

Tilstandsrapport

📍 Ammerudhellinga 78, 0959 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 95, bnr. 81

Andelsnummer 573

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 08.05.2025

Oppdragsnr.: 12699-2016

Referansennummer: LT5107

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen

Vår ref: Oppdragsnummer:
202250017



HARALDSEN
TAKSERING



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.

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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
- løsløse 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet som innehar gode kvaliteter. Oppusset i 2025 med flis på flis på baderom, nytt kjøkken, gulv og elektrisk. Planløsningen er praktisk og arealeffektiv. Standarden består av blant annet malte flater, flislagt bad og parkett på gulvene. Stuen har utgang til balkong. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med heis, fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig av betong med frilagt shingel. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering, vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av gulv med laminat og beleg, malte vegg og himlinger. Nye flater i 2025. Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll på soverom. Viser cirka 10mm skjevhet over rommet. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1 da denne krever skjevheter over 15mm for TG2. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Nymalte dører 2025

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover ferdigattest. Alder 2011. Flis på flis og ny innredning i 2025. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm fra dør til sluk. Det er plastsluk og banemembran. Badet inneholder dusjhjørne (dusj rett på gulv), servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte fra 2025. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøøl/ frysenskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk over kokesone.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagte vegger og gulv. Utstyrt med wc, servant med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk via ventil i vegg. Rommet fremstår med normal slitasje etter alder, riper og merker kan forekomme på et eldre toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Fordelerstamme er plassert bak luke i bod innvendig. Her finnes også stoppekraner. Frittliggende fordeler uten eget fordelerskap. Anlegget er å regne som et rehabilitert anlegg og ikke et fullverdig rør i rør system.

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon. Oppvarming fra felles varmesentral. Ingen opplysninger om sentralen gitt. Bygningsdelen tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg. Sikringskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

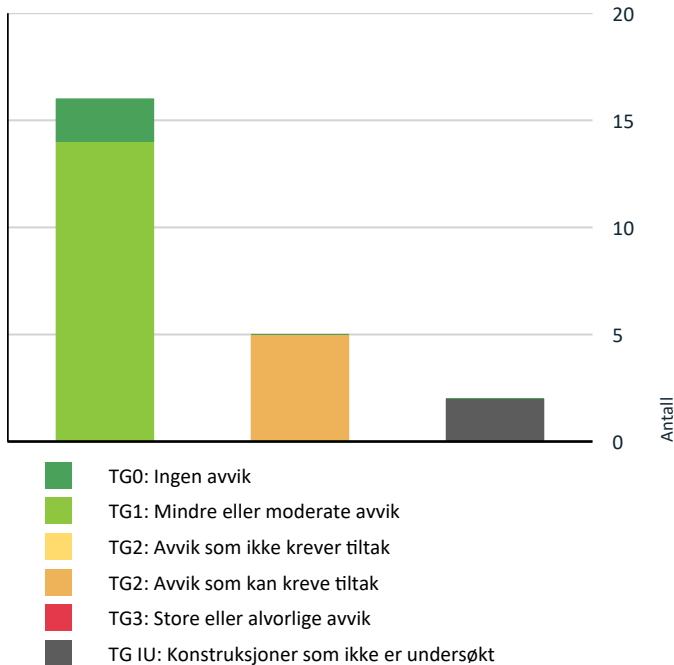
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG grunnet alder på radiatorer.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.



Spesialrom > Leilighet 6. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2004

Kommentar

Infoland.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vinduer som med tiden måtte skiftes ut. Noe slitasje sees, påregnelig med overflatebehandling og lokale utbedringer.

TG 2 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering. Balkongdør med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres det at dørene innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på cirka 11,5 kvm med adkomst fra stuen. Utførelse med trelemmer på dekke. Glassvinduene kan skyves til siden for god lufting av rommet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av gulv med laminat og beleg, malte vegg og himlinger. Nye flater i 2025.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll på soverom. Viser cirka 10mm skjevhet over rommet. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1 da denne krever skjevheter over 15mm for TG2.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

TG1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Nymalte dører 2025

VÅTROM

LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover ferdigattest.
Alder 2011. Flis på flis og ny innredning i 2025.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

TG1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

TG1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm fra dør til sluk.

LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran.



LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne (dusj rett på gulv), servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

TG1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte fra 2025.

Tilstandsrapport

LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

LEILIGHET 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

LEILIGHET 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk over kokesone.

SPESIALROM

LEILIGHET 6. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagte vegger og gulv. Utstyrt med wc, servant med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk via ventil i vegg. Rommet fremstår med normal slitasje etter alder, riper og merker kan forekomme på et eldre toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Fordelerstamme er plassert bak luke i bod innvendig. Her finnes også stoppekraner. Frittliggende fordeler uten eget fordelerskap. Anlegget er å regne som et rehabilitert anlegg og ikke et fullverdig rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG IU Varmesentral

Oppvarming fra felles varmesentral. Ingen opplysninger om sentralen gitt. Bygningsdelen tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG grunnet alder på radiatorer.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2025 Pågående arbeider ved befaring.

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

Ja Rett elektro har utført arbeider 2025.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Selger innehar papirer. Ikke fremvist.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

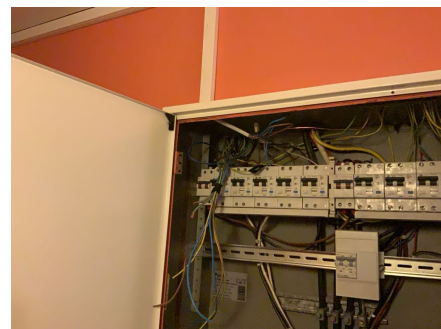
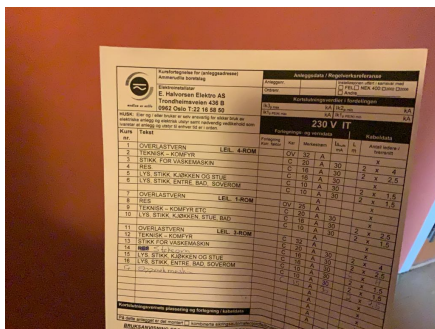
Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet 6. Etasje	86		12	98	
SUM	86		12		
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 6. Etasje	Bad, Stue/kjøkken, Toalettrom, Bod, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	Bod kjeller	Innglasset balkong

Kommentar

Takhøyde cirka 2,48M i stuen.
Bod i kjeller, ikke oppmålt grunnet manglende adkomst.
Innglasset balkong cirka 11,5m²

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Elektro og rør. Det foreligger kvitteringer på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Ada Kristina Marie Diaz Winger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	95	81	0	0	13706 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ammerudhellinga 78

Hjemmelshaver

Ammerudlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AMMERUDLIA BORETTSLAG			Ouadia Bada

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

573

Kommentar

Det er ikke innhentet/fremvist informasjon fra forretningsfører på dette oppdraget.

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 471 933	1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Godkjenning på bygget fra kommunen ved ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 brukeren 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperreren bak. Dette er 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/LT5107>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeidlerne AS	Oppdragsnr.	202250017		
Adresse	Ammerudhellinga 78				
Postnr.	0959	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Bada		
Når kjøpte du boligen?	2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 måneder	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Ouadia	Etternavn	Bada		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER**EIENDOMMER**

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei Ja Kommentar**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.** Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Bjølser Rørservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nye møbler og flis på flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene? Nei Ja Kommentar

Utført av Bjølser Rørservice AS

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt? Nei Ja Kommentar**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?** Nei Ja Kommentar**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?** Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Bjølser Rørservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skift av utpå liggende rør på badet og nye rør på kjøkkenet

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Nei Ja Kommentar**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Nei Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Rett elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nye anlegg frem til kjøkkenet og div stikk kontakter

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

Nei Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	--

EIENDOMSMEGLERNE AS
v/Lene Kristin Standal Andersen
Devikveien 11, 1394 NESBRU
E-post: lene@eiendomsmeidlerne.no

8488540

340/865

02.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 01.05.2025.

Boligselskap: 340 Ammerudlia Borettslag
Organisasjonsnr: 948.808.811
Andelseier: Ouadia Bada
Leieobjektnr: 865
Adresse: Ammerudhellinga 78, 0959 OSLO
Andelsnummer: 573
Borettsinnskudd: kr 16.900,-
Hjemmeside: <http://ammerudlia.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 749385.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret har vedtatt en økning av felleskostnadene (kat 001) med 5 % fra 01.01.2025. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke.
- Se siste årsberetning for utført/ planlagt vedlikehold i borettslaget.
- Felleskostnader inkluderer varmt vann og fyring.
- Generalforsamlingen i 2004 vedtok at borettslaget skulle bekoste parabolantenner på takene, som beboerne kunne koble seg til. Ta kontakt med Driftskontoret, som igjen tar kontakt med Sogn Service, som kommer og kobler inn. Dette må beboer bekoste selv. De som er tilkoblet betaler et tillegg på kr 75,- pr mnd på felleskostnadene.
- Balkongtillegg gjelder for balkonglån som ble tatt opp og fordelt på leilighetene med balkong. Lån fra 2000/2001. Vil være nedbetalt i 2025/2026. Innkreving av balkongtillegg gjelder ut 2025.
- Det er garasjer i borettslaget, men de følger ikke leiligheten ved salg/overdragelse. Borettslaget har forkjøpsrett (men ikke PLIKT) ved overdragelse av garasje. Garasjen kan selges sammen med leiligheten, men overdragelsen skal godkjennes av styret i borettslaget. Leie er kr 200pr mnd.
- Det er parkeringsplasser til leie i borettslaget, disse følger ikke leiligheten ved salg/overdragelse, og man er selv ansvarlig for å si opp plassen i god tid før fraflytting. Leie er kr 150,- pr mnd. Kontakt Driftskontoret om plass, samt et engangs adm. gebyr for leie ved inngåelse av avtale.
- Alle garasjer og parkeringsplasser har uttak for motorvarmer. For garasjer betales strømforbruk en gang pr år, i tillegg til andel driftsutgifter.

- Driftskontoret er bemannet av en driftsleder og en sekretær som treffes i kontortiden, mandag til onsdag mellom 09.00 og kl. 15.00. På torsdager holder kontoret åpent til kl 17.00. Fredager er kontoret stengt. Driftskontoret har adresse Ammerudhellinga 62.
- Borettslagets tidligere nettside er nå byttet ut med VIBBO, <https://vibbo/ammerudlia>
- Dersom en kommunal leilighet skal selges, ta kontakt med rådgiver for å få oppgitt korrekte opplysninger på leiligheten.
- På ekstraordinær generalforsamling i april 2024, ble det vedtatt salg av en av borettslagets tjenesteleiligheter.
- Grunnpakke Internett via OBOS OpenNet er inkludert i felleskostnadene. TV-pakke kan bestilles individuelt av den enkelte andesleier via OpenNet dersom ønskelig. Kostnader til TV-pakke må den enkelte eier beskoste selv.
- Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA3-94927039758 A		37.743.064,-	23 år 2 md.	12		Flyt	5,45%
* HANBA4-94927039731 A		117.782.264,-	17 år 11 md.	12		Flyt	5,45%
* HANBA5-94927049117 A		40.000.000,-	17 år 11 md.	12	01.01.2026	Flyt	5,45%
* HUS601-11436833--5 A		2.201.523,-	7 md.	2		Flyt	4,62%
* HUS602-11335421-50 A		1.553.159,-	1 år 1 md.	2		Flyt	4,62%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.818,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	7.338,-
Balkongtillegg	480,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
446,-		15.535,-	32.256,-	275.682,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* HANBA3-94927039758	51.622,-	328,-		
* HANBA4-94927039731	161.048,-	1.175,-		
* HANBA5-94927049117	54.692,-	248,-	01.01.2026	162,-
* HUS601-11436833--5	2.365,-	347,-		
* HUS602-11335421-50	1.666,-	134,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 272.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim tlf.22 86 57 03 ev. pr. e-post: helga.solheim@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Driftskontoret Ammerudhellinga 62, 959 OSLO, e-post: post@ammerudlia.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
 - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
 - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
 - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
 - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
 - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
 - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
 - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 340

Ammerudlia Borettslag

Velkommen til årsmøte i Ammerudlia Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

28. mai 2024 kl. 18:00, Saron lokaler, Ammerudveien 29.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Forretningsorden
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024
8. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2023/ 2024
9. Forslag om endring av husordensregler- Dyrehold
10. Forslag om endring av husordensregler - Vaskerier
11. Forslag om å fjerne betalingsautomater ved gjesteparkeringen
12. Forslag om åpning av inngangsdør til oppgang med mobiltelefon
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Ammerudlia Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tor Kjetil Dedekam Pederssen velges.

Sak 2

Forretningsorden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret anmodet om at forretningsorden vedtas.

Forslag til vedtak

Forretningsorden vedtas i sin helhet.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 0340 årsrapport med regnskap 2023 til innkallingen.pdf
-

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 570 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 570 000.

Sak 8

Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2023/ 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 70 000.

Forslag om endring av husordensregler- Dyrehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I sin tid ble det vedtatt et forbud mot hundehold i Ammerudlia borettslag.

I henhold til borettslagsloven, kan man ha et sånt forbud, men en andelseier kan allikevel søke om dispensasjon fra forbudet, dersom gode grunner taler for det.

Loven spesifiserer ikke nærmere hva som er gode grunner, og oppfatningen blant jurister, er at det skal svært mye til for å nekte et hundehold.

Det vil i så fall være om noen av de andre beboerne på adressen kan dokumentere spesifikke utfordringer ved at det flytter inn en hund, men selv da er det ikke gitt at borettslaget vil få medhold. Beboere som har problemer med hunder, vil jo uansett måtte møte på noen når de ferdes utendørs.

Når det nå kommer inn søknader om hundehold, blir de andre i oppgangen gitt en mulighet til å protestere, og da med dokumenterte begrunnelser. Det er det så å si aldri noen som gjør. Vi tror vel også at det bor mange hunder her som det ikke er søkt om tillatelse til. Det er det heller ingen som sender inn klager på. Det virker altså som om det har blitt akseptert at det finnes hunder i borettslaget.

I tillegg vet vi at disse søknadene (og påfølgende kranglene) beslaglegger mye resurser på driftskontoret og i styret. Dette er resurser som heller kunne vært brukt på de hundeeierne som ikke følger borettslagets regler for hundehold.

Forslag fra styret er at punkt om hundehold i husordensreglene endres til følgende:

"Hundehold er tillatt med følgende regler.

- 1. Hundeeier må gjøre seg kjent med politivedtektene angående hundehold, og straffebestemmelsene som gjelder for å holde hund.*
- 2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.*
- 3. Borettslagets plener skal ikke brukes som hundetoalett, så lufting må foregå på omkringliggende friarealer.*
- 4. Ekskrementer etter hunden skal fjernes straks.*
- 5. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hunden måtte påføre personer eller eiendom, som for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg og lignende.*
- 6. Kommer det inn berettiget klager over at et hundehold sjenerer naboen med lukt, bråk eller lignende, eller på annen måte er til ulempe (allergiske reaksjoner, angst eller lignende), og det ikke oppnås minnelig ordning med klageren, kan styret kreve hunden fjernet."*

Forslag til vedtak

Punkt om "Dyrehold" i husordensreglene endres til slik det er beskrevet i saksinformasjonen over.

Sak 10

Forslag om endring av husordensregler - Vaskerier

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nå som vi har fått nye stillestående vaskemaskiner som har gjort sentrifugene unødvendig. Er støynivået betraktelig redusert.

Styret foreslår å utvide vaskeritiden med en økt til på lørdagen og dagen før helligdager fra kl. 17.00 til kl. 20.00 med tørking til kl. 21.00.

Endres fra: "På lørdager og dager før helligdager er vasketiden fra kl. 08.00 til kl.18.00."

Endres til: "På lørdager og dager før helligdager er vasketiden fra kl. 08.00 til kl.20.00."

Dette er en utvidelse som ikke er forbundet med noen kostand da vi ikke trenger å bytte vaskeritavler.

Forslag til vedtak

Vaskeritiden for lørdager og dager før helligdager, endres til "På lørdager og dager før helligdager er vasketiden fra kl. 08.00 til kl.20.00."

