PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

AMMERUDHELLINGA 56

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

TruePoint

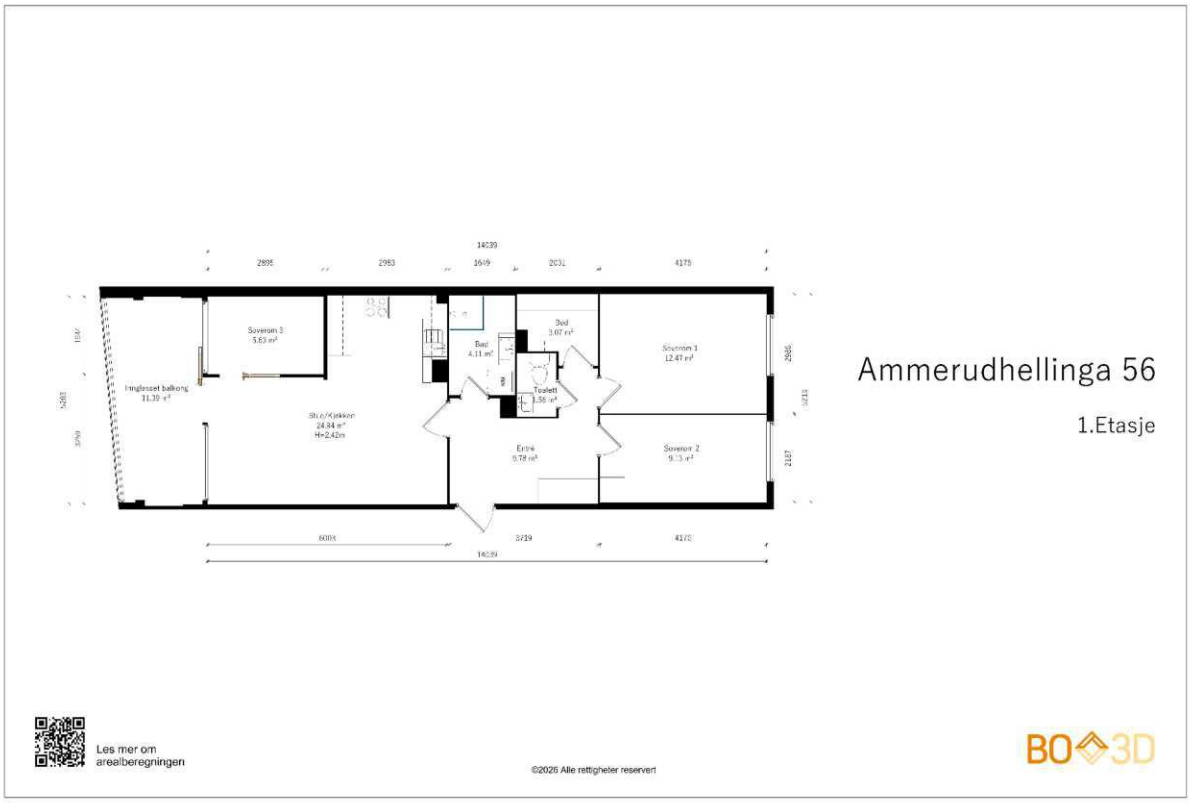
Ammerudhellinga 56, 0959 OSLO

OSLO kommune

gnr. 95, bnr. 83

Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26391 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ZB2020

Foretak: TRUEPOINT AS

TruePoint

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
tony@truepoint.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en 4-roms andelsleilighet i 1. etasje i en boligblokk i Ammerudlia Borettslag. Bygningen ble tatt i bruk i 1966, og ferdigattest ble utstedt i 1972. Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Ammerud i bydel Grorud, med kort vei til servicetilbud, T-bane og friluftsområder i Lillomarka. Rapporten omfatter kun den aktuelle leiligheten, og bygningens fellesdeler er ikke tilstandsvurdert.

Leiligheten er oppgradert i flere omganger. Bad og toalettrom ble modernisert i 2011 som del av borettslagets våtromsrehabilitering. I 2020 ble kjøkken, gulv, innvendige dører og elektrisk anlegg fornyet, og vegger og himlinger ble malt i 2026. Vannledningene er i plast med rør-i-rør-system, mens vinduer og balkongdør er fra 1988. Balkongen ble utvidet og innglasset i regi av borettslaget (ferdigattest datert 2001).

Samlet sett fremstår leiligheten med en standard og tilstand som samsvarer med alder og bruk, med en blanding av nyere oppgraderte rom og eldre opprinnelige bygningsdeler. Avvikene samler seg i hovedsak om bygningsdeler som har nådd en alder med usikker fremtidig funksjon, og gjelder særlig isolerglass i vinduer og balkongdør samt radiatoranlegget. For badet er det i tillegg ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet. Fuktkontroll fra tilgjengelige flater ga ingen indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Sammendraget gir kun et overordnet bilde. For fullstendig oversikt over registrerte avvik, tilstandsgrader, konsekvenser og anbefalte tiltak vises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

4-roms leilighet med innglasset balkong

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

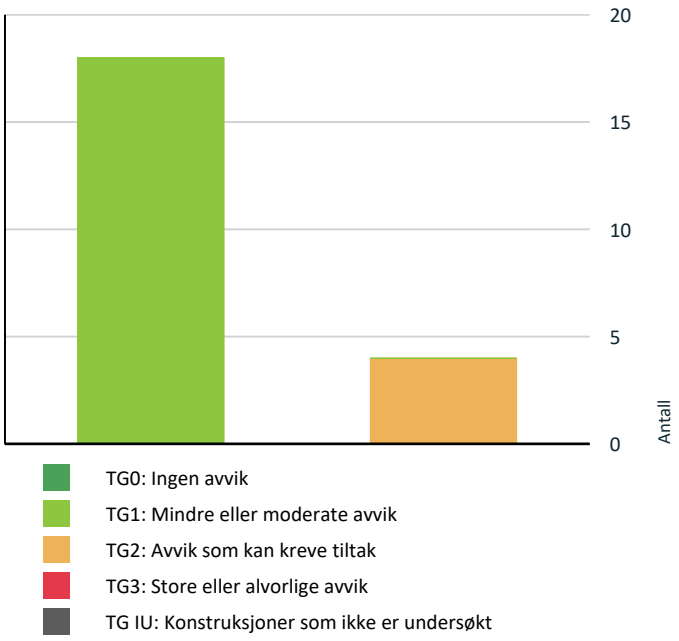
Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot godkjente og byggemeldte tegninger. Følgende endringer er registrert:
- Leiligheten var originalt bygget med separat kjøkken, men her er det åpnet opp og omgjort til åpen løsning med stue.
- Det er oppført et tredje soverom i tidligere areal godkjent som stue.
De nevnte endringene er utført under nåværende eier.

