisor - Fastsetting av godtgjørelse til styret - Andre saker som er nevnt i innkallingen - Godkjenning av forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare

avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10.Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og § 5-23.
10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-2 Mindretallsvern

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

11.Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

HUSORDENSREGLER FOR AMMERUDSLETTA BORETTSLAG (sist endret på generalforsamling 06. mai 2025**)**

Innhold

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

1. Formål

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

2. Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Ro og orden

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

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

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

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

4. Bygningsmessige bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Brannvernerklæringen tas inn i husordensreglene som et eget punkt:

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

Brannsikkerhetsutstyr - egenerklæring

Sist endret på generalforsamling 09. mai 2017

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, ___/__ 20___

Andelseiers navn: _____

Andelseiers adr.: _____

Andelseiers leil. nr.: _____

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

5. Innvendige fellesområder

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

5.2. Røyking er forbudt i alle fellesrom.

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

5.4. Sykler skal uten unntak stå i sykkelstativene.

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

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

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

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

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

5.10. Lufting ut gjennom entredøren skal ikke forekomme.

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

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

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

6. Bestemmelser for uteområdene i borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.15. Andelseier/beboer kan ikke plante på fellesområdene.

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

6.17. Droner er ikke tillatt brukt på borettslagets områder.

7. TV og internett

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

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

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

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

8. Balkongene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Fellesvaskeri

Enkelte justeringer av teksten her. Ingen realitetsendringer

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

9.2 Tilgang til vaskeriet

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

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

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

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

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

d. Det koster 50 kr pr. vaskeperiode.

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

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

9.3 Åpningstider vaskeriet

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

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

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

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

9.4 Regler for bruk av vaskeriet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j. Det er ikke tillatt å røyke i vaskeriene.

9.5 Skader og feil

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

b. All bruk av vaskemaskiner og tørketromler blir loggført.

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

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

9.6 Videoovervåking av vaskeriene

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

10. Videoovervåkning

10.1. Videoovervåkning av fellesarealene i kjellerne

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

Videoovervåkningen skjer av fellesområdene og utløses av bevegelsessensorer.

Videoovervåkning er skiltet.

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

10.2. Videoovervåking av fellesvaskeriene

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

Videoovervåkningen skjer fellesvaskeriene

Videoovervåkningen er skiltet.

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

10.3. Videoovervåking av avfallsbrønnene

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

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

Videoovervåkningen er skiltet.

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

10.4. Videoovervåking av parkeringsplassene på enden av nr 35 G

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

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

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

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

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

11. Skadedyr

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

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

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

12. Håndtering av nabokonflikter

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

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

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

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

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

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

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

TRAFIKK - OG PARKERINGSBESTEMMELSER FOR AMMERUDSLETTA BORETTSLAG

(senest oppdatert på generalforsamlingen 06.05.2025)

1. TRAFIKK

1.1 Fartsgrense

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

1.2 Den offentlige veien gjennom borettslaget

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

2. PARKERING

2.1 Bruk av parkeringsplasser i borettslaget

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

2.2 Ansvar for montert bilalarm

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

2.3 Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte biler og delebiler

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

2.4 Størrelse på biler

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

2.5 Parkering foran egen garasje

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

2.6 Tomgangskjøring er forbudt

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

2.7. Elbillading i borettslaget

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

2.8 Regler for tildeling av parkeringsplass

Følgende regler gjelder for tildeling og bruk av oppmerkede parkeringsplasser:

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

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

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

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

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

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

2.9 Regler for tildeling av garasjeplass

Følgende regler gjelder for tildeling og bruk av garasjeplass:

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

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

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

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

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

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

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

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

h. Røyking eller åpen ild er forbudt.

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

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

2.10 Moped- og motorsykkelgarasjer

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

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

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

2.12 Sykkelhuset

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

Følgende regler gjelder for tildeling og bruk av sykkelplassene:

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

b. En andelseier kan disponere mer enn en sykkelplass så fremt det ikke er andre andelseiere på venteliste.
c. Sykkelplassen kan ikke leies ut på fremleie. Den skal gå tilbake til borettslaget for fordeling til første person på ventelisten.

d. Andelseier, som ikke tar imot tilbudt sykkelplass, mister sin plass på ventelisten.
e. Adkomst til sykkelhuset skal fortrinnsvis skje ved hjelp av OBOS-nøkkel. Fysisk nøkkel til sykkelhuset kan utleveres ved tildeling av sykkelplasser. Nøkkelen koster kr 250.
f. Leietaker plikter å påse at inngangsdøren til sykkelhuset låses før man forlater den. Eventuell snø og is som hindrer døren må fjernes av leietaker for at døren skal låse seg.
g. Ved gjentatte brudd på borettslagets husordensregler, herunder trafikk- og parkeringsbestemmelsene, kan styret vedta å trekke tilbake tildelingen av plassen og på denne bakgrunn si den opp med ordinær oppsigelsesfrist, dvs en kalendermåned.