Sak 11

Forslag om å fjerne betalingsautomater ved gjesteparkeringen

Forslag fremmet av:

Shokrieh Hussaini

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Av hensyn til beboeres gjester ønsker Ammerudlia borettslag å fjerne betalingsautomater i gjesteparkeringen ved blokk 1, da gateparkeringen er umulig.

Styrets innstilling

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot forslaget med den begrunnelse om at fjerner vi betaling, vil andre borettslag benytte våre plasser.

Forslag til vedtak

Av hensyn til beboeres gjester ønsker Ammerudlia borettslag å fjerne betalingsautomater i gjesteparkeringen ved blokk 1, da gateparkeringen er umulig.

Sak 12

Forslag om åpning av inngangsdør til oppgang med mobiltelefon

Forslag fremmet av:

Morten Franck Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mulighet for å kunne åpne inngangsdør til oppgang med mobiltelefon. Nå som borettslaget digitalisert flere områder, så er det store muligheter for å gjøre inngangene til oppgangen mer digital for andelseiere og leietakere. Dette har blitt tatt opp tidligere, og ønsker mulighet for å ta dette opp for ny diskusjon.

Styrets innstilling

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme for dette forslaget. Styret vil ta ny diskusjon rundt dette.

Forslag til vedtak

Mulighet for å kunne åpne inngangsdør til oppgang med mobiltelefon

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann-Kristin Haug
- Hamza Mian

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mubarik Abdi Warsame
- Syed Tanvir Abbas

Vedlegg

1. valgkomiteens beretning for 2024.pdf

2. Ammerudlia Brl - Valgkomiteens innstilling...pdf

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Finn Olav Øverbø
- Vidar Haugan

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hamza Mian
 - Mohamed Ikbal Bensouda
-

Sak 15

Valg av valgkomite

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

Roller og kandidater

Valg av 6 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Anette Alnes
 - Mohamed Ikbal Bensouda
 - Nafisa Hussain
 - Shazil Rana
 - Shokrieh Hussaini
 - Tariqa Mahmood
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Elton	Ammerudhellinga 64
Nestleder	Vidar Haugan	Ammerudhellinga 70
Styremedlem	Finn Olav Øverbø	Ammerudgrenda 174
Styremedlem	Ann-Kristin Haug	Ammerudgrenda 170
Styremedlem	Siw Bekkelund Lundby	Ammerudhellinga 70
Varamedlem	Hamza Mian	Ammerudhellinga 60
Varamedlem	Amal Salhi	Ammerudhellinga 74

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Finn Olav Øverbø		Ammerudgrenda 174
Vidar Haugan		Ammerudhellinga 70

Varadelegert

Mohamed Ikbal Bensouda		Ammerudhellinga 33
Hamza Mian		Ammerudhellinga 60

Valgkomiteen

Mohamed Ikbal Bensouda		Ammerudhellinga 33
Reidun Hulaas		Ammerudgrenda 170
Nafisa Batool Hussain		Ammerudgrenda 174
Shokrieh Hussaini		Ammerudhellinga 33
Morten Vestli		Erich Mogensøns Vei 18

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. Protokollen blir gjort tilgjengelig på både på VIBBO og Ammerudlia.no.

Generelle opplysninger om Ammerudlia Borettslag

Borettslaget består av 982 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Ammerudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948808811, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Ammerudgrenda 166-176 Gnr 95, bnr 78
Ammerudhellinga 33-43 Gnr 95, bnr 76
Ammerudhellinga 56-66 Gnr 95, bnr 83
Ammerudhellinga 70-80 Gnr 95, bnr 81
Parkeringsanlegget Gnr 95, bnr 127

Første innflytting skjedde i 1966/67. Tomten, kjøpt i 1987 er på 56 082 m2.

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.

Ammerudlia Borettslag har 6 ansatte. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2023 knyttet til de ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Totalt driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som ble høyere enn budsjettert på grunn av miljøfond fra OBOS, samt tilskudd fra kommunen. Det innbyrdes avviket på innkrevde felleskostnader og garasjer/parkeringsplasser skyldes at sistnevnte har blitt budsjettert sammen med innkrevde felleskostnader, men de blir ført på egne inntektsposter pga. underregnskap.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere forbruk til drift og vedlikehold enn budsjettert som følge av forsinkede prosjekter som havnet i 2023 regnskapet, eksempelvis ferdigstilling av uteområdet rundt blokk 4.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at styret tok høyde for høyere renteøkninger enn hva som ble tilfellet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 500 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det er budsjettetert med kr 11 700 000 til energi og fyring for 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ammerudlia Borettslag.

Lån

Ammerudlia Borettslag har 2 annuitetslån i Husbanken med halvårlig forfall og flytende rente på 4,49% pr. mars 2024.

Videre har borettslaget 3 lån i Handelsbanken med månedlig forfall og flytende rente på 5,49% pr. mars 2024.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% fra og med 01.01.2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

EIERINTERESSER

AS Ammerud Varmesentral

Borettslaget er medeier i AS Ammerud Varmesentral med en eierandel på 47,6 % (247 aksjer. Varmesentralen er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 920 474 659 og i MVA-registeret. Eiendommen har gårdsnummer 95 og bruksnummer 93 og er på 3 452 m². Selskapet eier tomten. De som ønsker ytterligere informasjon om aksjeselskapet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Ammerudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ammerudlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	12 311 503	4 873 507	12 311 503	15 789 512
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-7 598 761	-2 941 472	-8 036 710	10 165 182
Tilbakeføring av avskrivning 17	1 234 264	1 337 679	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 22	40 000 000	20 112 749	0	0
Fradrag kjøp andre anl.midler 17	-408 264			
Fradrag for avdrag på langs. lån 22	-29 746 160	-11 067 409	-11 589 000	-9 529 000
Innsk. øremerk. bankkto	-3 070	-3 552	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	3 478 009	7 437 995	-19 625 710	636 182
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	15 789 512	12 311 502	-7 314 207	16 425 694
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	21 284 372	17 213 008		
Kortsiktig gjeld	-5 494 860	-4 901 506		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	15 789 512	12 311 502		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	63 338 137	55 672 936	64 506 000	70 779 000
Innbetalinger		926	0	0	0
Garasjer	10	567 600	284 400	0	0
Parkeringsplasser	11	415 800	182 886	0	0
Ladeinntekter EL-bil		648 154	137 759	350 000	400 000
Salg anleggsmidler		4 999	0	0	0
Andre inntekter	3	2 176 079	6 417 915	530 000	350 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		67 151 695	62 695 895	65 386 000	71 529 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 344 599	-5 053 908	-5 406 319	-6 095 078
Styrehonorar	5	-550 000	-415 578	-550 000	-570 000
Avskrivninger	17	-1 234 264	-1 337 679	0	0
Revisjonshonorar	6	-72 525	-61 250	-18 000	-23 000
Andre honorarer		-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Forretningsførerhonorar		-630 330	-604 925	-639 450	-677 340
Konsulenthonorar	7	-152 056	-133 222	-200 000	-200 000
Kontingenter		-196 400	-196 400	-196 200	-196 400
Drift og vedlikehold	8	-23 479 144	-21 579 729	-19 200 000	-5 050 000
Forsikringer		-4 044 171	-2 888 879	-4 035 000	-4 485 000
Kommunale avgifter	9	-8 971 564	-7 523 127	-8 436 866	-10 389 000
Garasjer	10	-7 350	-1 160	-1 000 000	-1 000 000
Parkeringsplasser	11	-1 031	-205 053	-50 000	-50 000
Energi/fyring	12	-11 539 536	-13 660 936	-13 000 000	-11 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 146 069	-3 183 317	-3 514 875	-4 350 000
Andre driftskostnader	13	-5 528 306	-4 565 726	-5 313 000	-5 018 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-65 967 345	-61 480 888	-61 629 710	-49 873 818
DRIFTSRESULTAT		1 184 350	1 215 007	3 756 290	21 655 182
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	528 312	79 261	0	0
Finanskostnader	15	-9 311 423	-4 235 740	-11 793 000	-11 490 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 783 111	-4 156 479	-11 793 000	-11 490 000
ÅRSRESULTAT		-7 598 761	-2 941 472	-8 036 710	10 165 182
Overføringer:					
Udekket tap		-7 598 761	-2 941 472		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	137 886 600	137 886 600
Tomt		2 106 406	2 106 406
Andre varige driftsmidler	17	3 134 542	3 960 542
Aksjer og andeler	18	47 600	47 600
Miljøbankkonto, øremerket		214 065	794 772
Langsiktige fordringer	19	55 246	55 246
SUM ANLEGGSMIDLER		143 444 459	144 851 166
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		18 017	11 903
Forskuddsbetalte kostnader		1 187 092	1 108 995
Andre kortsiktige fordringer	20	271 044	111 838
Driftskonto OBOS-banken		5 866 525	5 337 371
Skattetrekkskonto OBOS-banken		206 545	232 724
Sparekonto OBOS-banken		3 153 333	2 387 291
Sparekonto OBOS-banken II		10 581 816	8 022 887
SUM OMLØPSMIDLER		21 284 372	17 213 008
SUM EIENDELER		164 728 831	162 064 175
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 981 * 100		98 100	98 100
Udekket tap	21	-67 594 360	-59 995 599
SUM EGENKAPITAL		-67 496 260	-59 897 499
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	211 988 988	201 735 148
Borettsinnskudd	23	12 396 900	12 396 900
Annen langsiktig gjeld	24	2 136 900	2 136 900
Avsetning bomiljøtiltak		207 443	791 220
SUM LANGSIKTIG GJELD		226 730 231	217 060 168
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 710 351	3 534 382

Skyldige offentlige avgifter	25	395 700	425 464
Påløpte renter		93 934	59 204
Påløpte avdrag		407 821	404 108
Annen kortsiktig gjeld	26	887 054	478 348
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 494 860	4 901 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		164 728 831	162 064 175
Pantstillelse	27	300 722 000	300 722 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2024
Styret i Ammerudlia Borettslag

Anne Elton /s/
Finn Olav Øverbø /s/
Ann-Kristin Haug /s/
Siw Bekkelund Lundby /s/
Vidar Haugan /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	57 815 781
Balkongtillegg	5 362 488
Leie	148 578
Service parabol	147 750
Eiendomsskatt	9 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	63 484 397

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-134 740
Balkongtillegg	-11 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	63 338 137

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	278 797
ICE, leie av plass	60 138
Miljøfond	1 005 765
Nettinnbetalinger	49 424
Nødkommunikasjon, leie av plass	58 131
Nøkler	11 354
Strøm garasje	12 469
Tilskudd	700 000
SUM ANDRE INNTEKTER	2 176 079

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 036 035
Overtid	-808 125
Påløpte feriepenge	-506 861
Fri bil, tlf etc.	-27 350
Fri bolig	-62 784
Naturalytelser speilkonto	90 134
Arbeidsgiveravgift	-745 715
Pensjonskostnader innskudd	-86 888
AFP-pensjon	-76 872
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-3 126
Yrkesskadeforsikring	-13 334
Refusjon sykepenge	1 857
Gaver til ansatte	-2 078
Bedriftshelsetjeneste	-10 134
Arbeidsklær	-57 288
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 344 599

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 550 000.

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 72 525.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-87 406
OBOS Prosjekt AS	-19 929
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-44 721
SUM KONSULENTHONORAR	-152 056

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-1 174 888
Utemiljø	-5 687 288
Belysning gangvei	-218 750
Oppganger	-11 196 427
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-18 277 353
Drift/vedlikehold bygninger	-719 991
Drift/vedlikehold VVS	-847 064
Drift/vedlikehold elektro	-106 658
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-362 454
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 253 465
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-759 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-592 525
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-496 759
Egenandel forsikring	-63 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-23 479 144

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-9 802
Vann- og avløpsavgift	-5 588 918
Renovasjonsavgift	-3 372 843
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-8 971 564

NOTE: 10**GARASJER**

Leieinntekter	570 000
Tomme leieforhold	-2 400
Service port	-7 350
SUM GARASJER	560 250

NOTE: 11**PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	417 600
Tomme leieforhold	-1 800
P-skilt	-1 031
SUM PARKERINGSPLASSER	414 769

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-3 685 774
Varmesentralen	-7 853 762
SUM ENERGI / FYRING	-11 539 536

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-10 100
Container	-895 809
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-67 093
Diverse leiekostnader/leasing	-23 977
Verktøy og redskaper	-22 887
Telefon-/kontormaskiner	-2 869
Driftsmateriell	-99 013
Lyspærer og sikringer	-58 283
Vakthold	-776 046
Renhold ved firmaer	-2 885 199
Andre fremmede tjenester	-177 298
Kontor- og datarekvisita	-31 670
Trykksaker	-5 204
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-32 628
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 737
Andre kontorkostnader	-109 293
Telefon/bredbånd	-40 814
Telefon, annet	-23 228
Porto	-6 401
Drivstoff biler, maskiner osv.	-35 081
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-190 391
Kontingenter	-450
Bank- og kortgebyr	-3 302
Velferdskostnader	-22 535
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 528 306

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	30 190
Renter av sparekonto i OBOS-banken	498 122
SUM FINANSINNTEKTER	528 312

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-153 256
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 737 623
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-5 525 609
Renter og gebyr på lån i HANBA5	-1 468 886
Husbanken	-293 854
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-132 195
SUM FINANSKOSTNADER	-9 311 423

NOTE: 16**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1968

Gnr.95/bnr.76 M. flere

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

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Data/telefon/kommunikasjon

Tilgang 2023	42 011
Avskrevet tidligere	-42 010

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2004	198 400
Avskrevet tidligere	-198 399

Løvsuger

Tilgang 2004	55 426
Avskrevet tidligere	-55 425

Sandsilo

Tilgang 1988	20 000
Avskrevet tidligere	-19 999

Tilhenger

Tilgang 2004	52 055
Avskrevet tidligere	-52 054

Traktor m/vikeplog

Tilgang 1996	312 728
Avskrevet tidligere	-312 727

WILLE TRAKTOR			
Tilgang 2017	1 574 620		
Avskrevet tidligere	-1 574 619		
Wille WI lift 7			
Tilgang 1999	84 324		
Avskrevet tidligere	-84 323		
Avskrevet i år	-1		
Wille Snøskuffe			
Tilgang 1999	10 833		
Avskrevet tidligere	-10 832		
WILLE VANNTANK			
Tilgang 1999	78 652		
Avskrevet tidligere	-78 651		
Fyrkjele			
Kostpris	1 306 572		
Tilgang 1991	366 024		
Avskrevet tidligere	-1 672 595		
SYKKELSTATIV			
Tilgang 2021	2 118 610		
Avskrevet tidligere	-211 861		
Avskrevet i år	-211 861		1 694 888
Uteanlegg			
Tilgang 2023	408 264		
Avskrevet i år	-136 088		272 176
Avfallsanlegg			
Tilgang 2019	4 054 621		
Avskrevet tidligere	-2 316 926		
Avskrevet i år	-579 231		1 158 464
Garasjeanlegg			
Kostpris	2 144 888		
Avskrevet tidligere	-2 144 887		
Garasjeanlegg			
Tilgang 2006	9 000		9 000
Garasje borettslaget			
Tilgang 1988	3 070		
Tilgang 1989	166 862		
Avskrevet tidligere	-169 931		

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2020	998 855
Avskrevet tidligere	-738 640
Avskrevet i år	-260 215
Lekeapparat	
Tilgang 2008	1 301 949
Avskrevet tidligere	-1 255 079
Avskrevet i år	-46 869
Parkeringsanlegg	
Tilgang 1998	250 000
Avskrevet tidligere	-249 999
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	3 134 542
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-1 234 264

NOTE: 18**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Ammerud Varmesentral. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

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

Den samlede aksjekapital i Ammerud Varmesentral er på kr 100.000.

NOTE: 19**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

VARMESENTRAL	55 246
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	55 246

NOTE: 20**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	25 349
Ladeinntekter EL-bil 2023	233 226
Strøm garasje 2023	12 469
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	271 044

NOTE: 21**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 22**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere		0
Nedbetalt i år	20 000 000	

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,29 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2021	-41 810 616	
Nedbetalt tidligere	2 125 037	
Nedbetalt i år	890 963	
		-38 794 616

handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,29 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2021	-135 874 038	
Nedbetalt tidligere	8 997 050	
Nedbetalt i år	4 065 892	
		-122 811 096

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,29 %. Løpetiden er 20 år.