Det foreligger oppdaterte tegninger og ferdigattest datert 03.01.2001 ifm. utvidelse og innglassing av balkonger i regi av borettslaget.

Vurderingen er gjort i tråd med kravene til dokumentasjonsgjennomgang og vurdering av lovlighetsmangler, jf. NS 3600:2025 pkt. 9 og 10.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Gå til side
Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet med innglasset balkong

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeår er basert på når bygningen er registrert tatt i bruk: 09.03.1966 i følge Norges Eiendommer.
Ferdigattest utstedt 17.03.1972.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

Det ble gjennomført kontroll av et utvalg vinduer ved befaringen.
Punkterte glass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at ytterligere punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Isolerglassrutene vurderes å være eldre enn 35 år (etablert 1988). Rutene har med dette nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, jf. NS 3600:2025 tillegg C.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Isolerglass med passert forventet brukstid har usikker fremtidig funksjon, med økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Tiltak:
Det anbefales å påregne utskifting innen rimelig tid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør med brann- og lydklassifisering.
Balkongdør med trerammer, merket med produksjonsår 1988.
Balkongdøren er hev/skyv-dør.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Isolerglasset i balkongdøren vurderes å være eldre enn 35 år (etablert 1988) og har usikker fremtidig funksjon, jf. NS 3600:2025 tillegg C.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Isolerglass med passert forventet brukstid har usikker fremtidig funksjon, med økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Tiltak:
Det anbefales å påregne utskifting innen rimelig tid.

Tilstandsrapport

TG 1 Innglasset balkong

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til vestvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner.
Laminatgulv på betongdekket.

Rekkverk i aluminium med glassfelt.
Rekkverkshøyden er målt til 109 cm. Dette er over dagens krav.
Lysarmatur og stikkontakt på vegg.

Konstruksjonene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk, med overflater preget av normal bruksslitasje og klimapåvirkning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflatene i boligen er av laminat.

Gulvflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
Overflater på baderom og toalettrom er vurdert separat under egne punkter i rapporten.

Kommentar:
Eier kjenner ikke til skader på overflater utover vanlig bruksslitasje som er skjult av tepper, møbler el.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Glatte, malte vegg- og himlingsflater.

Nedsenket himling med innfelte downlights på kjøkken.

Vegg- og himlingsflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, folierte innvendige dører.
Glassfelt mellom stue og entré.
Skyvedør mellom stue og soverom.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré: Skyvedørsgarderobe med glatte, folierte fronter.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet er fra 2011.

Våtrommene i borettslaget opplyses å være modernisert i perioden 2009-2012.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider, men det foreligger ferdigattest, datert 16.02.2012, for rehabilitering av våtrom i Ammerudhellinga 56-66.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra eier/tidligere salgsoppgave.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

–

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet.

–

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1. For våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt. Sentrale detaljer omfatter tetting ved gjennomføringer i gulv og vegg inklusive sluk, utførelse ved dørterskel samt overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Standarden angir fire alternative former for dokumentasjon. For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll er alternativ 1 ferdigattest. For våtrom for øvrig skal ett av alternativene 2, 3 eller 4 være oppfylt. Alternativ 2 er dokumentasjon i henhold til bransjenorm, for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Alternativ 3 er dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt, for eksempel etter BVN 53.010 eller tilsvarende, i form av rapport og foto med identifikasjon av hvor i boligen dokumentasjonen hører hjemme, av utførelsen av gjennomføringer

Tilstandsrapport

i vegg og gulv inklusive sluk, ved dørterskel og i overgang gulv, vegg og hjørner. Alternativ 4 er informasjon om anvendt vanntett sjikt sammen med skriftlig bekreftelse fra utførende og foto med tilsvarende identifikasjon av de samme skjulte detaljene, i tillegg til monteringsanvisning og godkjenningsdokument i form av ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning.

Kriteriene for det enkelte alternativet må være oppfylt i sin helhet for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende. Dersom utførelsen ikke er dokumentert, eller den fremlagte dokumentasjonen ikke tilfredsstiller kravene, følger det av A.2.1.9.1 at punktet ikke kan gis tilstandsgrad 0 eller 1.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600:2025. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet, og kravene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1 er dermed ikke oppfylt. Utførelsen av skjulte detaljer ved gjennomføringer og sluk, ved dørterskel og i overgangen mellom gulv, vegg og hjørner er ikke dokumentert, og lar seg ikke etterprøves ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten dokumentasjon lar det seg ikke sannsynliggjøre hvordan de skjulte detaljene i det vanntette sjiktet er utført. Det kan derfor ikke fastslås om tettesjiktet er utført i tråd med anerkjent bransjenorm, og eventuelle svakheter i utførelsen vil normalt ikke være synlige før de gir seg utslag i fuktskade. Manglende dokumentasjon gir i tillegg et kortere alderskriterium for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600:2025 tabell C.1 og C.2 enn ved dokumentert utførelse.

Tiltak:
Det anbefales at det innhentes ytterligere opplysninger om utførelsen, for eksempel FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, opplysninger fra tidligere eier, kontakt med utførende håndverker, saksinnsyn hos kommunen der det er gjennomført søknadspliktige tiltak, eller henvendelse til styret i boligselskapet (nivå 2-registreringer, jf. NS 3600:2025 C.2). Dersom slike opplysninger ikke lar seg fremskaffe, anbefales nærmere undersøkelser på nivå 3, for eksempel vanntest med tilhørende fuktregistreringer eller andre undersøkelser som kan avklare tettesjiktets tilstand.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og nedsenket himling med innfelte downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Dusjsonen er funksjonstestet ved befaringen. Vannet ledes til sluk, og fallforholdene vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert at bruksvann brer seg utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusjen, jf. NS 3600:2025 A.2.1.6.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Aluminiumssluk med synlig klemring og tettesjikt.

