PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

AMMERUDHELLINGA 40

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Forside energiattest

Reguleringskart

Husordensregler

Vedtekter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

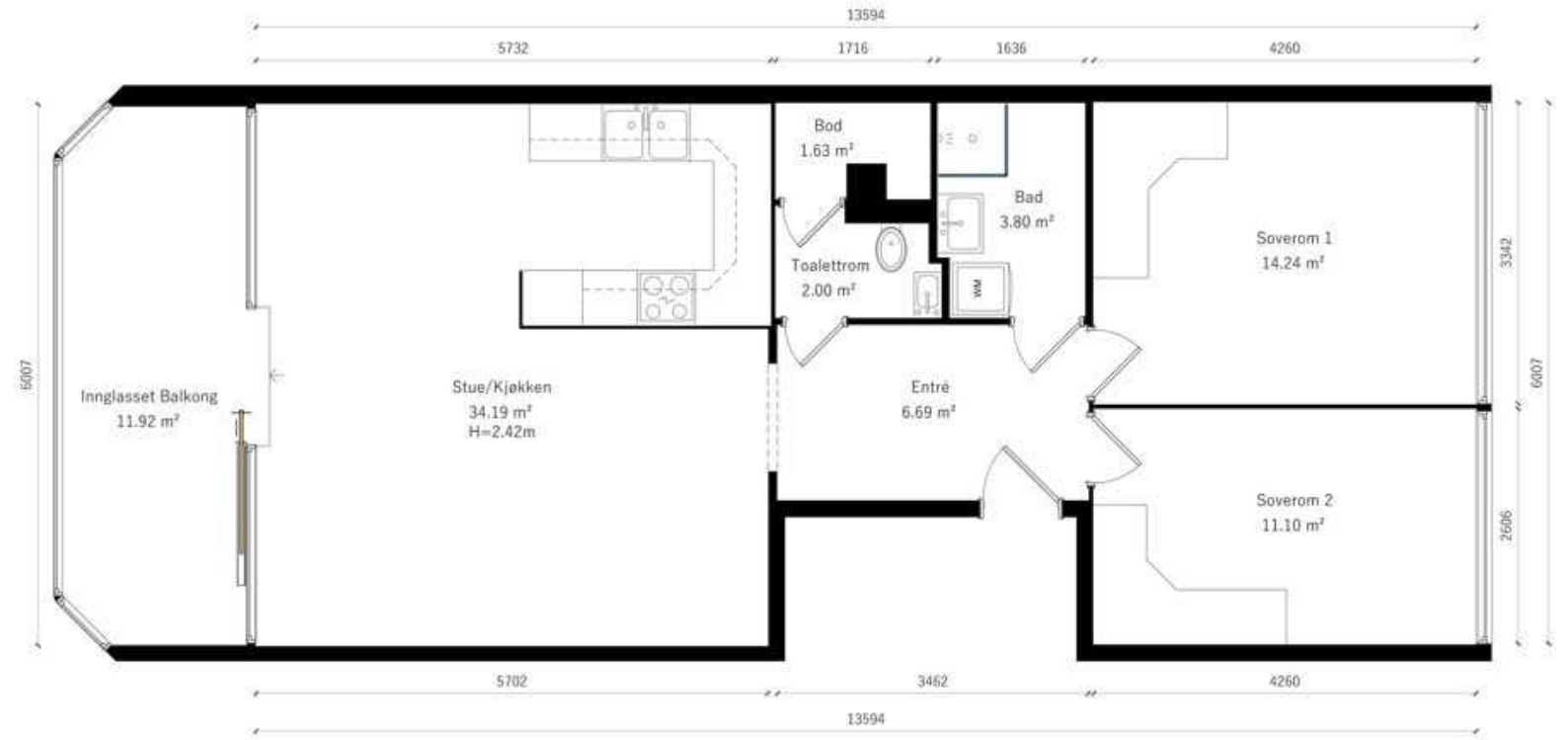
Ammerudhellinga 40, 0959 OSLO

OSLO kommune

gnr. 95, bnr. 86

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 08.07.2026 **Rapportdato:** 01.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26288 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PQ1502

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

3-roms andelsleilighet i 1. etasje i boligblokk fra 1968, beliggende på Ammerud i bydel Grorud.

Leiligheten ble oppusset i 2021 og holder en gjennomgående standard og er vedlikeholdt.
Overflatene består i hovedsak av laminatgulv og glatte, malte vegg- og himlingsflater.

Mekanisk ventilasjon.
Oppvarming i boligen med radiatorer. Elektriske varmekabler på bad og toalett.
Varmt forbruksvann fra felles anlegg.

Kjøkken fra 2021.
Innredning fra IKEA med glatte, folierte fronter.
Benkeplater i laminat med nedfelt kum i kompositt.
Plater på vegger i samme utførelse som benkeplatene.
LED-lister under overskap.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap og mikrobølgeovn.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Bad fra 2021.
Bad og toalettrom inkl. utskiftning av vann- og avløpsrør ble modernisert av VBM Byggfornyelse i 2021 i regi av borettslaget.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med rette svingdører i glass, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Toalettrom fra 2021. Toalettrommet ble modernisert samtidig med badet av VBM Byggfornyelse.
Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil montert over servanten.
Veggmontert toalett. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Rørskap over toalett.

Utgang fra stue til sydøstvendt innglasset balkong.