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

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-53 400 000	
Nedbetalt tidligere	42 900 521	
Nedbetalt i år	3 479 025	
		-7 020 454

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001	-21 660 000	
Nedbetalt tidligere	16 986 899	
Nedbetalt i år	1 310 280	
		-3 362 821

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-211 988 988****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 30/01-2026
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2026	
150, 155, 158, 163, 166, 171		100
174, 179, 182, 187, 190, 195		100
250, 255, 258, 263, 266, 271		100
274, 279, 282, 287, 290, 295		100
350, 355, 358, 363, 366, 371		100
374, 379, 382, 387, 390, 395		100
450, 455, 458, 463, 466, 471		100
474, 479, 482, 487, 490, 495		100
512, 523, 530, 537, 544, 550		100
551, 552, 553, 554, 555, 558		100
559, 560, 561, 562, 563, 566		100
567, 568, 569, 570, 571, 574		100
575, 576, 577, 578, 579, 582		100
583, 584, 585, 586, 587, 590		100
591, 592, 593, 594, 595, 650		100
655, 658, 663, 666, 671, 674		100
679, 682, 687, 690, 695, 750		100
755, 758, 763, 766, 771, 774		100
779, 782, 787, 790, 795, 850		100
855, 858, 863, 866, 871, 874		100
879, 882, 887, 890, 895, 902		100
907, 910, 915, 918, 923, 926		100
931, 934, 939, 942, 947, 950		100
955, 958, 963, 966, 971, 974		100
979, 982, 987, 990, 995, 1002		100
1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1010		100
1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1018		100
1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1026		100
1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1034		100
1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1042		100

1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1050	100
1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1058	100
1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1066	100
1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1074	100
1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1082	100
1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1090	100
1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1102	100
1107, 1110, 1115, 1118, 1123, 1126	100
1131, 1134, 1139, 1142, 1147, 1150	100
1155, 1158, 1163, 1166, 1171, 1174	100
1179, 1182, 1187, 1190, 1195, 1202	100
1207, 1210, 1215, 1218, 1223, 1226	100
1231, 1234, 1239, 1242, 1247, 1250	100
1255, 1258, 1263, 1266, 1271, 1274	100
1279, 1282, 1287, 1290, 1295, 1302	100
1307, 1310, 1315, 1318, 1323, 1326	100
1331, 1334, 1339, 1342, 1347, 1350	100
1355, 1358, 1363, 1366, 1371, 1374	100
1379, 1382, 1387, 1390, 1395	100
103, 108, 111, 116, 119, 124	150
127, 132, 135, 143, 148, 151	150
156, 159, 164, 167, 172, 175	150
180, 183, 188, 191, 196, 203	150
208, 211, 216, 219, 224, 227	150
232, 235, 240, 243, 248, 251	150
256, 259, 264, 267, 272, 275	150
280, 283, 288, 291, 296, 303	150
308, 311, 316, 319, 324, 327	150
332, 335, 340, 343, 348, 351	150
356, 359, 364, 367, 372, 375	150
380, 383, 388, 391, 396, 403	150
408, 411, 416, 419, 424, 427	150
432, 435, 440, 443, 448, 451	150
456, 459, 464, 467, 472, 475	150
480, 483, 488, 491, 496, 508	150
516, 524, 532, 540, 548, 556	150
564, 572, 580, 588, 596, 603	150
608, 611, 616, 619, 624, 627	150
632, 635, 640, 643, 648, 651	150
656, 659, 664, 667, 672, 675	150
680, 683, 688, 691, 696, 703	150
708, 711, 716, 719, 724, 727	150
732, 735, 740, 743, 748, 751	150
756, 759, 764, 767, 772, 775	150
780, 783, 788, 791, 796, 803	150
808, 811, 816, 819, 824, 827	150
832, 835, 840, 843, 848, 851	150
856, 859, 864, 867, 872, 875	150

880, 883, 888, 891, 896, 903	150
908, 911, 916, 919, 924, 927	150
932, 935, 940, 943, 948, 951	150
956, 959, 964, 967, 972, 975	150
980, 983, 988, 991, 996, 1008	150
1016, 1024, 1032, 1040, 1048, 1056	150
1064, 1072, 1080, 1088, 1096, 1103	150
1108, 1111, 1116, 1119, 1124, 1127	150
1132, 1135, 1140, 1143, 1148, 1151	150
1156, 1159, 1164, 1167, 1172, 1175	150

NOTE: 23**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-12 382 000
Korrigert innskudd	-14 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 396 900

NOTE: 24**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd Ammerud Garasjelaag	-2 136 900
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-2 136 900

NOTE: 25**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-206 545
Bidragstrekk	-16 135
Andre trekk	12 602
Skyldig arbeidsgiveravgift	-185 622
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-395 700

NOTE: 26**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-506 861
Midlertidig deposita	-9 000
Ammerud varmesentral as - avregning 2023	-311 254
Gebyrer	-54
	-59 885
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-887 054

NOTE: 27**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 396 900
Pantelån	211 988 988
Påløpte avdrag	407 821
TOTALT	224 793 709

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	137 886 600
Tomt	2 106 406
TOTALT	139 993 006

SLETT123	150
1208, 1211, 1216, 1219, 1224, 1227	150
1232, 1235, 1240, 1243, 1248, 1251	150
1256, 1259, 1264, 1267, 1272, 1275	150
1280, 1283, 1288, 1291, 1296, 1303	150
1308, 1311, 1316, 1319, 1324, 1327	150
1332, 1335, 1340, 1343, 1348, 1351	150
1356, 1359, 1364, 1367, 1372, 1375	150
1380, 1383, 1388, 1391, 1396	150
101, 105, 109, 113, 117, 121	200
125, 129, 133, 137, 141, 145	200
149, 153, 157, 161, 165, 169	200
173, 177, 181, 185, 189, 193	200
201, 205, 209, 213, 217, 221	200
225, 229, 233, 237, 241, 245	200
249, 253, 257, 261, 265, 269	200
273, 277, 281, 285, 289, 293	200
301, 305, 309, 313, 317, 321	200
325, 329, 333, 337, 341, 345	200
349, 353, 357, 361, 365, 369	200
373, 377, 381, 385, 389, 393	200
401, 405, 409, 413, 417, 421	200
425, 429, 433, 437, 441, 445	200
449, 453, 457, 461, 465, 469	200
473, 477, 481, 485, 489, 493	200
501, 509, 517, 525, 533, 541	200
549, 557, 565, 573, 581, 589	200
601, 605, 609, 613, 617, 621	200
625, 629, 633, 637, 641, 645	200
649, 653, 657, 661, 665, 669	200
673, 677, 681, 685, 689, 693	200
701, 705, 709, 713, 717, 721	200

749, 753, 757, 761, 765, 769	200
773, 777, 781, 785, 789, 793	200
801, 805, 809, 813, 817, 821	200
825, 829, 833, 837, 841, 845	200
849, 853, 857, 861, 865, 869	200
873, 877, 881, 885, 889, 893	200
901, 905, 909, 913, 917, 921	200
925, 929, 933, 937, 941, 945	200
949, 953, 957, 961, 965, 969	200
973, 977, 981, 985, 989, 993	200
1001, 1009, 1017, 1025, 1033, 1041	200
1049, 1057, 1065, 1073, 1081, 1089	200
1101, 1105, 1109, 1113, 1117, 1121	200
1125, 1129, 1133, 1137, 1141, 1145	200
1149, 1153, 1157, 1161, 1165, 1169	200
1173, 1177, 1181, 1185, 1189, 1193	200
1201, 1205, 1209, 1213, 1217, 1221	200
1225, 1229, 1233, 1237, 1241, 1245	200
1249, 1253, 1257, 1261, 1265, 1269	200
1273, 1277, 1281, 1285, 1289, 1293	200
1301, 1305, 1309, 1313, 1317, 1321	200
1325, 1329, 1333, 1337, 1341, 1345	200
1349, 1353, 1357, 1361, 1365, 1369	200
1373, 1377, 1381, 1385, 1389, 1393	200
90001	8 700

Styrets beretning 2023 – 2024

Styrets sammensetning:

Styret har i perioden bestått av 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer, fordelt på 3 menn og 4 kvinner.

Driftsleder og varamedlemmer deltar fast på styremøter.

Retningslinjer for styrearbeid:

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

Styrets arbeid 2023/2024:

Det er avholdt;

- 17 styremøter
- 1 beboermøte
- 1 arbeidsseminar

Styret har også i 2023/2024 hatt fokus på vedlikehold og økonomi.

Igjen har det vært et år med store utfordringer i samfunnet med økte kostnader på alle plan. Det har igjen rammet vårt borettslag, noe som resulterte i at vi igjen vært nødt til å øke felleskostnadene med 10 %. De største økningene har vært:

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

I et forsøk på bedre noe på situasjonen har det bli gjennomført noen kutt i utgifter også. Bomiljøvakthold fra Securitas er sagt opp med virkning fra 1. februar 2024. Vaktmesters lørdagsrunde opphører fra 1/1-2024. Det vurderes å halvere antall containere til ekstrasøppel. Til sammen kan det gi en besparelse på kr. 4-500 000, - i 2024

Igangsatte prosjekter:

- Brannsikring av bygg
- Nye vaskemaskiner
- Internettleverandør
- Ny driftsleder
- Tetting av rørgjennomføringer på takene.

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

Vedlikehold og oppgradering som er slutført i perioden:

- Nye vaskemaskiner.
- Uteområder, gangvei bak blokk 2.
- Uteplass blokk 4
- Ny driftsleder
- Tetting av rørgjennomføringer på takene.

Brann:

Det har vært en liten brann i blokk 3, heldigvis uten store skader.

Vannskade:

Det har dessverre vært flere vannskader i perioden som har berørt beboere. De fleste av disse skyldes lekkasjer fra tak og innvending rør. Styret har hatt høyt fokus på disse skadene og har igangsatt tiltak som ser ut til å ha gitt resultater.

Hærverk:

Vi har vært utsatt for en del hærverk siste periode.

Nye inngangsdører har blitt forsøkt brutt opp, forsøpling av fellesarealer.

Bomautomater og lyktestolper har blitt påkjørt.

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

Støtte:

Ammerudlia borettslag vant Bærekraftprisen for 2022 på kr 1 000 000,- Pengene vil styre bruke på ting som kommer alle til gode. Det har blitt montert store griller på alle 4 uteplasser.

Det siste året har vi mottatt følgende støtte;

- Kr 240 000,- fra OBOS gir tilbake
- Kr 700 000,- fra Oslo kommune.

Kultur og nærmiljø:

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

Sosialt:

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

Forsikringssaker:

Det er registrert 14 skader i 2024, 11 av de er vannskader.

HMS - Helse, miljø og sikkerhet:

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

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

Ny Driftsleder:

Trond Werner har gått over i pensjonistene rekker fra 30. april og 1. mars ble Joar Q. Hugaas ansatt. Det var behov for en overlappings periode på 2 måneder for kompetanseoverføring. Din Rekrutering ble benyttet for å finne en ny driftsleder.

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Juridiske andelseiere:

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

Ekstern utleie:

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

Renhold:

Borettslaget har avtale med firmaet Stefan om renhold av lagets fellesarealer.

Renovasjon:

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

- Restavfall
- Papir
- Glass og metal

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

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

Borettslaget betaler årlig store gebyrer fordi det kastes slikt avfall.

Vaktmester/andre ansatte:

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

Driftskontoret:

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

Borettslaget nettside: www.ammerudlia.no. er nå byttet ut med Vibbo: <https://vibbo.no/ammerudlia>

Varmegjenvinning:

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

Parkering:

Borettslaget har både parkeringsplasser og garasjer. Driftskontoret fordeler parkeringsplasser iht. gjeldende regler vedtatt av generalforsamlingen. Salg av garasjer skal godkjennes av styret. Det er kun tillatt med én garasje, eller parkeringsplass per leilighet.

Nye leiekontrakter og retningslinjer for bruk av parkeringsplass og garasje er utarbeidet. Borettslaget har avtale med P-Service AS vedrørende håndhevelse av parkeringsbestemmelsene.

Elbil lading:

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

Nøkler:

Nøkler/brikker kjøpes/bestilles på driftskontoret.

Postkasser:

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

Vaskeri:

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

Kabel-TV/bredbånd:

Telia er borettslagets leverandør av TV-signaler og leverer i tillegg 10 Mb/s internett til alle leiligheter i borettslaget. Den enkelte andelseier må selv hente digital TV-boks, utleveringssted finnes på www.telia.no. Standard boks med standard programtilbud er inkludert i fellesutgiftene, samt 10 Mb/s internett til alle mot et etableringsgebyr. Ønsker man høyere hastigheter kan dette bestilles til rabatterte priser hos Telia.

I tillegg har borettslaget inngått avtale med Lynet Internett om tilbud av internett. Andelseiere står fritt til å velge internett fra Lynet Internett selv.

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

Forsikring:

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

Skaden meldes driftskontoret på tlf. 22 91 89 90.

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

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

Brannsikringsutstyr:

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

Garantert betaling av felleskostnader:

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating):

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

Forkjøpsrett:

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft:

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

Energimerking:

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2024

Nye vaskemaskiner i fellesvaskeri
Internettleverandør

2022-2023

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

2021-2022:

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

2020-2021

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

2019-2020:

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

2019:

Borettslaget har fått installert utvendig avfallsbrønner

2016 - 2018

Utskifting av 24 heiser. Ferdigstilt i 2018.

2013

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

2012

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

2011

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

2010

Nye dører til sikringsskapene. Skiftet 2 varmepumper.

2009

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

2008-2012

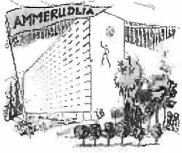
Baderomsrehabilitering. Den ekstraordinære generalforsamlingen 26.01.2007 vedtok å rehabilitere badene og skifte soil- og vannrør på kott og kjøkken.

2006

Rehabilitering av tørroplegg, og installert røykventilasjon i trapperom.

2000

Utvidet og innglasset 936 balkonger.



Valgkomiteen for Ammerudlia Borettslag- Beretning 2024

Valgkomiteen beretning for perioden 2024.

Det har vært avholdt 9 møter med et timetall på omtrent 22 timer i perioden 7. desember 2023 til 29. februar 2024. Alle møter har blitt gjennomført på driftskontoret ved Ammerudlia Borettslag. Både styret og nye kandidater har alle møtt fysisk til samtaler i denne perioden.

Det sittende styret inkludert varamedlemmer har alle vært til samtaler med valgkomiteen i løpet av januar 2024. Avtroppende driftsleder takket nei til samtale i år da han skal pensjoneres. Samtale med ny driftsleder blir relevant fra 2025.

Rekruttering:

For å rekruttere nye interessenter ble det annonsert på borettslagets nettside i regi av Vibbo og det ble hengt opp plakater i alle oppgangene ved hjelp av driftskontor og vaktmesterne. Responsen har vært meget god med 6 kandidater før frist. Alle kandidater har vært inne til intervju med valgkomiteen. Da valgkomiteen pr 1. februar hadde nok kandidater, var det i år ikke nødvendig å utvide fristen. Henvendelser som kom etter frist, ble besvart pr epost måtte vi i år takke nei til og takket så for utvist interesse.

Alle interessenter har fått tilbakemelding skriftlig pr e-post.

Innstilling:

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

Honorar til Valgkomiteen:

Valgkomiteen foreslår samme honorar som forrige år, totalt kroner 70000,- som fordeles likt pr. medlem i valgkomiteen.