Det er målt en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som overstiger 25 mm.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med integrert belysning på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med rette svingdører i glass, sluk i sone og termostatstyrt blandebatteri.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluftspalte under dørbladet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjon er ikke utført, da tilstøtende konstruksjoner består av mur/betong. Hulltaking kan unnlates når det ikke er praktisk mulig å gjennomføre fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur eller betong, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2 og NS 3600:2025 A.2.1.8.

Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy (Protimeter MMS3) fra tilgjengelige overflater. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier på måletidspunktet. Konstruksjonen er for øvrig vurdert ut fra observasjoner, materialvalg og alder.

Ettersom hulltaking ikke er utført, er skjulte deler av konstruksjonen ikke undersøkt, og skaderisikoen knytter seg til at eventuell fukt i konstruksjonen ikke vil være avdekket ved overflatemåling alene.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2020 i følge opplysninger fra eier.
Innredning fra IKEA med glatte, folierte fronter.
Benkeplater i laminat med nedfelt kum i kompositt.
LED-list under overskap.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Mekanisk avtrekksventilasjon ellers i rommet.
Veggventil.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Flislagt toalettrom fra 2011 i følge opplysninger fra eier.
Toalettrommet ble modernisert samtidig som badet i regi av borettslaget.

Flissatte vegger, nedsenket himling med innfelte downlights og flislagt gulv.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Servantskap med glatt, foliert front og heldekkende servant.
Speil over servant.
Gulvstående toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluftspalte under dørbladet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

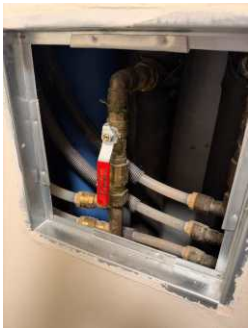
Beskrivelse

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Utenpåliggende, forkrommede rør på baderommet og toalettrommet.
Rørene er fra moderniseringen av baderommene i regi av borettslaget, samt deler i forbindelse med oppussing av kjøkkenet i 2020.

Stoppekran på bad med adkomst fra luke.

Vann- og avløpsrør er plassert i vegg i bod, uten fordelerskap, med adkomst via luke. Løsningen var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet og ble ansett som akseptabel utførelse.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har felles mekanisk avtrekk.
Avtrekk via ventiler på kjøkken, toalett og bad.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Oppvarming i boligen med radiatorer.
Radiatorene er tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg. Varmt forbruksvann leveres fra samme system.

Anlegget driftes og vedlikeholdes av borettslaget som en del av felles tekniske installasjoner.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Radiatoranlegget har usikker fremtidig funksjon, med økt risiko for tæring, lekkasje i koblinger og reduserte varmeegenskaper over tid. Skjulte skader eller nedbrytning i skjulte deler av anlegget kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av rørføringer og radiatorer av rørlegger. Utskifting bør vurderes ut fra alder og tilstand.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entré.
Automatsikringer.
Strømmåler er plassert i felles tavle.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

–

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 21.10.2020, fra Elektro Finro AS med følgende beskrivelse: Utført el-arbeid i hele leiligheten.
Eier opplyser at det ble avholdt el-tilsyn av Elvia i desember 2025 hvor det ikke ble avdekket avvik. Takstmann er ikke fremlagt dokumentasjon på tilsynet.

Det er utført el-arbeider ifm. modernisering av bad og toalettrom i 2011.
Eventuelle andre, tidligere arbeider før eiers eiertid, utover det som er nevnt, er ikke kjent.

–

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

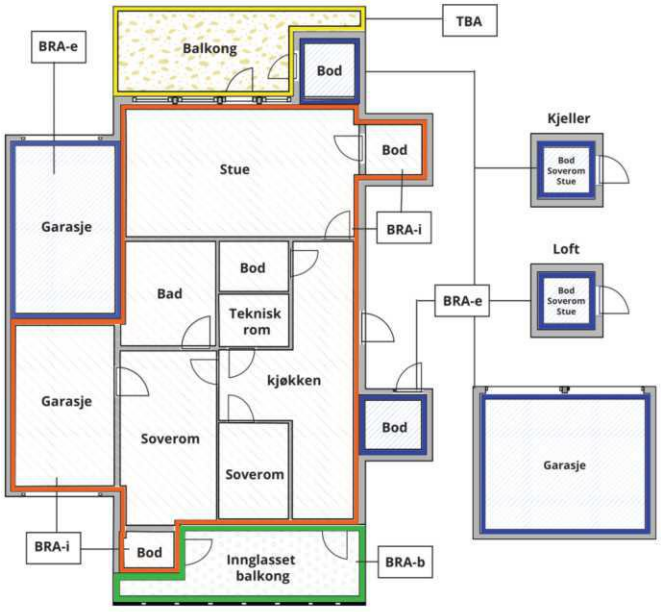
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighet med innglasset balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	73		12	85	
Kjeller		2		2	
SUM	**73**	**2**	**12**		
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, toalettrom, 3 soverom, bod		Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	

Kommentar

1. etasje:
Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 3 soverom, bad, toalettrom og bod.
Leiligheten er oppmålt til 73,30 m².

Fra stuen er det utgang til vestvendt innglasset balkong med en gulvflate målt til 11,39 m². BRA-b er oppgitt til 12 m² da det inkluderer leilighetens yttervegg.

Himlingshøyden er på stue/kjøkken målt til 2,42 m.

Kjeller:
Bod målt til 2,46 m², merket med nr. 127.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot godkjente og byggemeldte tegninger. Følgende endringer er registrert:
- Leiligheten var originalt bygget med separat kjøkken, men her er det åpnet opp og omgjort til åpen løsning med stue.
- Det er oppført et tredje soverom i tidligere areal godkjent som stue.

De nevnte endringene er utført under nåværende eier.

Det foreligger oppdaterte tegninger og ferdigattest datert 03.01.2001 ifm. utvidelse og innglassing av balkonger i regi av borettslaget.

Vurderingen er gjort i tråd med kravene til dokumentasjonsgjennomgang og vurdering av lovlighetsmangler, jf. NS 3600:2025 pkt. 9 og 10.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2026: Maling av tak, vegger, vinduer og dører. Utført av Om Malerbygg as
2020: Nytt el-anlegg, nytt IKEA kjøkken , rørleggerarbeid ifm. nytt kjøkken, nytt laminatgulv, nye dører, senket tak i gang, stue, kjøkken og kontor. El-arbeid er utført av Elektro Finro AS og rørleggerarbeid er utført av Nino Rørlegger AS.