Regler for dyrehold i Ammerudsletta borettslag og kontrakt om dyrehold

Sist endret på generalforsamling 06. mai 2025

Følgende regler gjelder for hunde-/kattehold mv:

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

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

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

4. Det er båndtvang i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

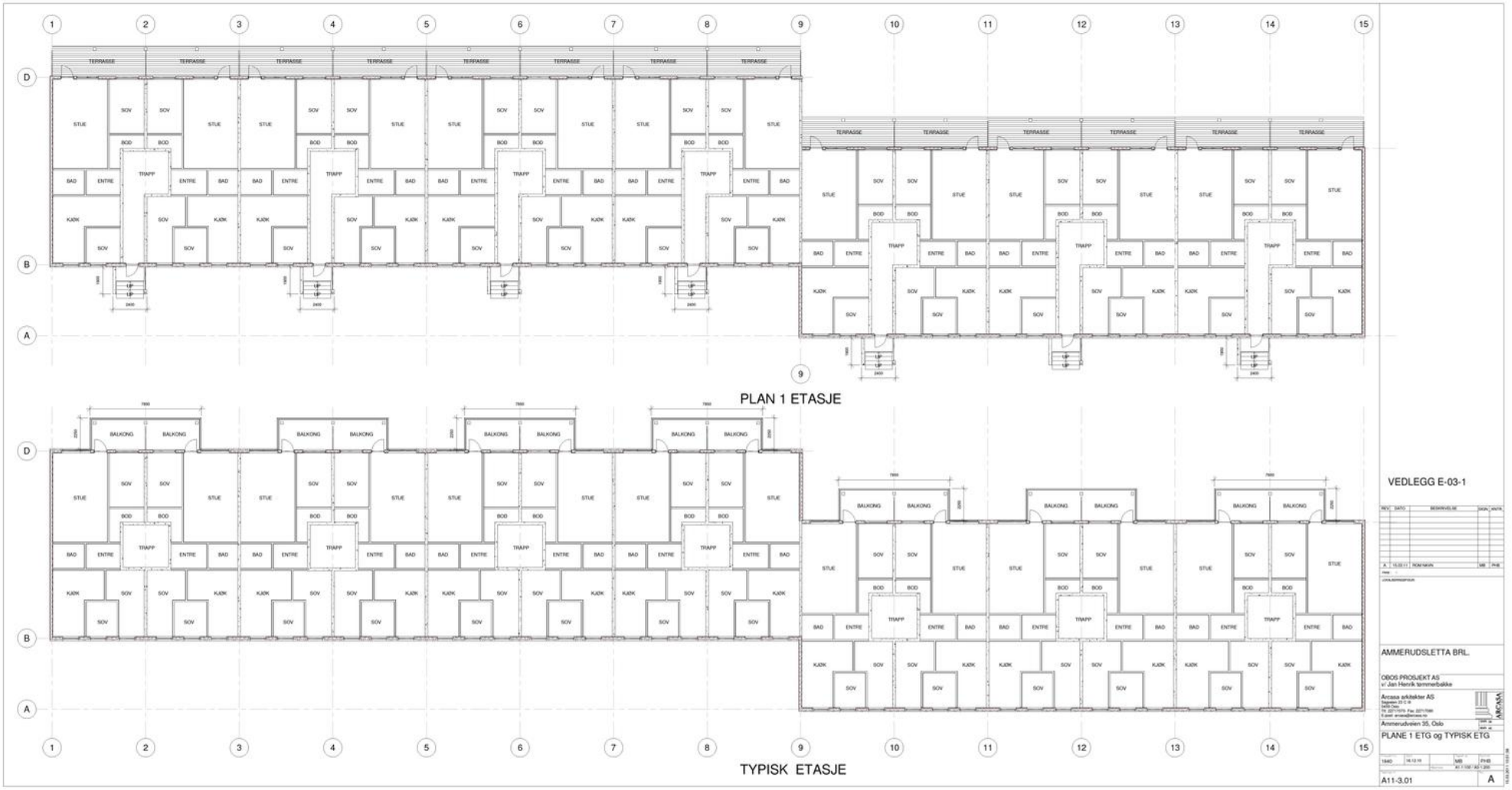
Overtredelse av reglene vil medføre at styret kan forlange hunden/katten fjernet med 1 – en – måneds skriftlig varsel. Styrets beslutning er endelig.