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

For valgkomiteen,


signert /dato

0340 Ammerudlia Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. leder: Ikke på valg (valgt for 2 år fra 2023):

Navn: Anne Elton

B. Styremedlemmer, som ikke er på valg (valgt for 2 år fra 2023):

Navn: Vidar Haugan

Navn: Finn Olav Øverbø

Som styremedlemmer foreslås (velges for 2 år):

Navn: Ann-Kristin Haug

Navn: Hamza Mian

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

1. Navn: Mubarik Abdi Warsame

2. Navn: Syed Tanvir Abbas

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

Navn: Vidar Haugan

Navn: Finn Olav Øverbø

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

Navn: Mohamed Ikbal Bensouda

Navn: Hamza Mian

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

Navn: Tariqa Mahmood

Navn: Shazil Rana

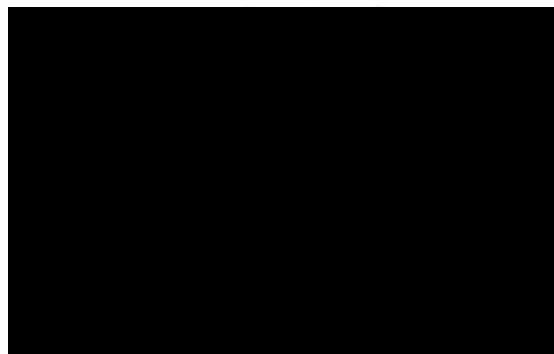
0340 Ammerudlia Borettslag. Valgkomiteens innstilling til Generalforsamling 2024
Denne innstilling består av 2 sider.

Navn: Anette Alnes

Navn: Mohamed Ikbal Bensouda

Navn: Nafisa Hussain

Navn: Shokrieh Hussaini



Valgkomiteen har i perioden 2023-24 bestått av:

Anette Alnes, Nafisa Hussain, Mohamed Ikbal Bensouda,
Reidun Hulaas, Shokrieh Hussaini og Morten Vestli

Dato: 29/2-24 Valgkomiteen for Ammerudlia Borettslag

Nafisa B. Hussain

Shokrieh Hussaini

For REIDUN HULAAS, Morten Vestli

Mohamed Ikbal Bensouda

Anette Alnes

Morten Vestli

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 340 Selskapsnavn: Ammerudlia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennene, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Kameraovervåking av fellesarealer

Generalforsamlingen har godkjent installering og kameraovervåking av borettslagets heiskupeer.

Videre kan styret beslutte fast kameraovervåking av andre fellesarealer dersom det er behov for det, forutsatt at Datatilsynets vilkår for kameraovervåking er oppfylt.

Alle kameraovervåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal sørge for å benytte den minst krenkende form for overvåking. Samt påse at krav til skilting, sletting og internkontroll ivaretas.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) 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 veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

5-4 Endringer i betongvegger

Det er ikke tillatt å gjøre endringer på betongvegger i leilighetene. Ved behov for å utvide eksisterende døråpninger skal det søkes styret.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Kun andelseiere og/eller samboer er valgbare til verv i Ammerudlia borettslag. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll til årsmøte 2024 for Ammerudlia Borettslag

Organisasjonsnummer: 948808811

Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Saron lokaler, Ammerudveien 29.

Antall stemmeberettigede som deltok: 76

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Tor Kjetil Dedekam Pederssen velges.

✓ Vedtatt.

2. Forretningsorden

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

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

Styrets innstilling

Styret anmodet om at forretningsorden vedtas.

Forslag til vedtak:

Forretningsorden vedtas i sin helhet.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen foreslås rådgiver i OBOS Helga Solheim. Janne Marie Søbstad og Nina Carlsson velges som protokollvitner.

✓ Vedtatt.

5. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 570 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til kr 570 000.

✓ Vedtatt. Med 53 stemmer for.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: styrets godtgjørelse settes til kr 550 000.

✗ Ikke vedtatt.

8. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2023/ 2024

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 70 000.

✓ Vedtatt.

9. Forslag om endring av husordensregler- Dyrehold

I sin tid ble det vedtatt et forbud mot hundehold i Ammerudlia borettslag.

I henhold til borettslagsloven, kan man ha et sånt forbud, men en andelseier kan allikevel søke om dispensasjon fra forbudet, dersom gode grunner taler for det.

Loven spesifiserer ikke nærmere hva som er gode grunner, og oppfatningen blant jurister, er at det skal svært mye til for å nekte et hundehold.

Det vil i så fall være om noen av de andre beboerne på adressen kan dokumentere spesifikke utfordringer ved at det flytter inn en hund, men selv da er det ikke gitt at borettslaget vil få medhold. Beboere som har problemer med hunder, vil jo uansett måtte møte på noen når de ferdes utendørs.

Når det nå kommer inn søknader om hundehold, blir de andre i oppgangen gitt en mulighet til å protestere, og da med dokumenterte begrunnelser. Det er det så å si aldri noen som gjør. Vi tror vel også at det bor mange hunder her som det ikke er søkt om tillatelse til. Det er det heller ingen som sender inn klager på.

Det virker altså som om det har blitt akseptert at det finnes hunder i borettslaget.

I tillegg vet vi at disse søknadene (og påfølgende kranglene) beslaglegger mye resurser på driftskontoret og i styret. Dette er resurser som heller kunne vært brukt på de hundeeierne som ikke følger borettslagets regler for hundehold.

Forslag fra styret er at punkt om hundehold i husordensreglene endres til følgende:

"Hundehold er tillatt med følgende regler.

- 1. Hundeeier må gjøre seg kjent med politivedtektene angående hundehold, og straffebestemmelsene som gjelder for å holde hund.*
- 2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.*
- 3. Borettslagets plener skal ikke brukes som hundetoalett, så lufting må foregå på omkringliggende friarealer.*
- 4. Ekskrementer etter hunden skal fjernes straks.*
- 5. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hunden måtte påføre personer eller eiendom, som for eksempel oppskraping av dører og karmen; skader på blomster, planter, grøntanlegg og lignende.*

6. Kommer det inn berettiget klager over at et hundehold sjenerer naboen med lukt, bråk eller lignende, eller på annen måte er til ulempe (allergiske reaksjoner, angst eller lignende), og det ikke oppnås minnelig ordning med klageren, kan styret kreve hunden fjernet."

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 19 stemmer for forslaget, men et overveldende flertall stemte imot.

10. Forslag om endring av husordensregler - Vaskerier

Nå som vi har fått nye stillestående vaskemaskiner som har gjort sentrifugene unødvendig. Er støynivået betraktelig redusert.

Styret foreslår å utvide vaskeritiden med en økt til på lørdagen og dagen før helligdager fra kl. 17.00 til kl. 20.00 med tørking til kl. 21.00.

Endres fra: "På lørdager og dager før helligdager er vasketiden fra kl. 08.00 til kl.18.00."

Endres til: "På lørdager og dager før helligdager er vasketiden fra kl. 08.00 til kl.20.00."

Dette er en utvidelse som ikke er forbundet med noen kostand da vi ikke trenger å bytte vaskeritavler.

Forslag til vedtak:

Vaskeritiden for lørdager og dager før helligdager, endres til "På lørdager og dager før helligdager er vasketiden fra kl. 08.00 til kl.20.00."

✓ Vedtatt. Med 50 stemmer.

11. Forslag om å fjerne betalingsautomater ved gjesteparkeringen

Fremmet av: Shokrieh Hussaini

Av hensyn til beboeres gjester ønsker Ammerudlia borettslag å fjerne betalingsautomater i gjesteparkeringen ved blokk 1, da gateparkeringen er umulig.

Styrets innstilling

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot forslaget med den begrunnelse om at fjerner vi betaling, vil andre borettslag benytte våre plasser.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 8 stemmer for forslaget. Overveldende flertall stemte imot.

12. Forslag om åpning av inngangsdør til oppgang med mobiltelefon

Fremmet av: Morten Franck Nilsen

Mulighet for å kunne åpne inngangsdør til oppgang med mobiltelefon. Nå som borettslaget digitalisert flere områder, så er det store muligheter for å gjøre inngangene til oppgangen mer digital for andelseiere og leietakere. Dette har blitt tatt opp tidligere, og ønsker mulighet for å ta dette opp for ny diskusjon.

Styrets innstilling

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme for dette forslaget. Styret vil ta ny diskusjon rundt dette.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Et overveldende flertall støttet ikke forslaget.

13. Valg av tillitsvalgte

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ann-Kristin Haug

Hamza Mian

Skriftlig votering. De stemmeberettigede skriver to navn på stemmeseddelen. De to kandidatene med flest stemmer, velges. Ann-Kristin 53 stemmer, Hamza Mian 47 stemmer. Siv Bekkelund Lundby (benkeforslag) 36 stemmer.

Følgende stilte til valg:

Ann-Kristin Haug

Siv Bekkelund Lundby

Hamza Mian

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Syed Tanvir Abbas

Mubarik Abdi Warsame

Skriftlig votering. De stemmeberettigede skriver to navn på stemmeseddelen. De to kandidatene med flest stemmer, velges. Syed Tanvir Abbas 34 stemmer, Mubarik Abdi Warsame 55 stemmer, Siv Bekkelund Lundby (benkeforslag) 32 stemmer, Irena Bozena Kogut (benkeforslag) 8 stemmer.

Følgende stilte til valg:

Syed Tanvir Abbas

Irena Bozena Kogut

Siv Bekkelund Lundby

Mubarik Abdi Warsame

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Vidar Haugan

Finn Olav Øverbø

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Vidar Haugan

Finn Olav Øverbø

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Mohamed Ikbal Bensouda

Hamza Mian

Hamza Mian ble valgt ved akklamasjon. Mohamed Ikbal Bensouda fikk 42 stemmer. Anne Elton (benkeforslag som motkandidat til Hamza Mian) fikk 26 stemmer.

Følgende stilte til valg:

Mohamed Ikbal Bensouda

Anne Elton

Hamza Mian

15. Valg av valgkomite

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

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anette Alnes

Mohamed Ikbal Bensouda

Nafisa Hussain

Shokrieh Hussaini

Irena Bozena Kogut

Tariqa Mahmood

Shazil Rana

Valgt ved akklamasjon. Irena Bozena Kogut ble foreslått og valgt som et 7. medlem av valgkomiteen på selve møte.

Følgende stilte til valg:

Anette Alnes

Mohamed Ikbal Bensouda

Nafisa Hussain

Shokrieh Hussaini

Irena Bozena Kogut

Tariqa Mahmood

Shazil Rana



HUSORDENSREGLER FOR AMMERUDLIA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 30.03.1978 med sist endring 28.05.2024

Generelt

Brukeren/andelseieren plikter å følge bestemmelsene i dette husordensreglement og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandens medlemmer og andre som gis adgang til bustaden (leiligheten) eks. brukere og besøkende. Alle beboere skal verne om borettslagets eiendom og bruke bustaden slik at det ikke sjenerer andre. Husordensreglementet skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og på borettslagets område.

Informasjon fra styret til beboerne ved rundskriv, oppslag eller info - kanal 50 gjelder på samme vis som husordensreglenes bestemmelser, og er å betrakte som en del av andelskontrakten.

Henvendelser til styret i anledningen husordensreglementet skal skje skriftlig. Det vises for øvrig til andelskontrakten, som inneholder bestemmelser om andelseierens/brukerens plikter og ansvar. Spesielt vises til kontraktens bestemmelser om innbetaling av felleskostnadene og overlating.

Organisering

Styret velges av generalforsamlingen og består av leder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Oppgavene står nevnt i vedtektenes § 102.

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Bli noe i fellesarealene ramponert eller ødelagt av en andelseier eller dennes familie eller gjester er andelseieren økonomisk ansvarlig for dette. Veggene på gangplatå, inkludert sjaktlokket og veggen rundt skal holdes rene av andelseier.

Utgangsdørene skal holdes stengt hele døgnet.

Unødig opphold eller lek i ganger og trapper er forbudt. Røykeloven gjelder i alle fellesrom, også i oppgang og heis, kjellerganger og i og utenfor inngangsparti.

Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker, sko, støvler eller annet i trapperom på plataet eller ganger.

2. SØPPELSJAKTER

Kommunens bestemmelser om søppelsortering skal følges. Alt avfall skal være godt innpakket før det kastes i søppelsjakten. Pakkene må ikke være for store. **Grøt, supper og andre flytende matrester må ikke helles i sjakten.** men kan helles i toalettet.

Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, malingsrester, oljet avfall, eller selvantennelig stoff i sjakten. Lukene skal holdes låst, og ikke brukes mellom kl. 22.00 og kl. 08.00.

Avfall det ikke er lov å kaste i søppelsjakten, eller som er for stort, lagres i boligen, kjellerboden, eller i garasjen, **ikke i oppgang/ kjellergang eller ute.**

Første mandag i hver måned kommer to store containere foran hver blokk, der kan det meste kastes, unntatt: **elektrisk utstyr, bildekk, maling, kjemikalier eller matavfall.** Det er ved hver blokk også utplassert containere, en for **bare papir** og en for **bare glass og metallemballasje.** her er det ikke lov å kaste matavfall eller annet søppel.

3. HEISER

Lek eller unødig opphold i heisene er strengt forbudt. Feil eller mangler meldes til kontoret personlig eller skriftlig.

4. TRAFIKK

Biler, motorsykler, tilhengere o.l. Skal parkeres på borettslagets parkeringsområde (i garasje eller regulerte biloppstillingsplasser).

Parkering på borettslagets område utenom parkeringsområdet er forbudt og bøtelegges og fjernes på eiers bekostning i henhold til Vegtrafikklovens § 37, 1 ledd bokstav c: "fjerning av kjøretøy på privat eiendom". Alminnelig parkering og gjesteparkering henvises til henholdsvis offentlig vei og gjesteparkeringsplassen.

Det er innkjøring og parkering langs gjerdet foran blokkene i 1 time mot betaling. For lenge og feil parkering blir bøtelagt. Kun nødvendig kjøring tillates. Ved ut-

/innflytting eller annen varetransport kan parkeringsbevis for utvidet parkering hentes på driftskontoret, AH 62, i kontortiden. Tomgangskjøring og kjøring bak blokkene er forbudt.

5. GRØNTANLEGG

Plener og beplantning, samt lekeplasser er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av andelseierne. Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Enhver bør være med å verne om anleggene, ta initiativ til forbedringer og delta på dugnader som blir varslet. Ballspill og spill med køller kan tillates på bestemte steder. Sykling er ikke tillatt på parkeringsområdene.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

Banking og boring i forbindelse med vedlikehold er tillatt fra kl.08:00 til kl. 20:00 på vanlige virkedager, og fra kl. 08:00 til kl.17:00 på lørdager, samt dager før helligdager.

For øvrig skal det være ro i leilighetene og ute rundt blokkene etter kl.22:00.

Vær hensynsfull og varsle dine nærmeste naboer rundt deg, hvis du skal ha større selskapheter, slik at de er forberedt. Husk, vi bor i et fellesskap. (Det er naboer i oppgangene på hver side også)

Ved langvarig oppussing med pigging av betong, boring og banking bør det settes opp et nabovarsel som sier litt om hvor lenge og på hvilke tidspunkt blir det mest støy, på lik linje som man setter opp nabovarsel om du skal ha festligheter eller lignende'.

Ingen kan overlate (leie ut) hele bustaden (leiligheten) uten samtykke fra styret.

7. VARMEGJENVINNINGSANLEGGET

Luftavtrekkssystemet er nøye avbalansert og fordrer at beboerne:

- A** - Åpner luftspaltene som er montert øverst i vindusramme, og rett over radiator på stue/balkongvegg.
- B** - Åpner avtrekkslukene på kjøkken, bad og wc. Det er strengt forbudt å montere avtrekksvifter på avtrekkssystemet da dette skaper ubalanse og ubehag for naboene.

8. VARME OG SANITÆR

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, papirbleier, sanitetsbind, filler tøy og garnrester er forbudt. Vis måtehold ved bruk av varmt vann. (Fellesvedtak, gjelder alle borettslag tilknyttet Varmesentralen).

9. BALKONGER OG VINDUER

Skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Lufting på balkongen er tillatt når det ikke synes utenfra. Det er forbudt å henge blomsterkasser eller annet (antennes) på utsiden av balkongfronten. Det er forbudt å kaste matrester, sigarettstumper, eller noe som helst ut fra vinduer eller balkonger. Flaggstenger skal tas inn når de ikke er i bruk.