TRUEPOINT AS
Staden 11
2022 GJERDRUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Olgert Metaj	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	95	83		0	12996.1 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Ammerudhellinga 56

Hjemmelshaver
Ammerudlia Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0103.

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
0127/Ammerudlia Borettslag	948808811	0127	Obos Eiendomsforvaltning AS	Metaj Olgert

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
20

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Ammerud, bydel Grorud, i Oslo. Det er gangavstand til dagligvarebutikker, og Grorud senter ligger i nærheten med et bredere utvalg av butikker og tjenester. Kollektivtilbudet er godt, med både Grorud og Ammerud Tbanestasjon innen kort gangavstand. Herfra går linje 4 og 5 med hyppige avganger mot sentrum og øvrige deler av byen. Det er også gode bussforbindelser i området. Området har trygge gang og sykkelforbindelser og enkel adkomst til hovedveinettet for bilpendlere. Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter, med Lillomarka like ved. Her finnes turstier, skiløyper og populære utfartssteder som Lilloseter, samt bade- og fiskevann i kort avstand. Dette gir gode muligheter for friluftsliv og aktivitet året rundt.

Om tomten

Felles eiet tomt på 12 996,1 m².
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, trær og variert beplantning, lekeplasser og sittegrupper. Det finnes utvendig sykkelskur ved hver blokk.

Det er mulighet for leie av biloppstillingsplass eller garasjeplass i borettslaget.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Området er ikke flomsonekartlagt (NVE).
Eiendommen ligger utenfor kartlagte faresoner for skred (NVE).
Eiendommen ligger i område med mulighet for marin leire (under marin grense). Kvikkleire i grunnen kan ikke utelukkes (NVE/NGU).

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf og Protector Forsikring Asa				

Kommentar
Fellespoliser for borettslaget. Andelseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Plantegning		Produsert på grunnlag av laserskanning utført under befaring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte og godkjente tegninger tilsendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260174
Addresse	Ammerudhellinga 56		
Postnr.	0959	Sted	OSLO
Selgers navn	Olgert Metaj		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

September 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Fra oktober 2020

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

if skade forsikring NUF

Polise/avtalenr.:

749385

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2011 fra borettslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Badet ble rehabilitert i 2009-2012 i regi av BRL. All dokumentasjon ble overlatt hver enkelt andelseier. Borettslaget har ikke kopier av dette, og entreprenør er nå konkurs. Det er altså ikke mulig å skaffe dokumentasjon der hvor det mangler.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Total renovert bade

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Usikkert.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Total renover bad fra borettslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Badet ble rehabilitert i 2009-2012 i regi av BRL. All dokumentasjon ble overlatt hver enkelt andelseier. Borettslaget har ikke kopier av dette, og entreprenør er nå konkurs. Det er altså ikke mulig å skaffe dokumentasjon der hvor det mangler.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny el arbeid i hele leiligheten

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Finiro Elektro AS.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia desember 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avikk

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

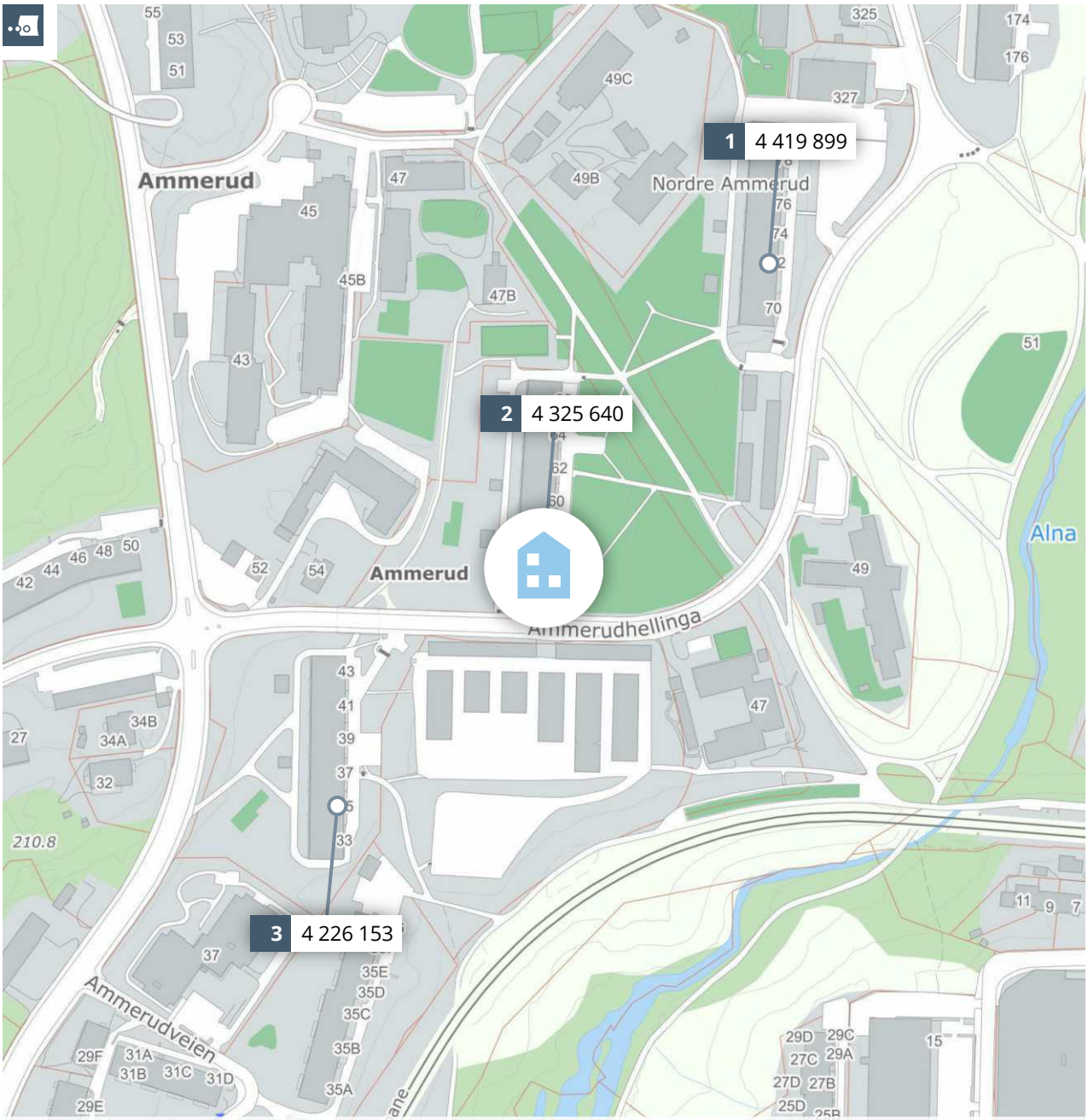
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.10.2026