Oslo, ___/__ 20___

For styret: _____

Andelseier: _____

Dyreeier: _____


PLAN 1 ETASJE
TYPISK ETASJE
VEDLEGG E-03-1
AMMERUDSLETTA BRL.
OBOS PROSJEKT AS
v/ Jan Henrik tømmerbakke
Arcasa arkitekter AS
Ammerudveien 35, Oslo
PLANE 1 ETG og TYPISK ETG
A11-3.01
A

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III · 41 72 00

KOPI

Oslo, den

28. juni 1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Ammerud, G.nr. 95, b.nr. 46, blokk D

Journalnr.
58/1501/HF.

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
5/1-61

Bygningens art
Boligblokk med garasjer.

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

Byggemester
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Vindern.

Ansvarshavende
Ingeniør Alv Selvaag, " "

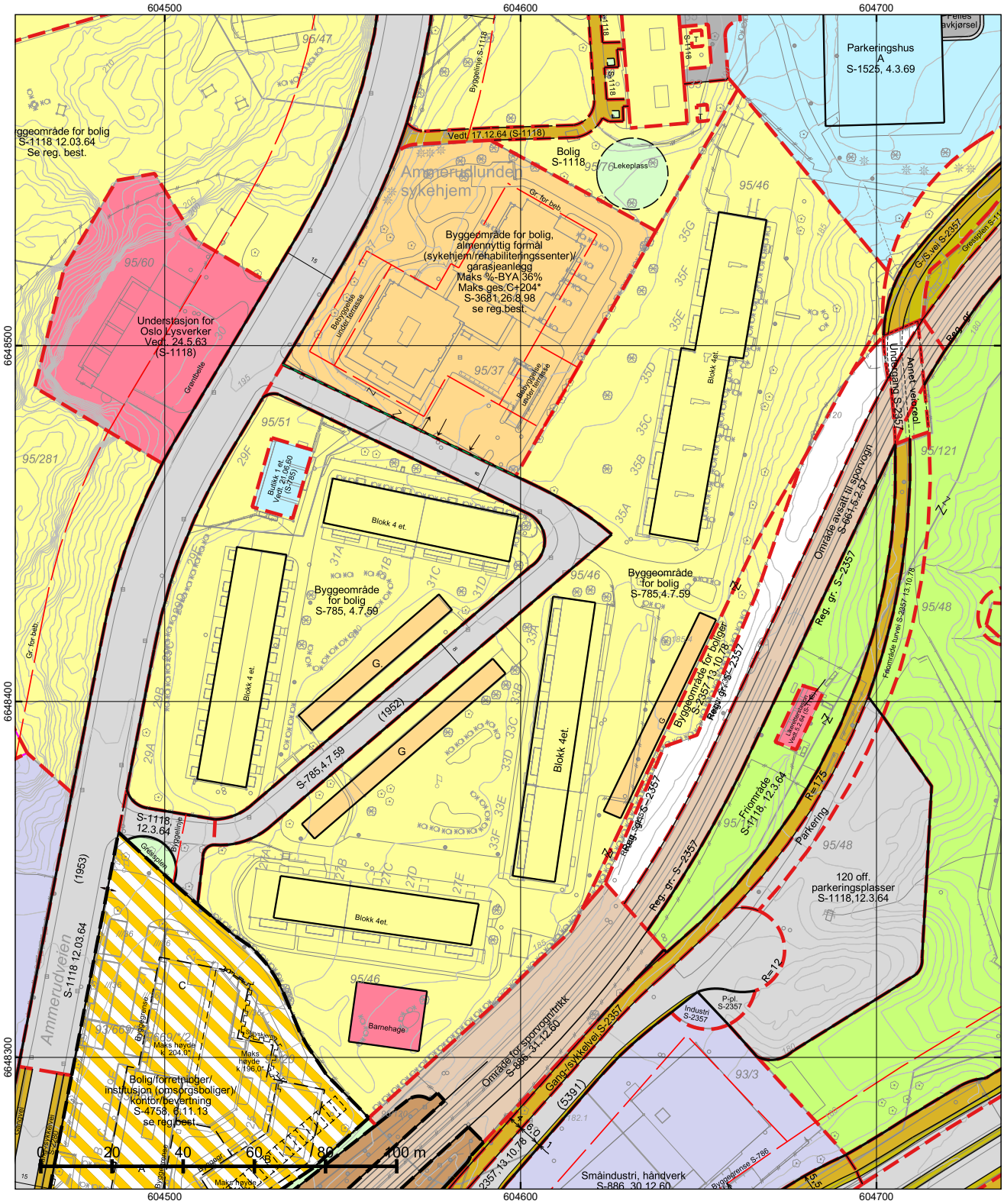
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