Det er forbudt å henge blomsterkasser eller annet (antennes/paraboler) på utsiden av balkongfronten, eller noen andre steder på utsiden av blokka.

Markiser og/eller gardiner er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å bore/spikre i den nye delen av balkongen. Skal du grille på balkongen er elektrisk grill det eneste lovlige. Det er strengt forbudt å plassere skap, møbler og lignende slik at dette hindrer passasje gjennom branndørene. Det er ikke tillatt å endre fargene på balkongene. Fargekoder finnes på driftskontoret, og på www.ammerudlia.no.

10. TV OG RADIO

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

11. KJELLERBODER

Skal holdes ryddig. Lagring av brannfarlig væske eller varer som sjenerer med sterk lukt er ikke tillatt i kjelleren/ bodene. Det er forbudt å bruke kjellergangene som lagerplass. Barn skal ikke ha adgang til kjellernøkler. Dører og vinduer skal lukkes og lyset slukkes når kjelleren forlates.

12. BRUK AV VASKERI

Vasketid er fra kl 08.00 til kl. 20.00. Tørkeskap kan brukes en time utover vasketiden. På lørdager og dager før helligdager er vasketiden fra kl. 08.00 til kl. 20.00. Søndager og helligdager er vaskeriene stengt. Vaskeriene skal benyttes i

henhold til gjeldende instruks som

er hengt opp i hvert vaskeri. Vasketiden skal overholdes, og vasketur benyttes i henhold til bestilling på låsetavlen. **Låsen skal sitte på vasketidens plass til en er ferdig**, også med å gjøre rent etter seg. Låsen skal parkeres på nederste rad eller fjernes ved lengre fravær (ferie el.) Dette for at låsen ikke skal sperre vasketid for andre.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere.

Det er ikke tillatt å vaske mopper og gulvtepper i borettslagets vaskeri. Barn skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten at voksne er tilstede. Vaskeriet bør ikke forlates når maskinene er i bruk. Borettslaget er ikke ansvarlig for **overkoking i maskiner, misfarging av tøy, eller tyveri**.

Feil og skader i vaskeriene skal meldes til kontoret.

Ved 3 klager på ikke å overholde vaskeriregler skal den påklagde utestenges fra vaskeriet i 3 uker (ikke rengjort etter bruk, ikke overholdt vasketiden)

Benyttes vaskeriet til å vaske for andre utenfor borettslaget for egen vinning, skal den påklagde utestenges for 3 måneder.

13. TØRKEBÅSENE

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

BORETTSLAGET ER IKKE ANSVARLIG FOR TYVERI I VASKERIENE ELLER TØRKEBÅSENE.

14. DYREHOLD

Dette gjelder både dyr i eierforhold og i pensjon.

Det er ikke tillatt å holde hund i Ammerudlia borettslag.

Dispensasjon fra forbudet kan gis dersom dokumenterte gode grunner taler for hundehold og det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Søknad til styret om hundehold skal dokumentert begrunnes. Ved eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående

dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Den som innfrir kriteriene til å holde hund, forplikter seg til å påkoste et dressurkurs.

2. Eier, eller den som leder dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen, og på turveiene i området.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg mv.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager på at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Styret kan etter skriftlig søknad gi dispensasjon fra disse bestemmelsene når det gjelder førerhund og tjenestehund. Behovet for å ha førerhund må dokumenteres av blindforbundet og for tjenestehund av arbeidsgiver.

Bygningkontrollens reg.	Arbetssted	95/1 a. fl. Blokk i Ammerud.	Journal nr.	64/992	Tegn. nr.	1-2-3-4-5-6-7- 8-9.
	Arbeidets art	Boligblokk (Høyne).	Innløvert	6/4-64		
	Bygningens art					
	Byggherre	Oslo Bolig og Sparerlag, Torvgaten 17.				
	Byggemelder	USBL's arkitektkontor v/ H. Tostrup, Riddervolds gate 2.				

- 7 FEB 1966

A. Larsen

AHJ/GP

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Helserådets avd. for bolighygiene vil etter det vi har sett ikke motsette oss at leilighetene tas i bruk etterhvert som de blir ferdige.

Oslo helseråd 12. februar 1966

A. Hjelmerud
A. Hjelmerud.



Bygningskontrollens reg.	Arbeidssted	95/1 m.fl. Blokk 3 Ammerud.	Journal nr	2	Tegn.nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9.
	Arbeidets art	Boligblokk (Høyhus).	Innlever		
	Bygningens art				
	Byggherre	Oslo Hølig og Sparelag, Torvgaten 17.			
Byggemeider	USBL's arkitektkontor v/Th. Forstrup, Ridnervoldsgate 2.				

28 MARS 1969

A. Larsen

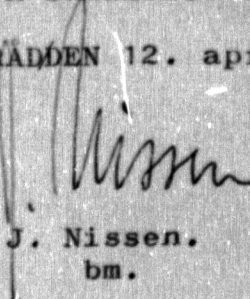
AHJ/JE.

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Ikke noe å bemerke.

Den mekaniske ventilasjon behandles særskilt.

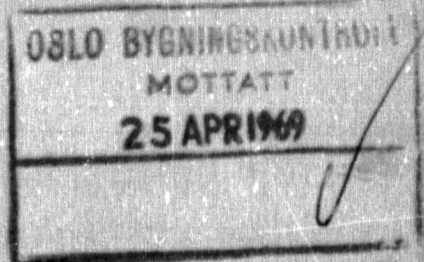
OSLO HELSERÅDET 12. april 1969.



J. Nissen.
bm.



A. Hjelmerud.



Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted	95/1 m.xl.Blokk 3 Annerud.	Journal nr.	67/992	Tegn.nr.	1-2-3-4-5-6-7
	Arbeidsart	Boligblokk (Høyhus).	Innlevert	6/4-64	B-9.	
	Bygningens art				28 MARS 1969	
	Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Torvgaten 17.				<i>U. Larsen</i>
	Byggemelder	OSHI's arkitektkontor v/Th. Festrup, Hildebrandts gate 2.				

Saksbehandler: Y. Falkenberg/KK
J.nr. 2326/69.

OSLO BRANNVÆSEN
02326 15.4.69
BEH. AV: <i>W</i> SAK:

Sendes til Oslo bygningskontroll

Ferdigattest kan anbefales utstedt.

Oslo brannvesen, avd. III, den 24. april 1969.

T. Moe
T. Moe

Y. Falkenberg
Y. Falkenberg

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTVATT
25 APRIL 1969

Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted	95/83 Rekke 2, Ammerudhellinga	Journalnr.	82/1061
	Arbeidets art	Garasje	Innlevert	18/3-82
	Bygningens art			
	Byggherre	Ammerudlia Borettslag v/OBOS, Hammersborg torg 1, Oslo 1		
Byggemelder	Nere Igland Treindustri A/S, 4890 Grimstad			

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonkart vedlegges.

For bygningsjefen.

22 MARS 1982

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/ikke ordnet.

Byggetillatelse kan meddeles/ikke meddeles.

Vannforholdene er i orden/ikke i orden.

Oslo veivesen, den

29.6.82
N. H. Tjørnsen

BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT

5 JULI 1982



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HEISKONSULENTEN AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Dato: 12.12.2018

Deres ref.: Steinar Eriksen Vår ref.: 201712202-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Karine Bue Iversen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	AMMERUDHELLINGA 70 - 80	Eiendom:	95/81/0/0
Tiltakshaver:	AMMERUDLIA BORETTSLAG	Adresse:	v/ OBOS Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	HEISKONSULENTEN AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Ammerudhellinga 70 - 80

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av 6 heiser, mottatt 27.11.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.12.2018 av:

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Kopi til:

AMMERUDLIA BORETTSLAG, v/ OBOS Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO,
martin.bloma@live.com

NORGES ARKITEKTUR AS
Professor Dahls gate 3B
0355 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 25.03.2022
202103688 - 7 Inger Jul Hansen
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: AMMERUDH. 33-43, 70-80, 56-66, Eiendom: 95/76/0/0
166-176

Tiltakshaver: Ammerudlia Borettslag Søker: NORGES ARKITEKTUR AS
Tiltakstype: Boligblokk Tiltaksart: Oppgradering adkomstparti

Ferdigattest - Ammerudh. 33-43, 70-80, 56-66, 166-176

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring av fasader, mottatt 18.03.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202103688			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonskart med tiltaksgrense (gnr 95 bnr 76)	D1	22.01.2021	1/18
Situasjonskart med tiltaksgrense (gnr 95 bnr 78)	D2	22.01.2021	1/19
Situasjonskart med tiltaksgrense (gnr 95 bnr 81)	D3	22.01.2021	1/20
Situasjonskart med tiltaksgrense (gnr 95 bnr 83)	D4	22.01.2021	1/21
Fasade nord og skjemattegning for inngangsdør	A-23-FA-00-001	01.02.2021	1/22

Andre forhold

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Inger Jul Hansen - saksbehandler

Gudbrand Hasvold - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

nord

Kopi til:

Ammerudlia Borettslag, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 29.06.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200813440-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: John Philip Santillan

Arkivkode: 531

Byggeplass: AMMERUDHELLINGA 70- 80 Eiendom: 95/81
Tiltakshaver: Ammerudlia Borettslag v Trond Adresse: Ammerudhellinga 62, 0959 OSLO
Werner
Søker: S-BYGG AS Adresse: Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype: Blokk/bygård Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner

FERDIGATTEST - AMMERUDHELLINGA 70- 80

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

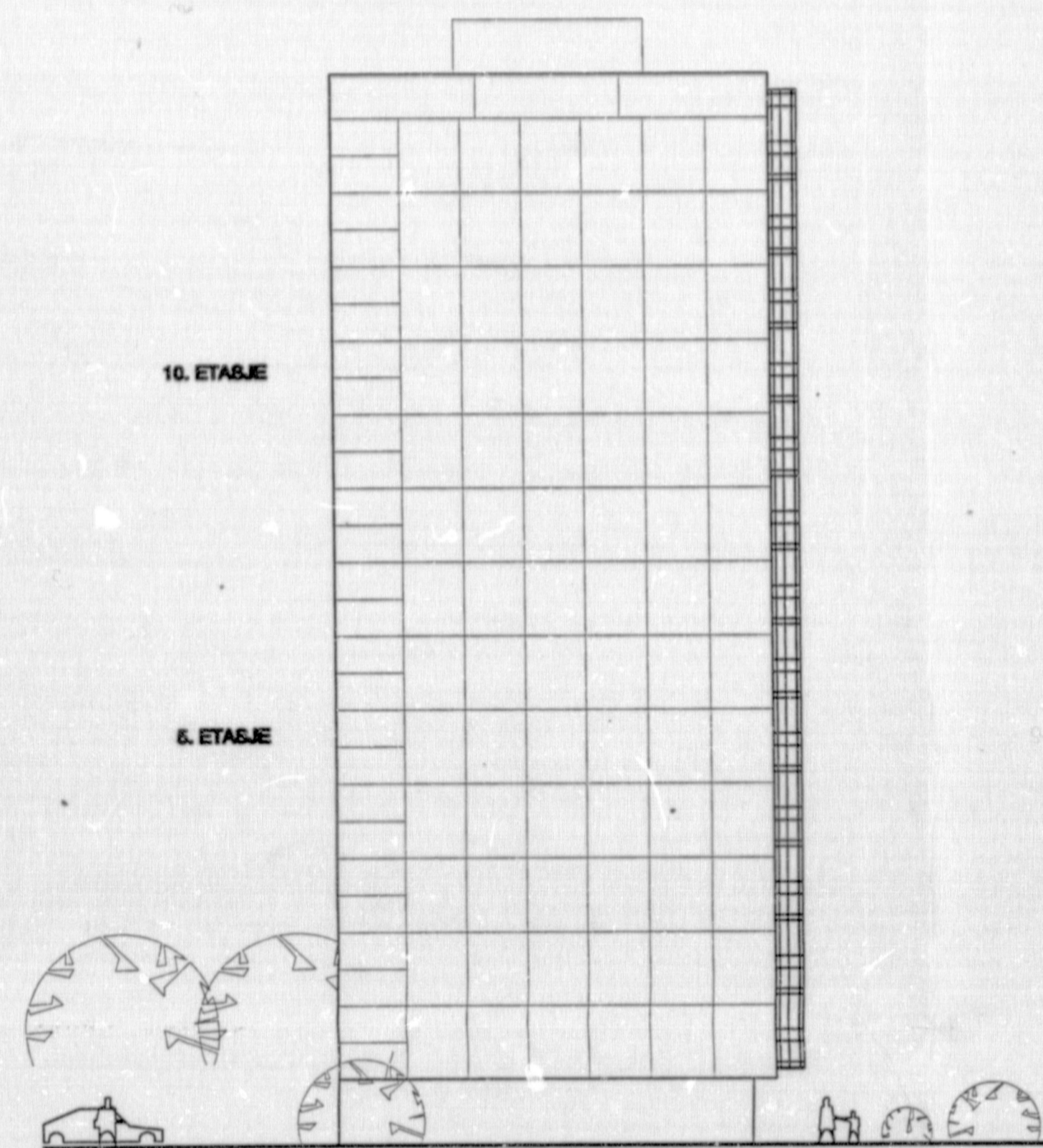
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.06.2011 av:

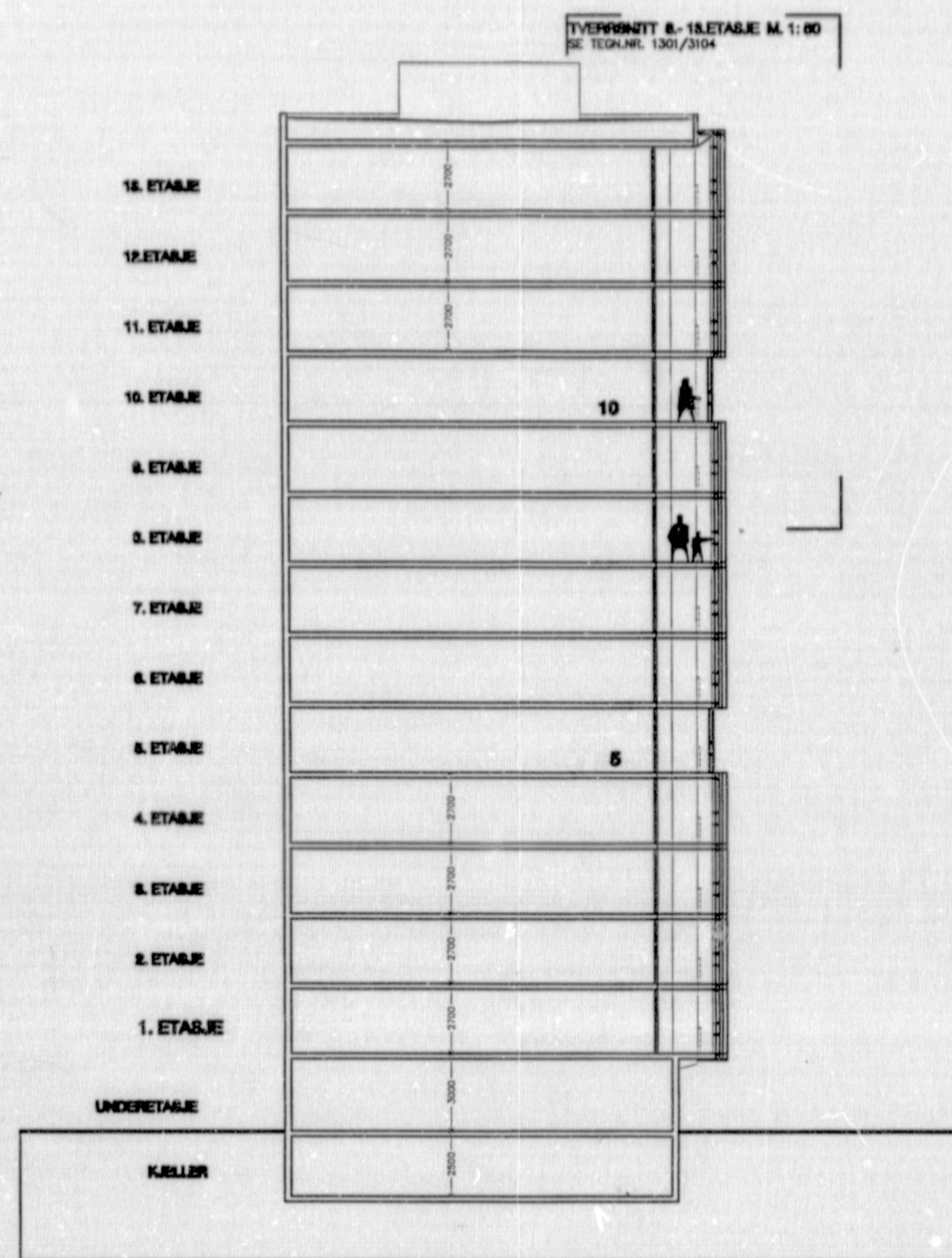
*John Philip Santillan - Saksbehandler
Geir-André Thorstensen - for enhetsleder Pål Granberg*