Signert av *Olgert Metaj*

Initialer selger:
O M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

AMMERUDHELLINGA 56

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 08.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Vilde Kathrine Thorsrud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ammerudhellinga 56, 0959 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 95 BNR 83 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS AMMERUDKOLLEN

Verdivurdert til

3 990 000

230 202	4 220 202	57 030
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	2 m²	12 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	6 437
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ammerudhellinga 72 74 m² 1965 3. etg 2 sov	25.08.2026	3 900 000	**4 200 000**	219 899	4 419 899	**59 728**
2 Ammerudhellinga 58 74 m² 1966 1. etg 2 sov	25.11.2025	3 900 000	**4 100 000**	225 640	4 325 640	**58 455**
3 Ammerudhellinga 35 74 m² 1967 4. etg 2 sov	11.06.2026	3 950 000	**4 000 000**	226 153	4 226 153	**57 110**

Martin Gude v/Privatmegleren har gleden av å presentere Ammerudhellinga 56, en gjennomgående 4-roms andelsleilighet. Leiligheten ligger på fine Ammerud og har grønt områder på begge sider. Leiligheten er påkostet og av meget god standard. Nytt kjøkken, el-anlegg og gulv fra 2020.

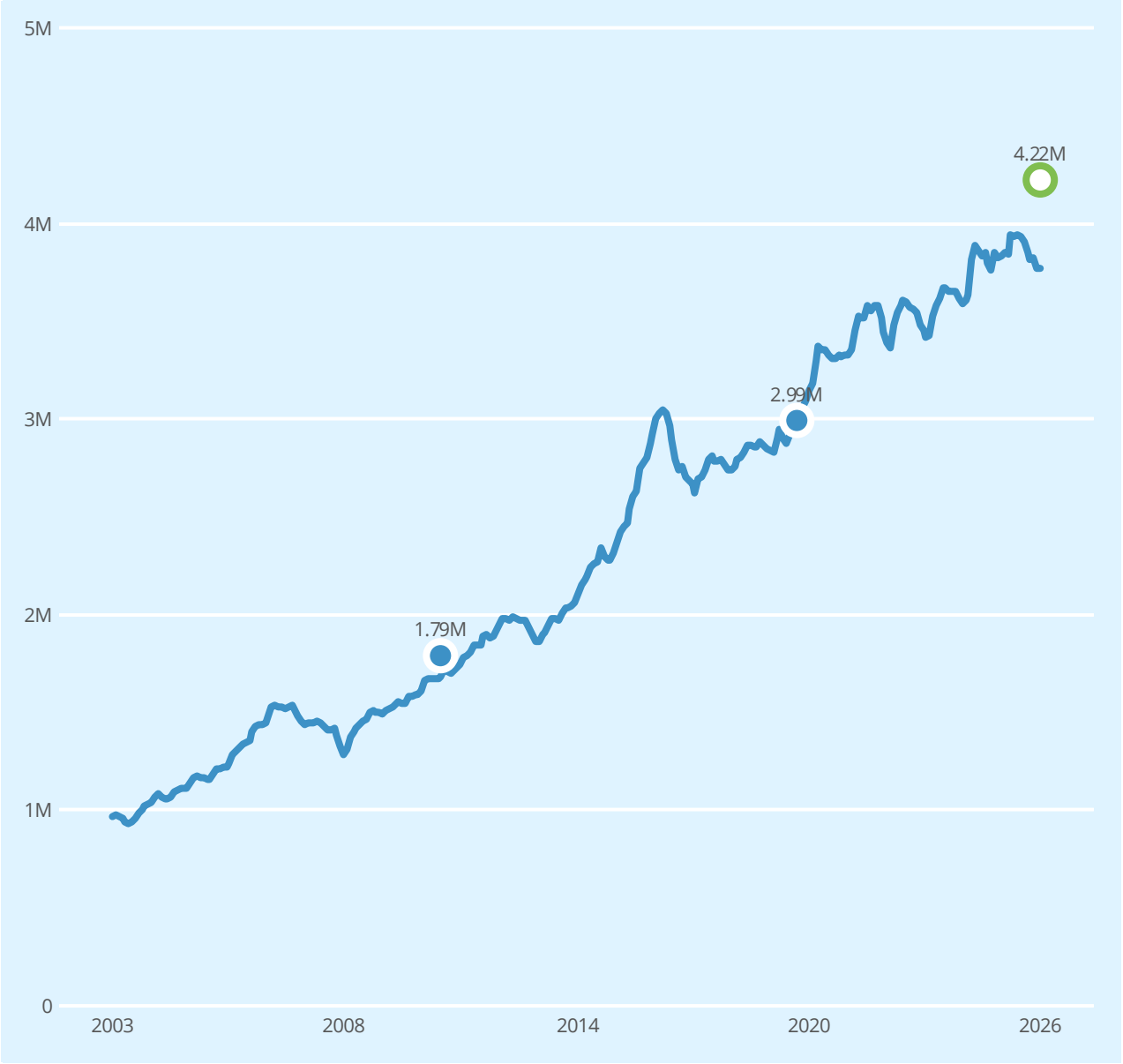
Kort fortalt:
• 4-roms andelsleilighet
• Kjøkken, gulv og el-anlegg fra 2020
• Vegger, dører og lister malt i oktober 2026
• Kort avstand til kollektivtransport og naturen
• Frodig og attraktiv beliggenhet
• Fyring, VV, TV/Bredbånd inkl i felleskostnadene
• Bad fra 2011 i regi av borettslaget.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.07.2020	30.07.2020	02.10.2020	2 750 000	2 750 000	241 000	2 991 000	3
01.06.2011	14.06.2011	15.07.2011	1 550 000	1 580 000	213 000	1 793 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i AMMERUDKOLLEN grunnkrets nå