H. Stangeland Distriktsingeniør

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

30000. 10-60. R. A. –



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.01.2026
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.

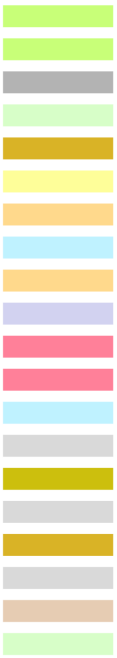
PlottID/Best.nr: 152145/ 86525581
Adresse: Ammerudveien 33
Gnr/Bnr: 95/46

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)



40 - Friområde/park
41 - Turvei/skiløype
70 - Felles avkjørsel
72 - Felles lekeareal
73 - Felles gangareal
110 - Bolig m.tilh. anlegg
111 - Garasje i boligområde
120 - Forretning m.tilh.anlegg
148 - Bolig/offentlig
150 - Industri m.tilh.anlegg
166 - El-verk. m. tilh. anlegg
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
190 - Garasje
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
313 - Skulder/bankett
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
330 - Parkering/utfartsparkering
332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
613 - Parkbelte i industristrøk



1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg



70 - Felles avkjørsel
311 - Annet veiareal
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
324 - Veigrunn under bru
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
932 - Regulert kant kjørebane
934 - Regulert trikkespor
Formålgrense