Vedlegg
Orientering om klageadgang

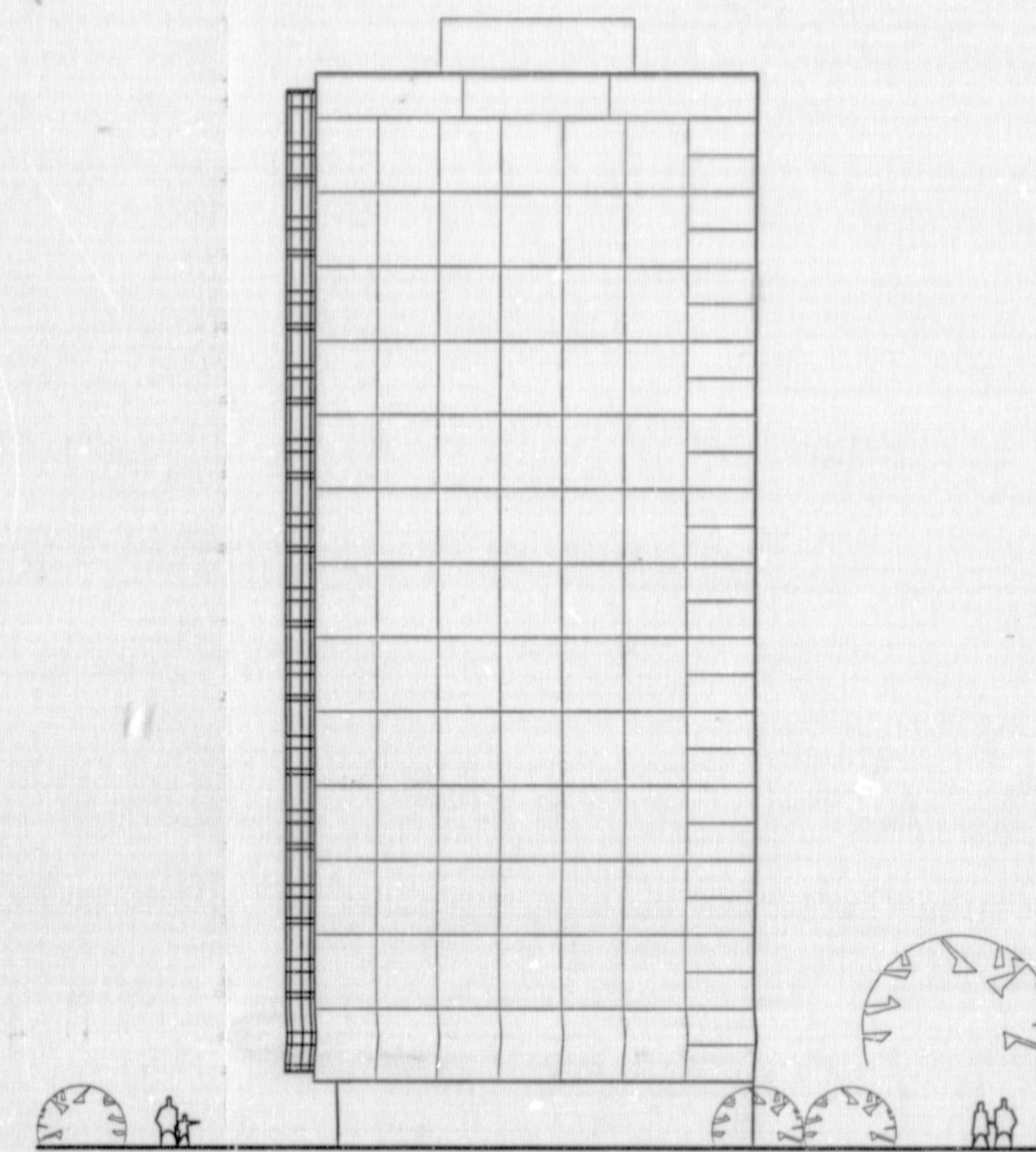
Kopi til Ammerudlia Borettslag v Trond Werner, Ammerudhellinga 62, 0959 OSLO,
post@ammerudlia.no



FASADE MOT NORD



TVERRSNITT A - A

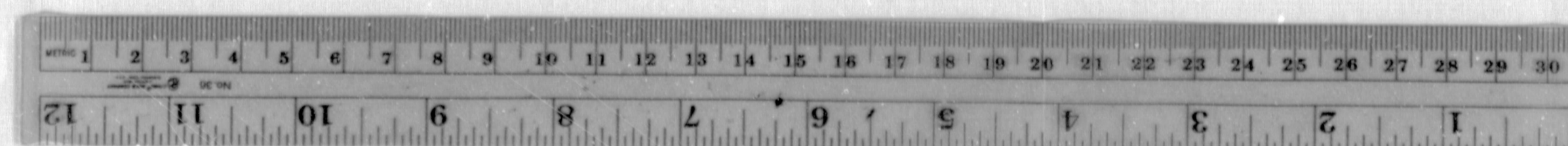


FASADE MOT SYD

2

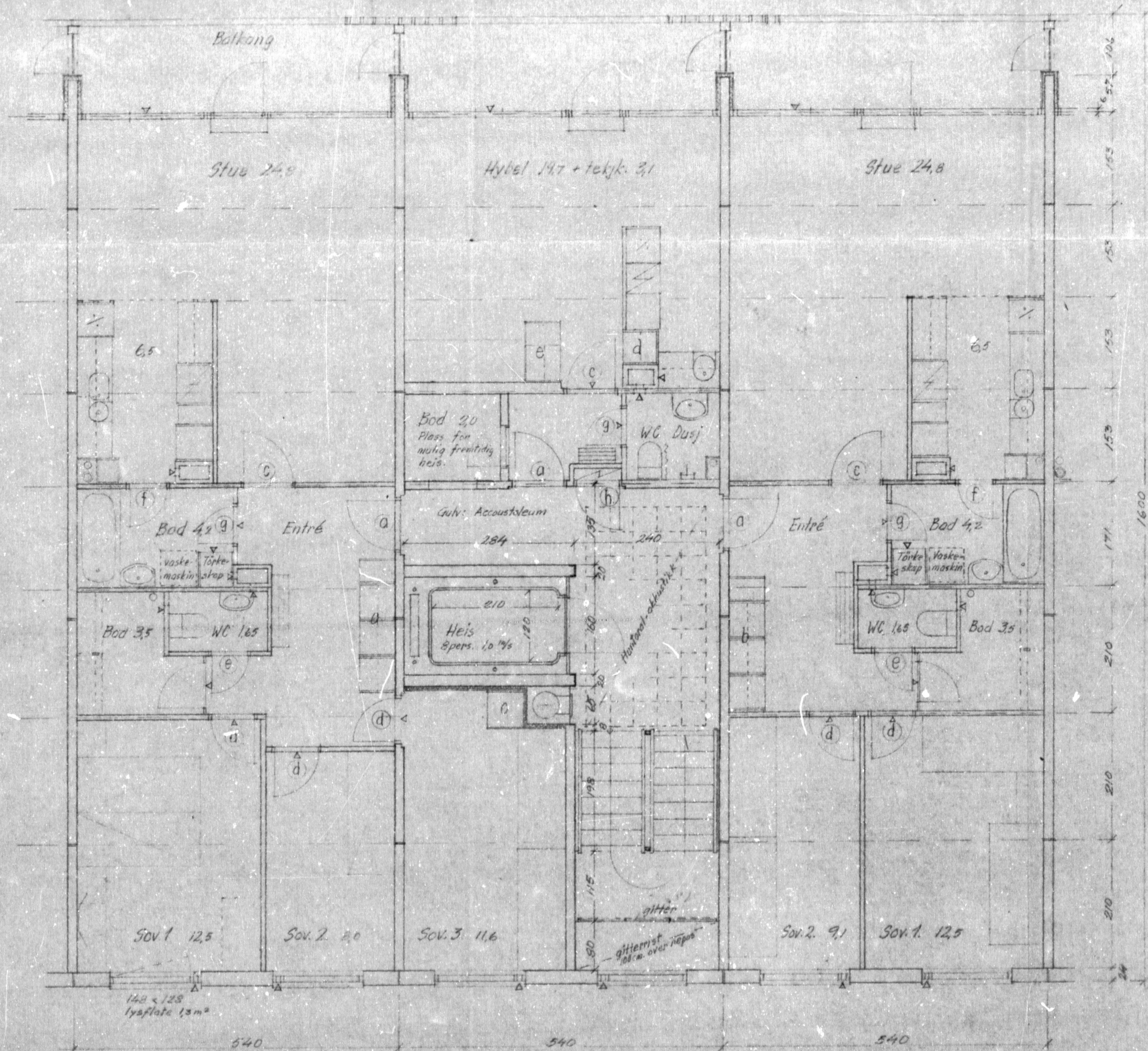
Ammerudlia Bl.	BLOKK 2	Vedlegg
Ammerudhella 70 - 80		
Balkongglassing	Gr. 95 / Entr. 81	15
S.NR. 6704402		

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN	GJELDER	DATE	NAVN
AMMERUDLIA BORETTSLAG HØYBLOKK 2					
PROSJEKT BALKONG-INNGLOSSING TVERRSNITT A - A OG GAVL-FASADER					
MÅLSTOKK : 1:200	SAK NR. 1301	TEGN. NR. 3202	REV.		
TEGNET AV : ws					
KONTROLLERT : P. J. O. S. P. E.					
BERGEN, den : 05.01.99					
FILEN : fo3202.dwg					
ARKITEKTER MNAL NPA - LANDSKAPSARKITEKTER MNLA - INTERIØRARKITEKTER NIL Forum Arkitektur AS Torgny Segerstedts vei 27, 5033 Fyllingsdalen. Tlf. 55 16 59 00, Fax 55 16 67 60					





Pr. trapperom.
 1 stk. 4-roms leil. leieareal 26,6 m²
 1 stk. 3-roms " " 73,7 "
 1 stk. Hybelleilighet " 31,3 "

Kles-opbevaring:
 4-roms leil: 3,5 m² bod, 4 gard skap, 1 skuffeskap
 3-roms leil: " 3 " "
 Hybelleil: 2,0 m² bod, 2 " "

Henvisninger til skjemategninger:
 Tr.-120 Kjernen i 4-roms og 3-roms leil. 1:20
 -136 Hybelleilighet, plan. -"
 -124 Dører 1:50
 -125 Garderobeskap. 1:50
 -127 Kjøkkeninnr. 4-roms og 3-roms l. 1:20
 -128 " " Hybelleil. -"
 -135 Ytterveggselement, vestfasade -"
 -138 Utanmitt av trapphus. -"
 -144 Kott-fronter. -"
 -147 Kantbeslag ved heisfront 1:5
 -148 Rammeverk kjøk.-stue 1:20

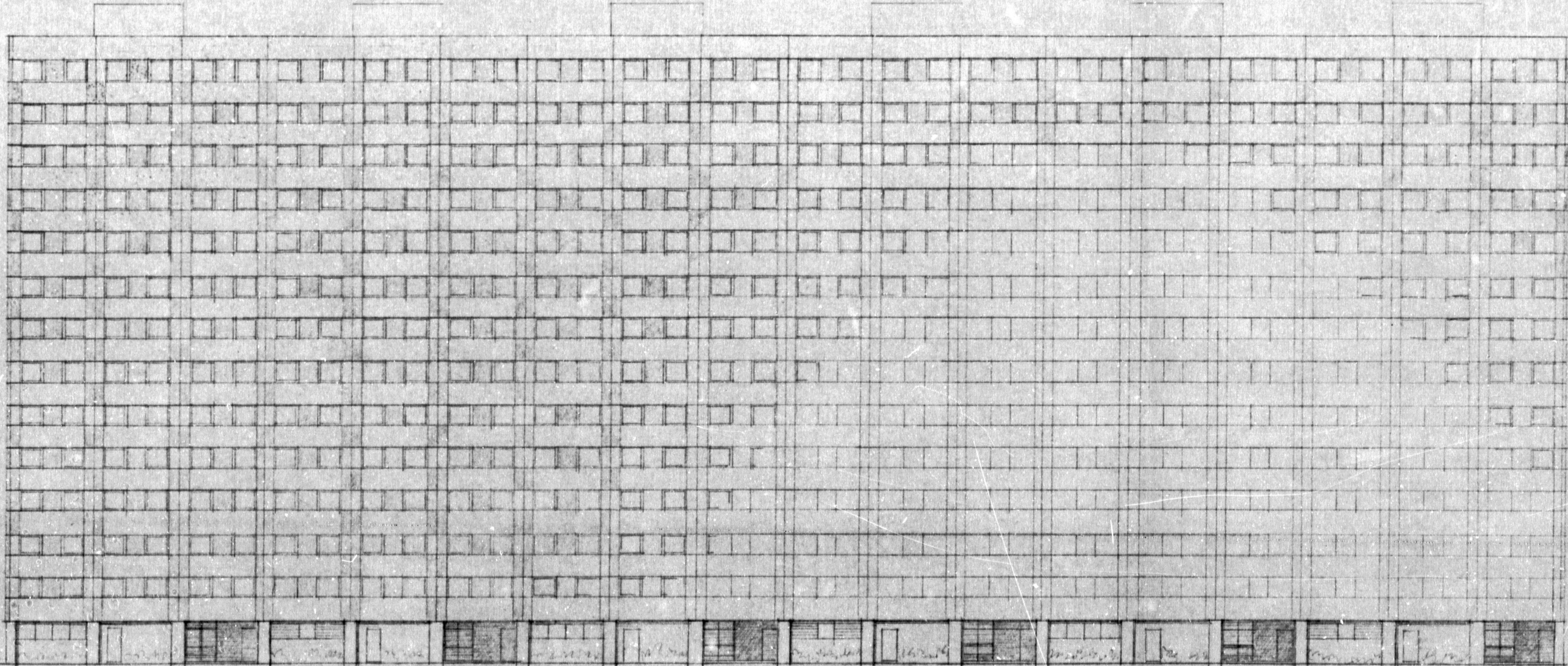
USBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
 ARKITEKTKONTORET