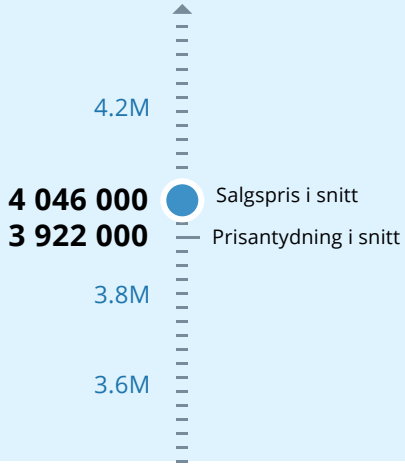
3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

Leiligheter solgt i AMMERUDKOLLEN grunnkrets siste 3 mnd

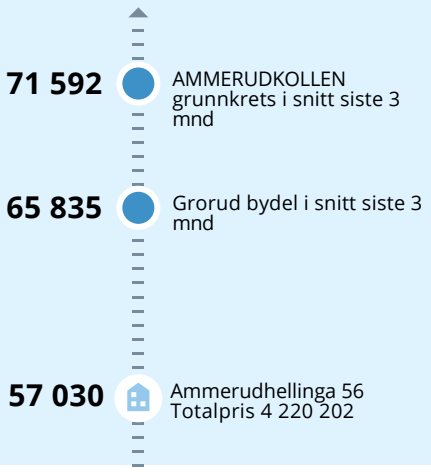
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
36
dager

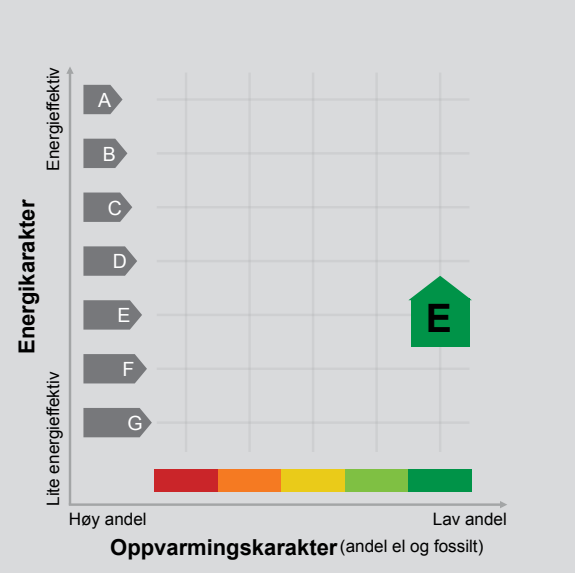
for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester AMMERUDLIA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	19
Postnummer	0960
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81107327
Merkenummer	Energiattest-2025-213693
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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.

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-en).

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (19)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ammerudgrenda 172	81107327	H0103	0	0	60
Ammerudhellinga 41	80957238	H0103	0	0	14
Ammerudhellinga 58	80957246	H0103	0	0	23
Ammerudhellinga 72	81107335	H0103	0	0	40
Ammerudgrenda 170	81107327	H0103	0	0	983
Ammerudhellinga 39	80957238	H0103	0	0	981
Ammerudhellinga 64	80957246	H0103	0	0	31
Ammerudhellinga 35	80957238	H0103	0	0	6
Ammerudhellinga 76	81107335	H0103	0	0	982
Ammerudhellinga 60	80957246	H0103	0	0	26
Ammerudhellinga 33	80957238	H0103	0	0	3
Ammerudhellinga 70	81107335	H0103	0	0	37
Ammerudgrenda 168	81107327	H0103	0	0	65
Ammerudhellinga 78	81107335	H0103	0	0	48
Ammerudhellinga 56	80957246	H0103	0	0	20
Ammerudhellinga 74	81107335	H0103	0	0	43
Ammerudgrenda 176	81107327	H0103	0	0	54
Ammerudhellinga 37	80957238	H0103	0	0	9
Ammerudgrenda 174	81107327	H0103	0	0	57

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1967

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	16 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	74 m²
Totalt BRA	74 m²
Oppvarmet luftvolum	177 m³
U-verdi for yttervegger	0,41 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,31 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	214,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55

Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,95
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,05
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.6.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	111,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år

Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	183,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 947 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	189,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 212 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	189,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 947 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 319 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	12 628 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 947 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,1 %

HUSORDENSREGLER FOR AMMERUDLIA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 30.03.1978 med sist endring 28.05.2024

Generelt

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

Informasjon fra styret til beboerne ved rundskriv, oppslag eller info - kanal 50 gjelder på samme vis som husordensreglenes bestemmelser, og er å betrakte som en del av andelskontrakten.
Henvendelser til styret i anledningen husordensreglementet skal skje skriftlig. Det vises for øvrig til andelskontrakten, som inneholder bestemmelser om andelseierens/brukerens plikter og ansvar. Spesielt vises til kontraktens bestemmelser om innbetaling av felleskostnadene og overlating.

Organisering

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

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Blir noe i fellesarealene ramponert eller ødelagt av en andelseier eller dennes familie eller gjester er andelseieren økonomisk ansvarlig for dette. Veggene på gangplatå, inkludert 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.

BESKYTTET

Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker, sko, støvler eller annet i trapperom på platået 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 parkerings-område (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-

BESKYTTET

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

5. GRØNTANLEGG

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

6. BRUK AV LEILIGHETEN

Banking og boring i forbindelse med vedlikehold er tillatt fra kl.08:00 til kl. 20:00 på vanlige virkedager, og fra kl. 08:00 til kl.17:00 på lørdager, samt dager før helligdager.
For øvrig skal det være ro i leilighetene og ute rundt blokkene etter kl.22:00.
Vær hensynsfull og varsle dine nærmeste naboer rundt deg, hvis du skal ha større selskapligheter, slik at de er forberedt. Husk, vi bor i et fellesskap. (Det er naboer i oppgangene på hver side også)

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

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

7. VARMEGJENVINNINGSANLEGGET

Luftavtrekkssystemet er nøye avbalansert og fordrer at beboerne:

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

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

BESKYTTET

8. VARME OG SANITÆR

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

9. BALKONGER OG VINDUER

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

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

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

10. TV OG RADIO

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

11. KJELLERBODER

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

12. BRUK AV VASKERI

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

henhold til gjeldende instruks som

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

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

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

Feil og skader i vaskeriene skal meldes til kontoret.

Ved 3 klager på ikke å overholde vaskeriregler skal den påklagde utestenges fra vaskeriet i 3 uker (ikke rengjort etter bruk, ikke overholdt vaskeritiden)
Benyttes vaskeriet til å vaske for andre utenfor borettslaget for egen vinning, skal den påklagde utestenges for 3 måneder.