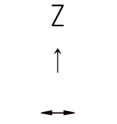


Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

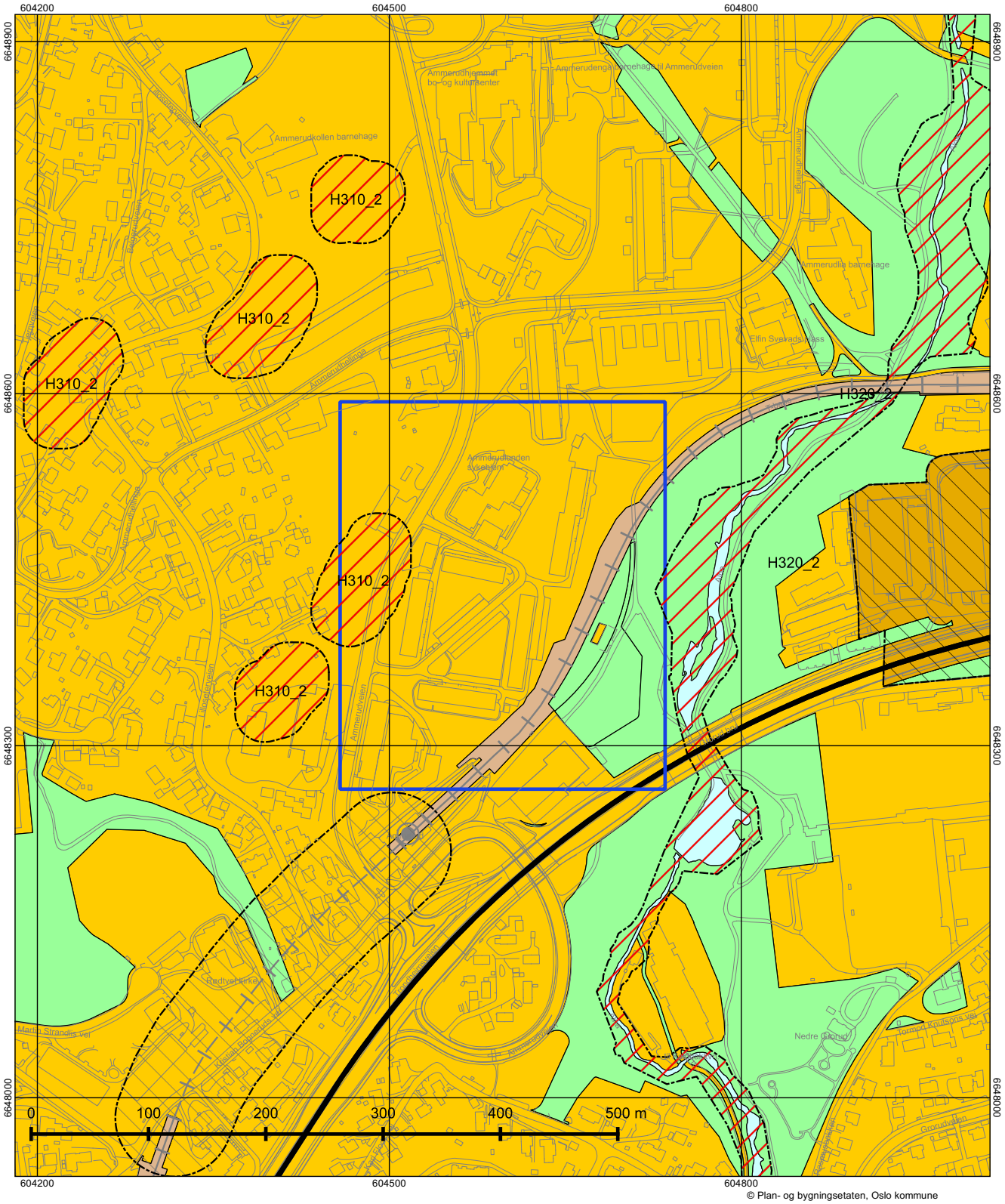
RpRegulertHøyde



Regulert eiendomsgrense
Grense for bebyggelse
Byggegrense
Bygningens avgrensing i beb. plan
Byggegrense
Regulert stoyskjerm
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring
Avkjørsel


604200
604500
604800
6648900
6648600
6648300
6648000
H310_2
H310_2
H310_2
H310_2
H310_2
H320_2
H320_2
Ammerudhjemmet bo- og kultursenter
Ammerudkollen barnehage
Ammerudløkka barnehage
Ammerudløkka barnehage til Ammerudveien
Ammerudløkka
Ammerudveien
Ammerudløkken sykehjem
Elfin Sykkelbutikk
Ammerudveien
Ammerudveien
Ammerudveien

Tegnforklaring - kommuneplan

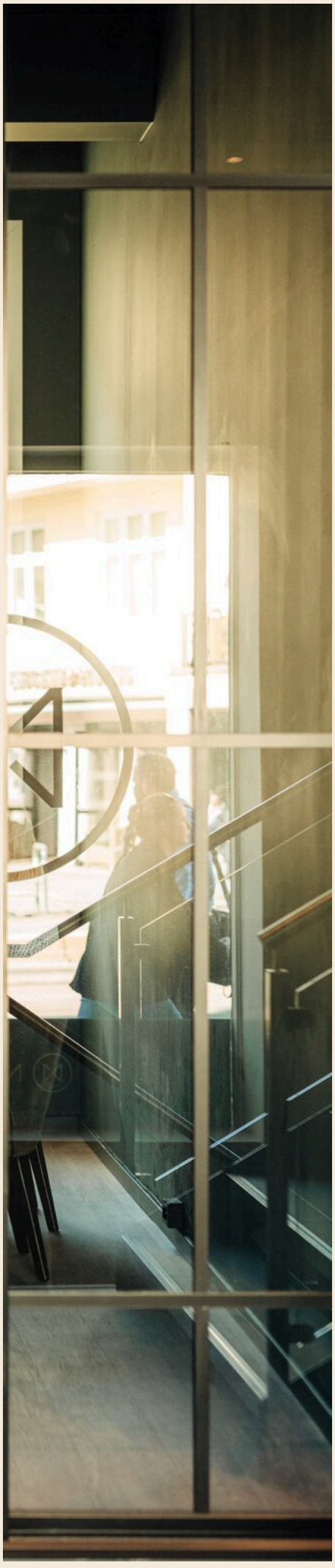


Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0108/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ammerudveien 27B 0958 OSLO
Matrikkel: Gnr 95, bnr 46 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:

Sheraz Gilani

Eiendomsmegler
Nordvik Grünerløkka
s.gilani@nordvikbolig.no
984 91 885