ANLEGG: Ammerud · OBOS · Høyhus

RETTET: 9.12.63
 20.12.63
 22.2.64

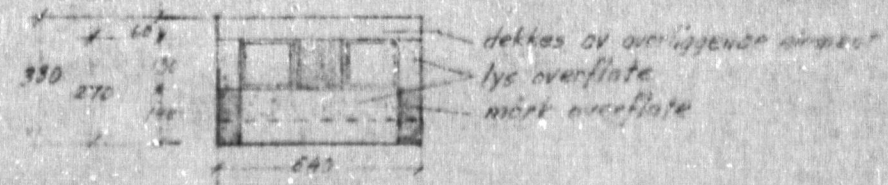
Leilighetsplaner
 normaletasje

TEGNLAV DATO MÅL
 T. NR. III-118

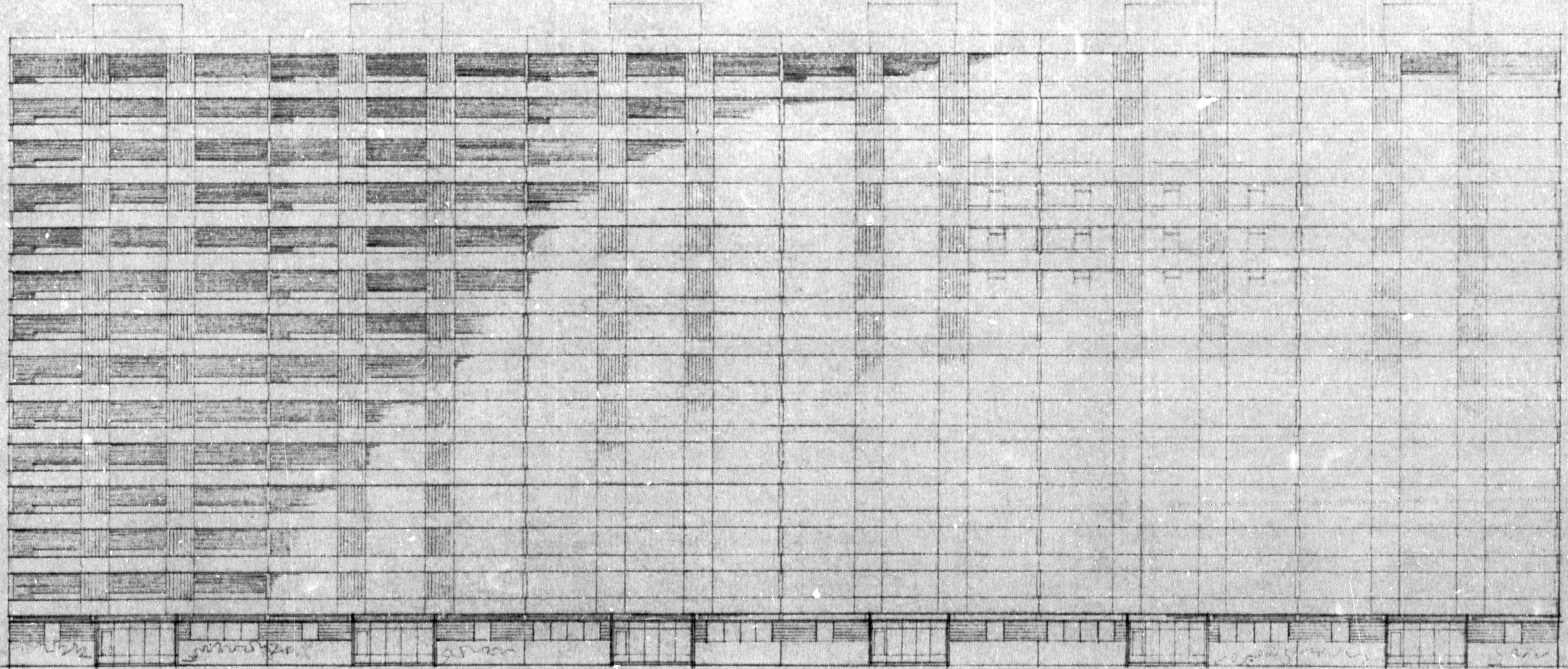


9

Fasade-element

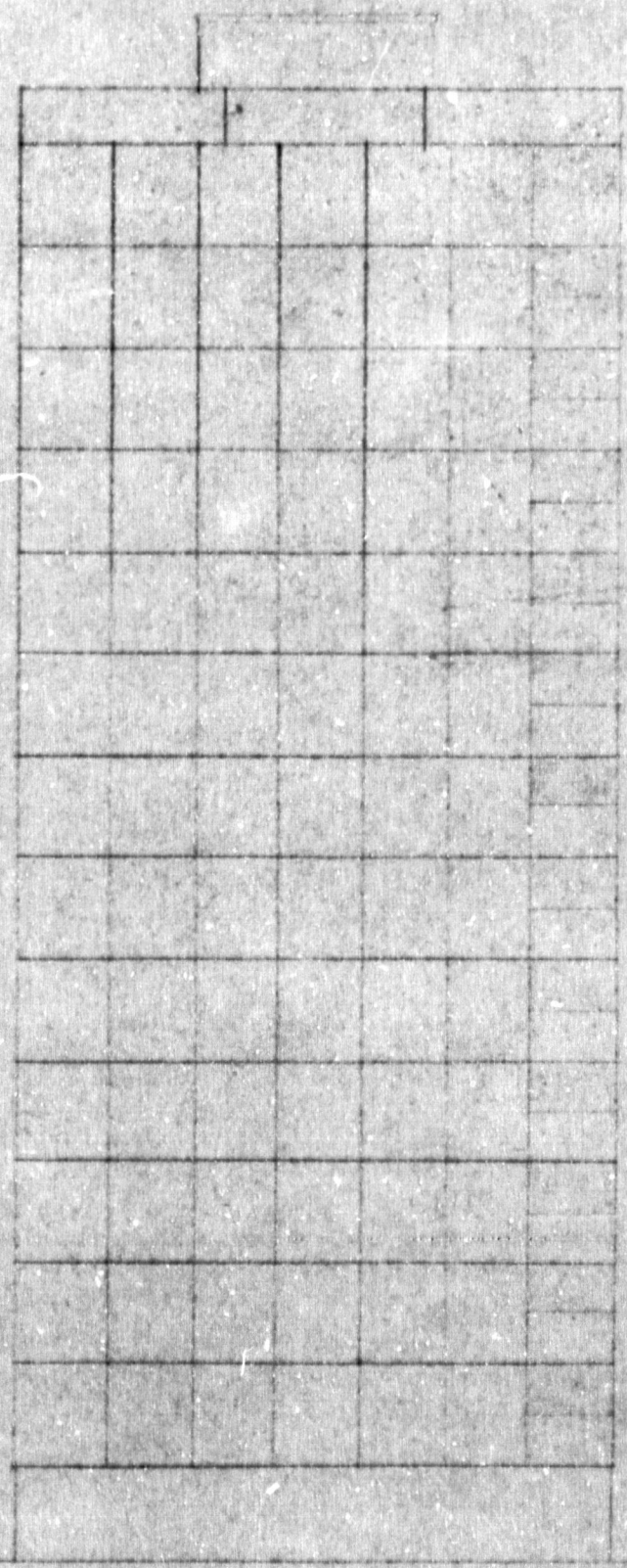
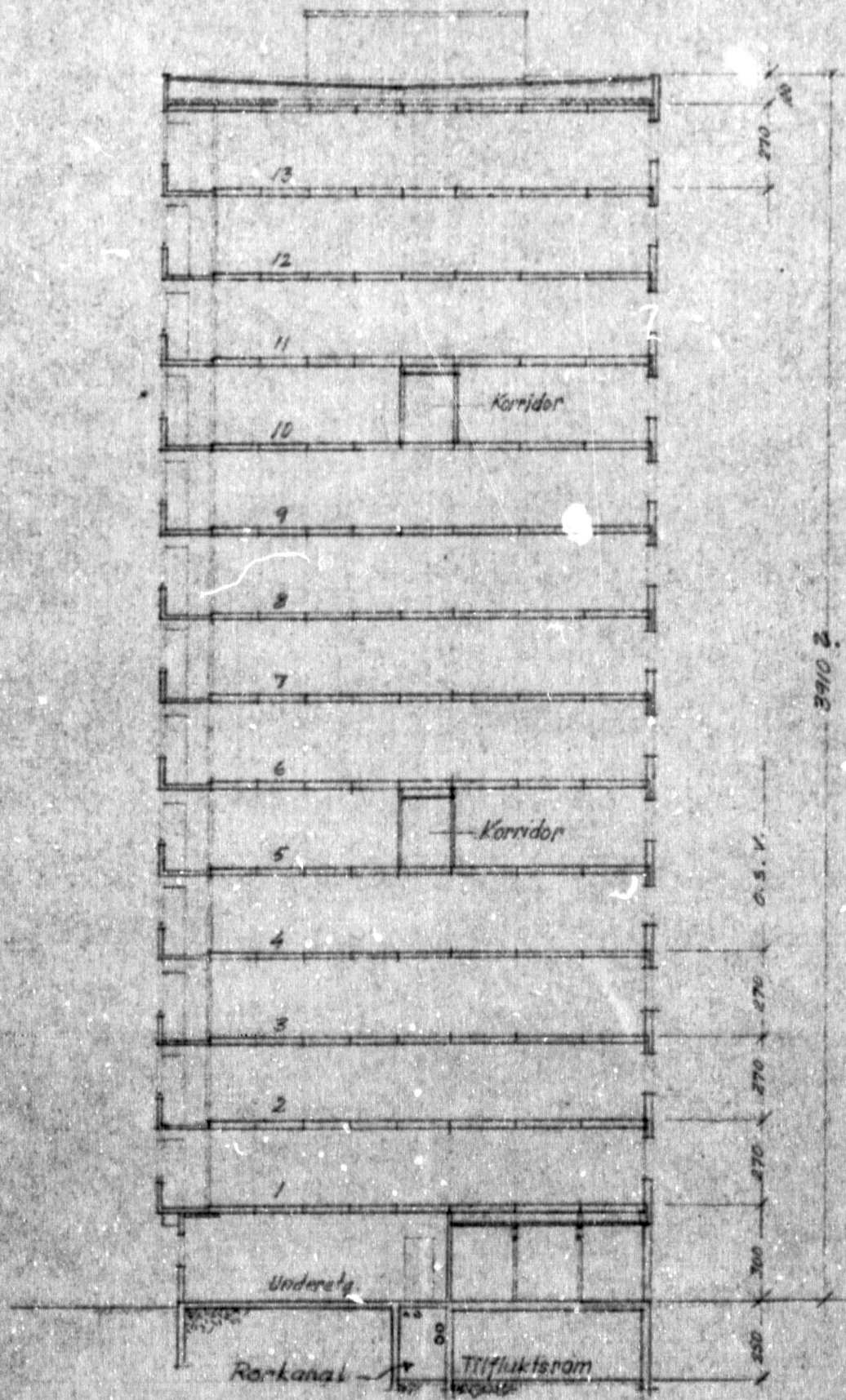


USBL ⁴ /1 UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG			
ARKITEKTKONTORET			
ANLEGG: Annerud-OBOS- Høyhus			
RETTET: 20-1-54	13 etasjers blokk, Østfasade		
TEGNAV: H. To	DATO: 5.11.63	MÅL: 1:200	T. NR: 111-117



Balkongbrystninger: Betong med lys, frilagt natursteins overflate.
 Platsbelagt rør, oven i forårsflommessig høyde.
 Avskjerming eller brystning: Spreiwerk av glatt, ufarget betong.

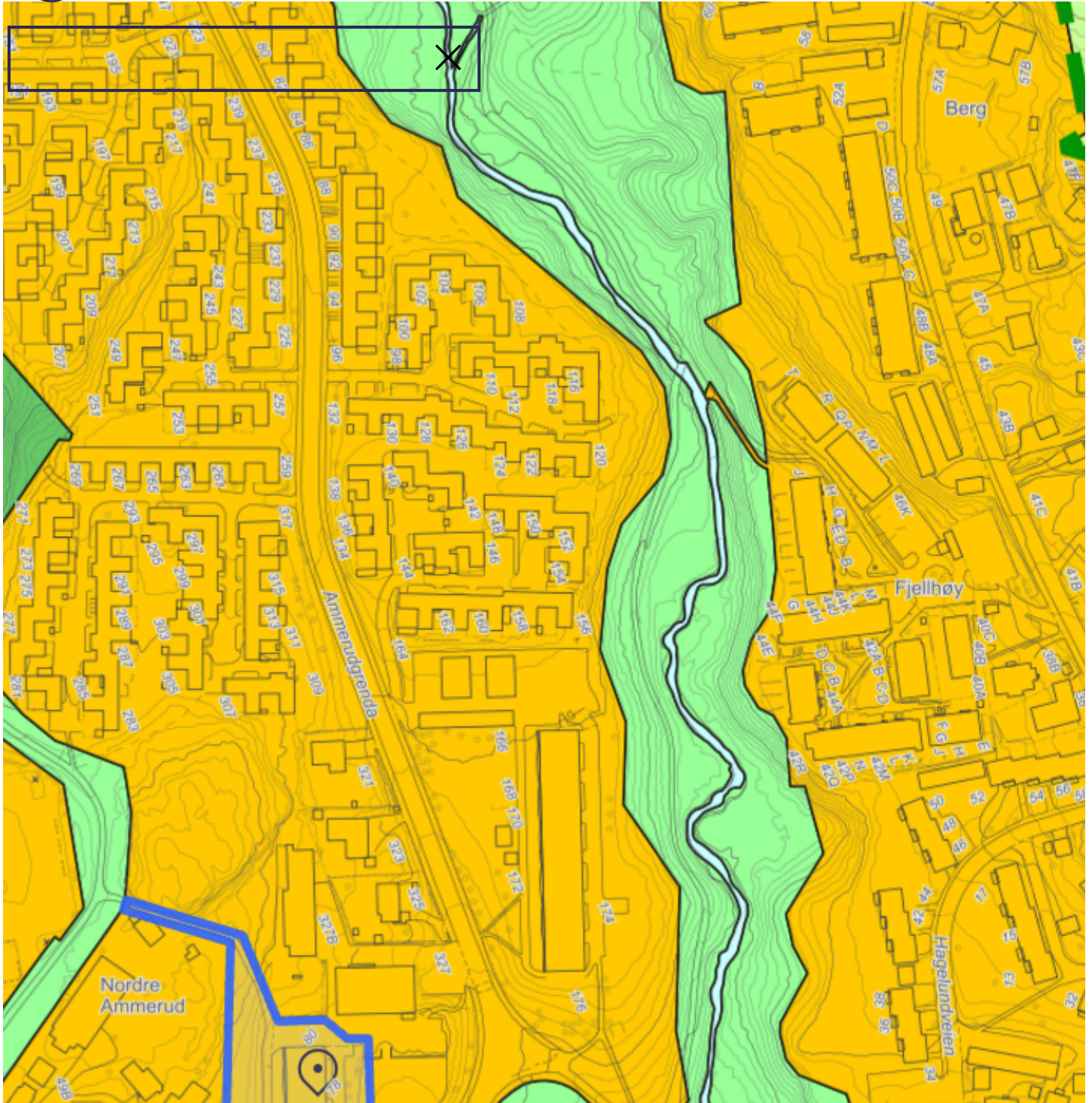
USBL 'LUNGDOMMENS SELVBYGGERLAG			
ARKITEKTKONTORET			
ANLEGG: Ammerud - OBOS - Høylus			
RETTET 03.1.64	13 betongblokk, Vestfasade		
TEGNER T. T.	DATE 5.11.63	MÅL 1:200	T. NR III-116.