13. TØRKEBÅSENE

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

BORETTSLAGET ER IKKE ANSVARLIG FOR TYVERI I VASKERIENE ELLER TØRKEBÅSENE.

14. DYREHOLD

Dette gjelder både dyr i eierforhold og i pensjon.

Det er ikke tillatt å holde hund i Ammerudlia borettslag.

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

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

BESKYTTET

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 karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager på at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

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

BESKYTTET

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(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS 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 èn 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 èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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-antenner, 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 Datattilsynets 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 karmer.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 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 èn 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Ammerudhellinga 56

Nabolaget Ammerudkollen - vurdert av 124 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Ammerud skole (1-7 kl.) 584 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	11 min 0.8 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 235 elever, 12 klasser	19 min 1.4 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	11 min 0.8 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	20 min 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 4.3 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ammerudhellinga Linje 62	4 min 0.3 km
Grorud Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Grorud stasjon Linje L1	24 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.2 km
Oslo Gardermoen	33 min

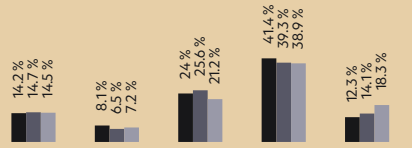
BARNEHAGER

Risløkka familiebarnehage	1 min
Ammerudlia barnehage (1-5 år) 134 barn	2 min 0.2 km
Ammerudenga barnehage (1-5 år) 116 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ammerud	7 min
Meny Grorud	8 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 66/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Ammerudhellinga balløkke	6 min
Ammerud skole	5 min
Grorud Sportssenter	6 min
Fresh Fitness Romsås	19 min

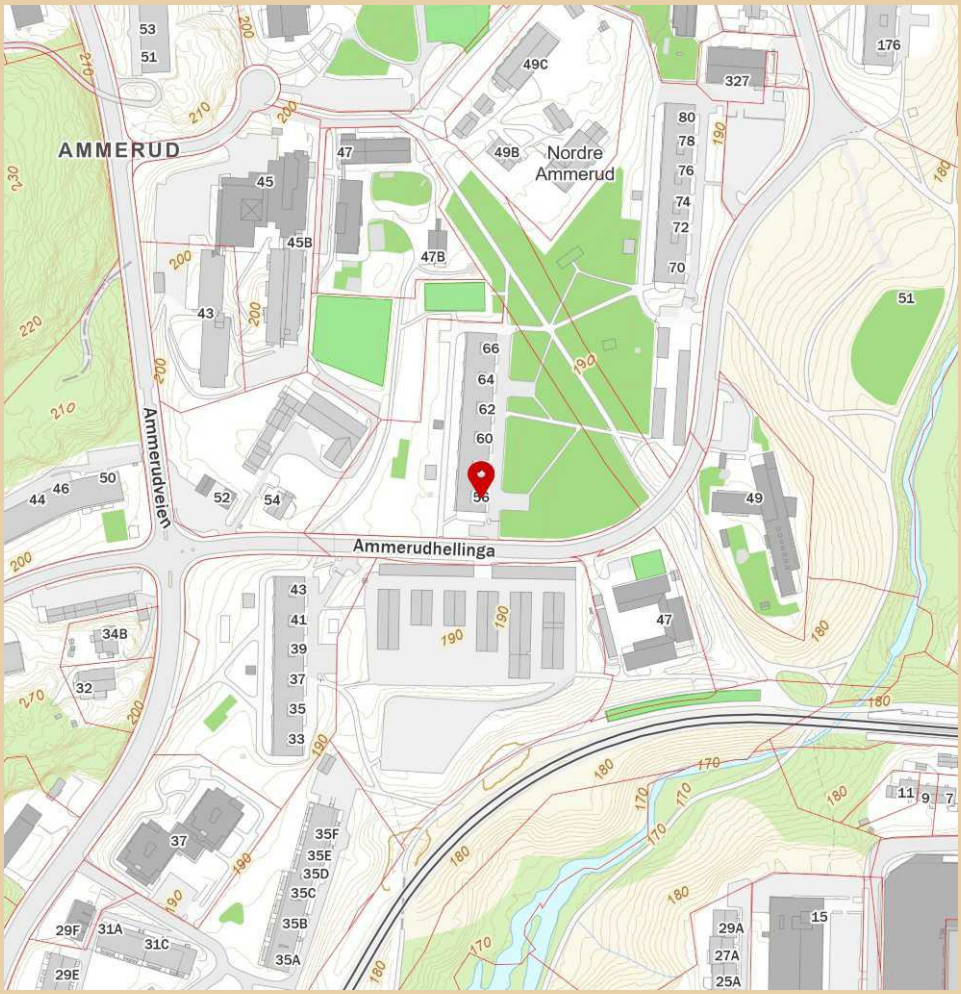
«Relativt rolig nabolag. Et internasjonalt miljø. God tilgang til marka og bademuligheter for familier og barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

Ammerudhellinga 56

Nabolaget Ammerudkollen - vurdert av 124 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Ammerud skole (1-7 kl.) 584 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	11 min 0.8 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 235 elever, 12 klasser	19 min 1.4 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	11 min 0.8 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	20 min 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 4.3 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ammerudhellinga Linje 62	4 min 0.3 km
Grorud Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Grorud stasjon Linje L1	24 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.2 km
Oslo Gardermoen	33 min

BARNEHAGER

Risløkka familiebarnehage	1 min
Ammerudlia barnehage (1-5 år) 134 barn	2 min 0.2 km
Ammerudenga barnehage (1-5 år) 116 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ammerud	7 min
Meny Grorud	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Grorud Senter	8 min
Apotek 1 Grorud	8 min
Grorud Vinmonopol	8 min

SPORT

Ammerudhellinga balløkke	6 min
Ammerud skole	5 min
Grorud Sportssenter	6 min
Fresh Fitness Romsås	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Ammerudhellinga 56

Nabolaget Ammerudkollen - vurdert av 124 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Ammerud skole (1-7 kl.) 584 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	11 min 0.8 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 235 elever, 12 klasser	19 min 1.4 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	11 min 0.8 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	20 min 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 4.3 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ammerudhellinga Linje 62	4 min 0.3 km
Grorud Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Grorud stasjon Linje L1	24 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.2 km
Oslo Gardermoen	33 min