7

USBL YUNGDOMMENS SELVBYGGERLAG			
ARKITEKTKONTORET			
ANLEGG: Ammerud - OBOS - Høyhus			
RETTET: 2.11.63 4.12.63 20.1.64	Snitt, gavl. 13 etg. blokk		
TEGN AV: Th. B.	DATE: 5.11.63	MÅL: 1:200	T. NR: III - 114

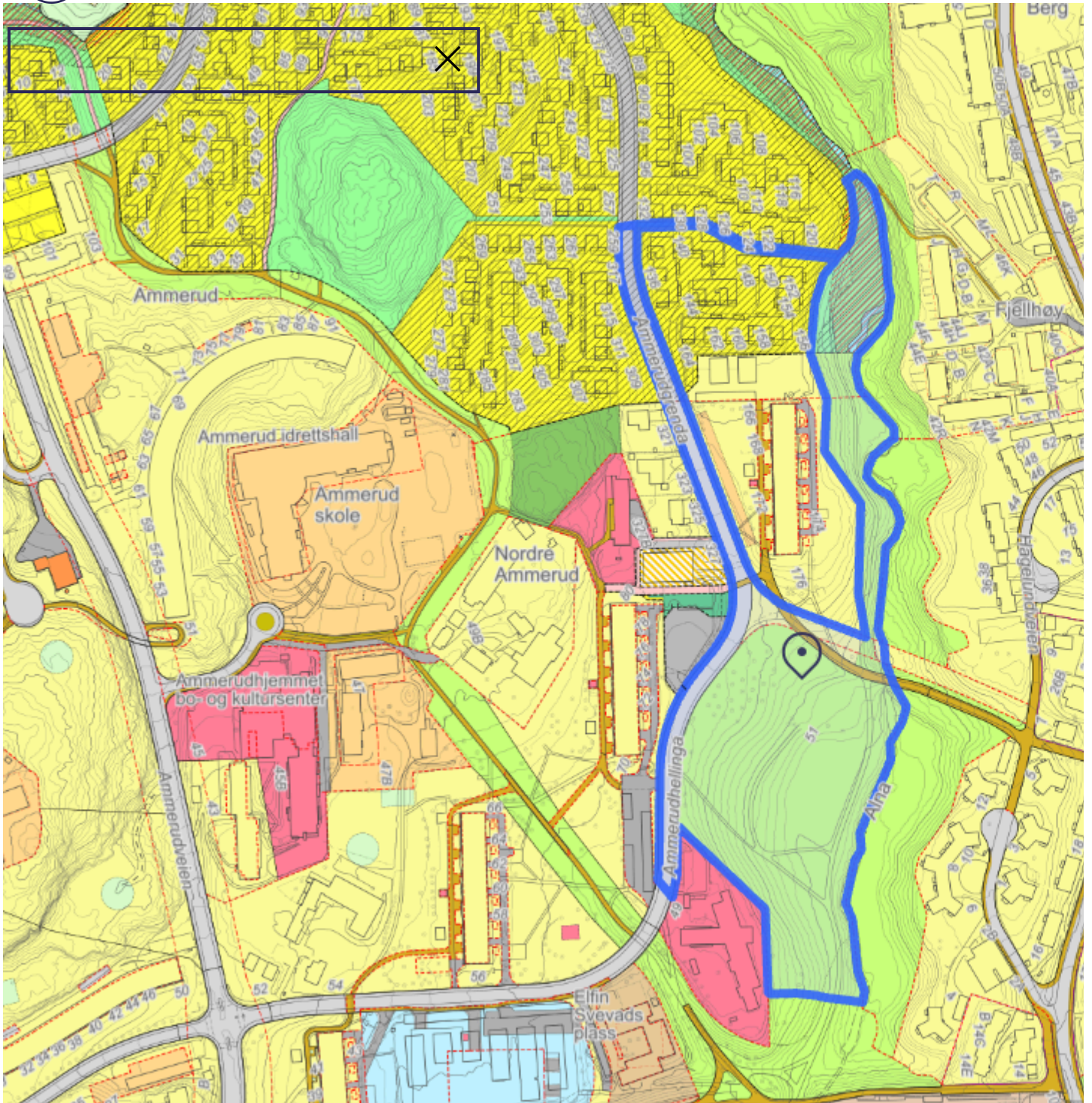
014



Personvern og informasjonskapsler [🔗 \(https://www.oslo.kommune.no/startsiden/personvern-og-informasjonskapsler-article3008.html\)](https://www.oslo.kommune.no/startsiden/personvern-og-informasjonskapsler-article3008.html)

50 m

©Oslo PBE



Personvern og informasjonskapsler <https://www.oslo.kommune.no/startside/personvern-og-informasjonskapsler-article3008.html>

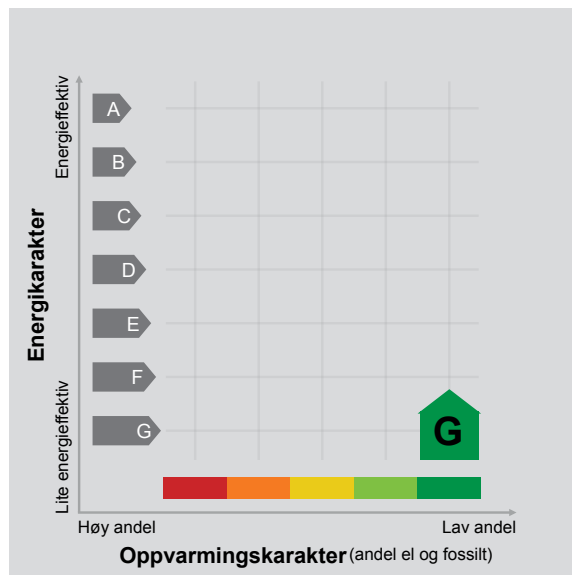
100 m

©Oslo PBE

ENERGIATTEST



Adresse	Ammerudhellinga 78
Postnummer	0959
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81107335
Bruksenhetsnummer	H0802
Merkenummer	Energiattest-2025-106307
Dato	11.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av


- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Montering tetningslister

- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	9
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Nabolagsprofil

Ammerudhellinga 78 - Nabolaget Ammerudkollen - vurdert av 112 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Ammerud skole Linje 62	6 min 0.5 km
Grorud Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Grorud T T-bane, buss	9 min 0.7 km
Grorud stasjon Linje L1	8 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.6 km

Skoler

Ammerud skole (1-7 kl.) 568 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Grorud skole (1-7 kl.) 318 elever, 19 klasser	16 min 1.1 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 258 elever, 13 klasser	22 min 1.6 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 442 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 304 elever, 17 klasser	26 min 1.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 4.9 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 4.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

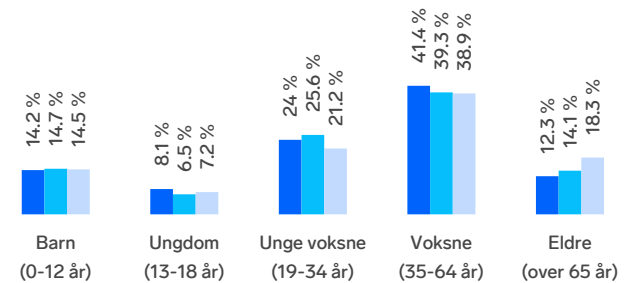
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ammerudkollen	2 645	1 289
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager

Ammerudgrenda barnehage (0-5 år) 53 barn	3 min 0.2 km
Ammerudlia barnehage (0-5 år) 135 barn	4 min 0.3 km
Ammerudenga barnehage (0-5 år) 107 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare


Rema 1000 Grorud Post i butikk	11 min 0.8 km
Meny Grorud	12 min

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

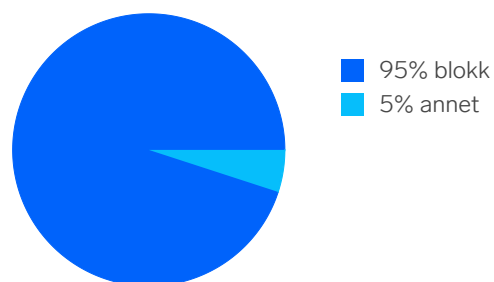
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

Sport

-  Ammerudhellinga balløkke Ballspill 4 min  0.3 km
-  Ammerud skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett 4 min  0.3 km
-  Grorud Sportssenter 11 min 
-  Fresh Fitness Romsås 21 min 

Boligmasse



«Relativt rolig nabolag. Et internasjonalt miljø. God tilgang til marka og bademuligheter for familier og barn»

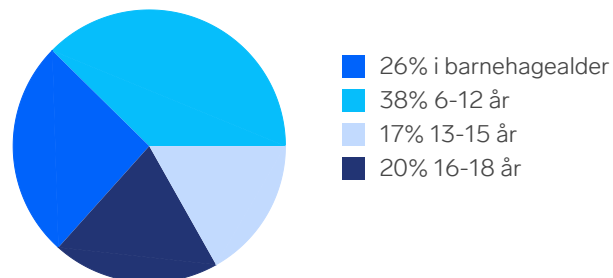
Sitat fra en lokalkjent



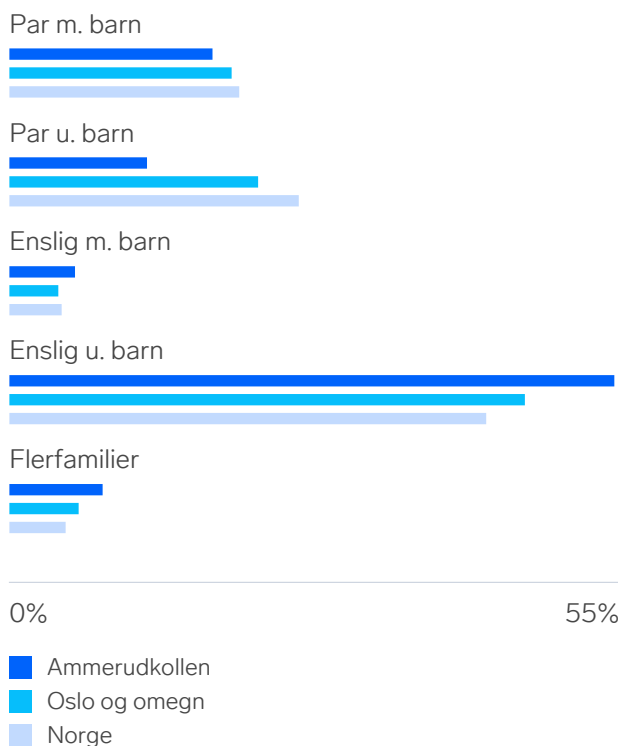
Varer/Tjenester

-  Grorud Senter 11 min 
-  Apotek 1 Grorud 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

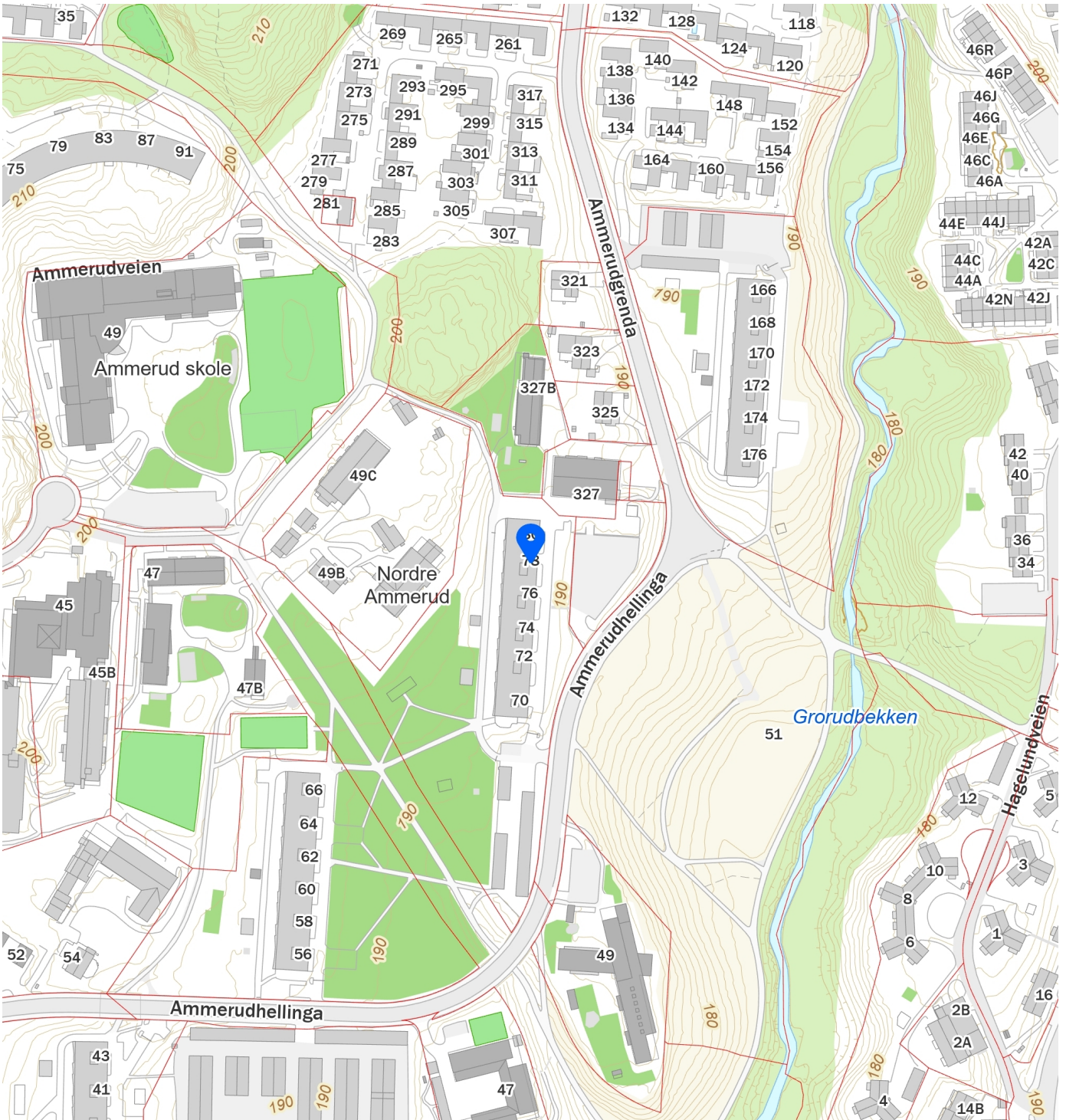
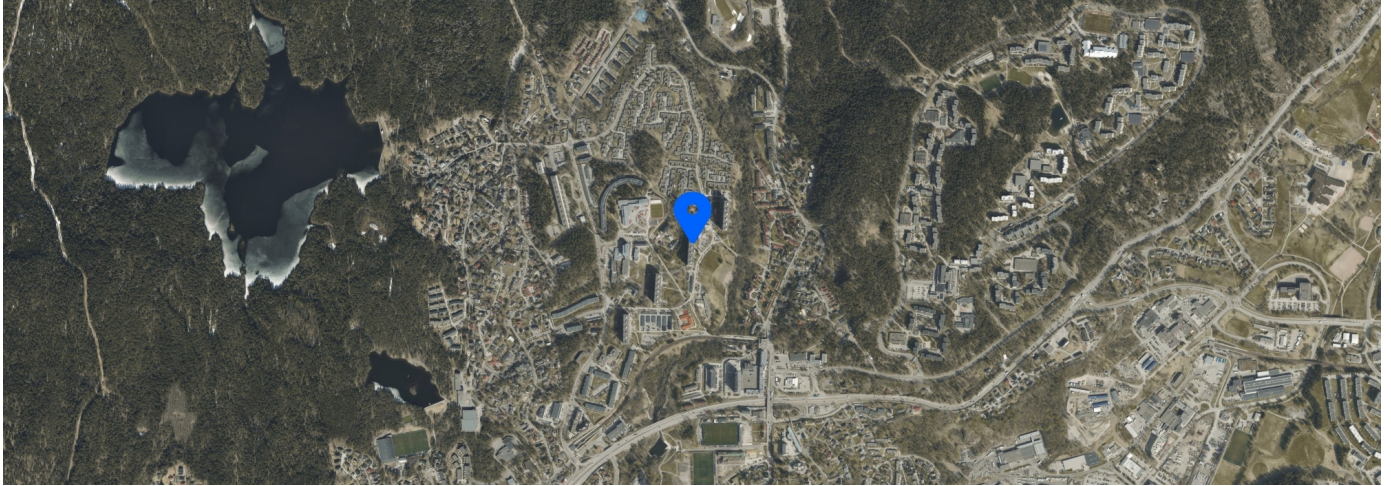


Familiesammensetning



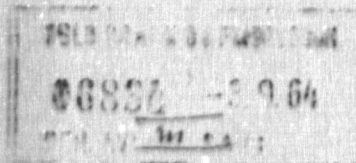
Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



95/3, blokk III. Ammerud, Ø. Grorud.

Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted	95/3, blokk III. Ammerud, Ø. Grorud.	Logg nr. 2493	Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6-
	Arbeidets art	Ventilasjonsanlegg (Nybygg).	Inngitt 8.64	
	Bygningens art			
	Byggherre	Obos, Torvggt. 17. Oslo.		
	Ryggemelder	USBL. Planleggingskontoret, Riddervoldsgt. 2. 551190		



Saksbeh. R.Thoresen/MHH. jnr. 6834/64.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen anbefales ihenhold til plan og beskrivelse på de i vedlagte skjema, Aⁿ stilte betingelser, pkt.1-6 samt.

7. Forøvrig vises til helserådets påtegning.

Oslo brannvesen, avd.III. den 10. september 1964.

O. Schei
O. Schei.
e.bem.

R. Thoresen
R. Thoresen.