BARNEHAGER

Risløkka familiebarnehage	1 min
Ammerudlia barnehage (1-5 år) 134 barn	2 min 0.2 km
Ammerudenga barnehage (1-5 år) 116 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ammerud	7 min
Meny Grorud	8 min

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

VARER/TJENESTER

Grorud Senter	8 min
Apotek 1 Grorud	8 min
Grorud Vinmonopol	8 min

SPORT

Ammerudhellinga balløkke	6 min
Ammerud skole	5 min
Grorud Sportssenter	6 min
Fresh Fitness Romsås	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

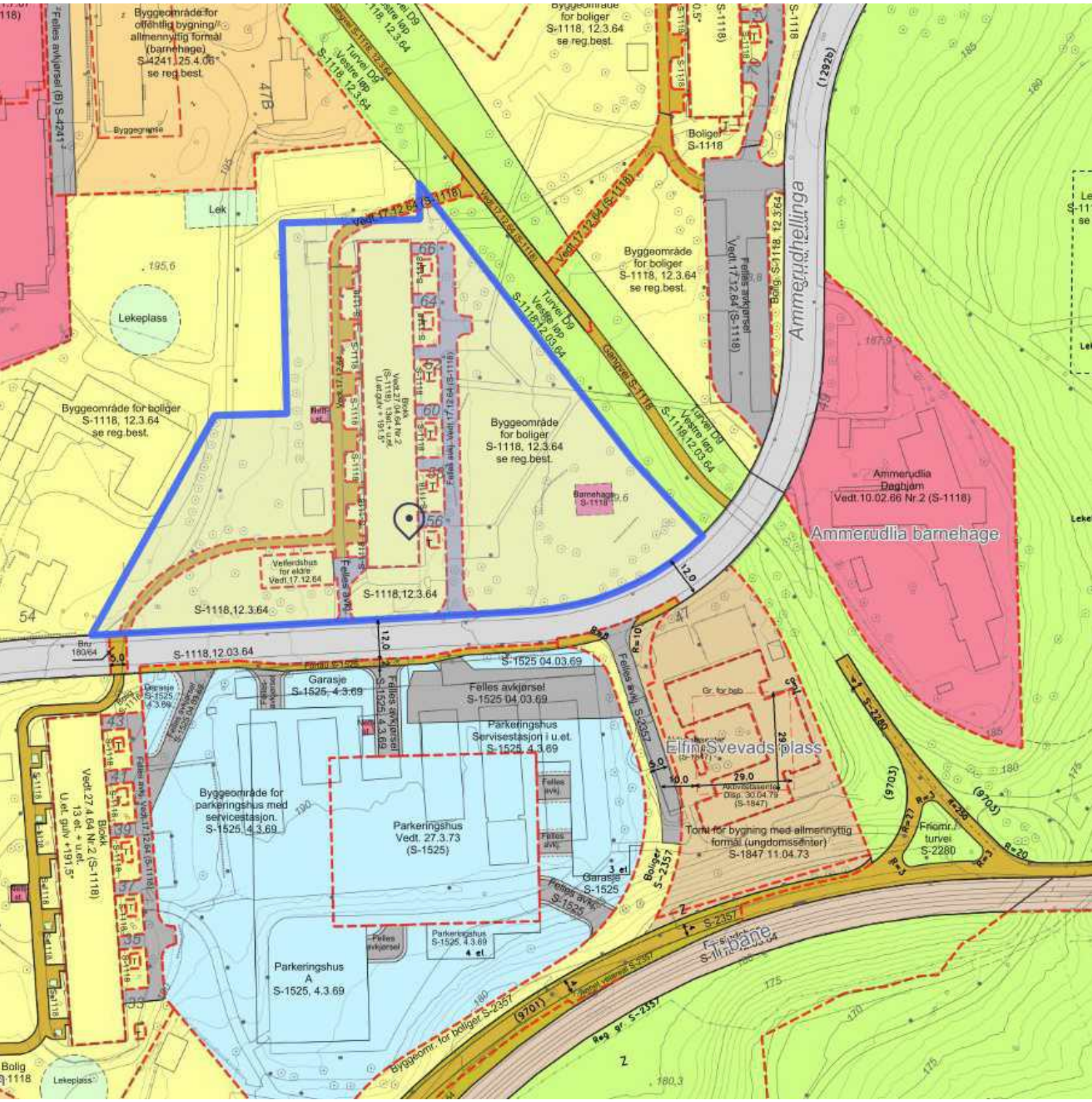
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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


Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (barnehage) S-4241 25.4.06* se reg.best.
Byggegrense
Felles avkjørsel (B) S-4241
Lek
Lekeplass
Byggeområde for boliger S-1118, 12.3.64 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-1118, 12.3.64 se reg.best.
Turvei D9 Vestre løp S-1118, 12.3.64
Vedt.17.12.64 (S-1118)
Gangvei S-1118
Felles avkjørsel Vedt.17.12.64 (S-1118)
Bolig S-1118, 12.3.64
Boliger S-1118
Ammerudhellinga
(1282b)
Ammerudlia Dagtjem Vedt.10.02.66 Nr.2 (S-1118)
Ammerudlia barnehage
Barnehage S-1118
Velferdshus for eldre Vedt.17.12.64
S-1118,12.3.64
S-1118,12.03.64
Bru 180/64
S-1525 04.03.69
Garasje S-1525, 4.3.69
Felles avkjørsel S-1525 04.03.69
Parkeringshus Servisestasjon i u.et. S-1525, 4.3.69
Byggeområde for parkeringshus med servicestasjon. S-1525, 4.3.69
Parkeringshus Vedt. 27.3.73 (S-1525)
Parkeringshus A S-1525, 4.3.69
Garasje S-1525
Parkeringshus S-1525, 4.3.69 4 et.
Blokk Vedt.27.4.64 Nr.2 (S-1118) 13 et. + u.et. U.et. gulv +191.5*
Elfrid Svevads plass
Gr. for bolig
Torvl for bygning med allmennyttig formål (ungdomssenter) S-1847 11.04.73
Aktivitetssenter Disp. 30.04.79 (S-1847)
Friomr./ turvei S-2280
Bolig S-2357
Felles avkj. S-2357
Byggeområde for boliger S-2357
Reg. gr. S-2357
Bolig S-1118
Lekeplass

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ammerudhellinga 56, 0959 Oslo
Gnr. 95, Bnr. 83, andelsnr. 20 i AMMERUDLIA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260174

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Martin Gude

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 911 98 748

E-post: martin.gude@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