Det medfølger en ekstern bod i underetasje.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet med innglasset balkong

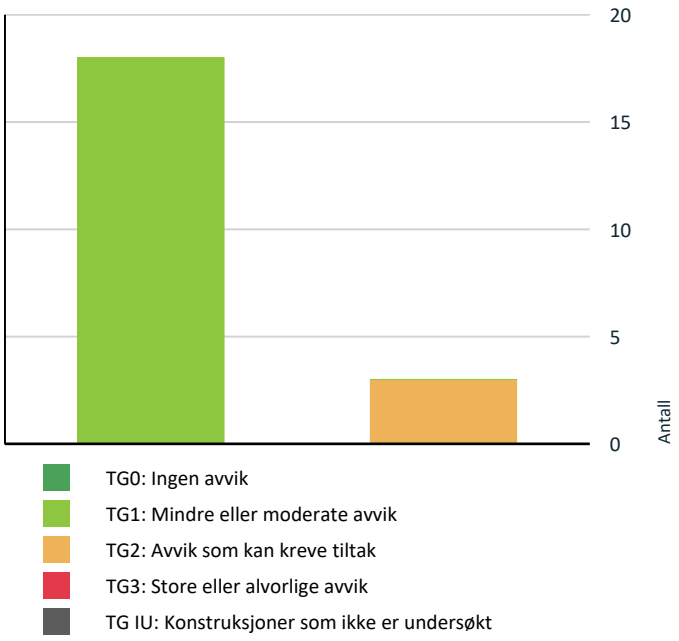
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot godkjente og byggemeldte tegninger som i all hovedsak stemmer. Det er registrert følgende endringer:
- Original dør mellom entré og stue er fjernet og åpnet opp.
- Original gangareal mellom kott og toalettrom er fjernet og arealet er innlemmet i toalettrommet.
Ellers er planløsningen og rombruken som godkjent bygget.

Balkongen er utvidet og senere innglasset. Det foreligger godkjenning for rehabilitering av balkonger datert 01.09.1994.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med innglasset balkong

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG



Byggeår
1968

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.
Ferdigattest utstedt 17.03.1972.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

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:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Vinduene har passert forventet levetid. Det er økt risiko for punktering av glassene, redusert isolasjonsevne og svekket komfort som følge av kaldras og varmetap. Feil kan oppstå uten at alle rutene nødvendigvis har synlige skader.

Tiltak:
Rutene bør følges opp med jevnlige kontroller og skiftes ved tegn til punktering eller andre funksjonssvikt. Det må påregnes utskifting av isolerglassrutene som følge av alder.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør med brann- og lydklassifisering.
Balkongdør (skyvedør) med PVC-rammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1995.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkteringer ved befaringen. Punkterte isolerglass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelenes alder og utførelse.

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

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til sydøstvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner.
Kompositttheller av plast og tre over betongdekket.

Tilstandsrapport

Rekkverk i aluminium med glassfelter.
Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dette er lavere enn dagens krav.

Det er montert varmelampe, lysarmatur og stikkontakt på vegg.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
For lavt rekkverk gir økt risiko for fallskade ved bruk av balkongen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflatene i boligen er av laminat.
Laminatgulvene er lagt i 2021.

Gulvflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
Overflater på baderom er vurdert separat under punktet «Bad» i rapporten.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Glatte, malte vegg- og himlingsflater.

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.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Konsekvens:
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innvendige dører.

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

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverom 1: Garderobeskap med profilerte fronter.
Soverom 2: Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble rehabilitert med oppstart høsten 2021 og ferdigstillelse våren 2022. Arbeidene ble utført av VBM Byggfornyelse i regi av borettslaget.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-2 og NS 3600:2025, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep (nivå 1-analyse etter NS 3600 tabell 1).

Referansenivået er byggeforskrifter og preaksepterte ytelser på søknadstidspunktet, jf. NS 3600:2025 pkt. 12.1. Aktuell teknisk forskrift på tidspunktet for oppgraderingen er TEK17 (Byggeteknisk forskrift til plan- og bygningsloven av 2017).

Tilstanden er vurdert opp mot byggemetoder, materialer og forskriftskrav på oppgraderingstidspunktet, samt dokumentert faglig god utførelse. HMS-forhold vurderes mot forskriftskrav på befaringstidspunktet, jf. NS 3600 pkt. 12.1.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt, herunder FDV-dokumentasjon. Dokumentasjonen oppfyller kravene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1 alternativ 2, og aldersgrensene for dokumentert utførelse i tabell C.2 legges til grunn for vurderingen.

Følgende var involvert i prosjektet:
Byggherre/Kunde: Ammerudfaret Borettslag.
Prosjektleder BH: OBOS Prosjekt AS.
Prosjektleder TE/Anleggsleder TE/Prosjektingeniør TE: VBM Byggfornyelse AS.
Rørleggerarbeid: FixRør AS.
Elektroarbeid: O. Stabell Elektriske AS.
Mur og flis: BBM i Norge AS.
Membran: Ekrogn Tak og Membran AS.
Branntetting: Thermax.
Riving: Entreprenørbygg.

Tilstandsrapport

Det foreligger også ferdigattest for utskifting av rør, sluk, rørgjennomføring, membran, branntetting ifm. rehabilitering av bad i borettslaget, datert 15.01.2024.

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

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.
Vanntett sjikt av foliemembran.

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.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom inn mot dusjsonens vegg, plassert nede på veggen. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt relativ fuktighet inne i konstruksjonen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2021.
Innredning fra IKEA med glatte, folierte fronter.
Benkeplater i laminat med nedfelt kum i kompositt.
Plater på vegger i samme utførelse som benkeplatene.
LED-lister under overskap.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap og mikrobølgeovn.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

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.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

Tiltak:
Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Ventilasjonsluke til sentralventilasjon er bygget inn bak kjøkkeninnredning. Eier har i etterkant av befaringen opplyst at det er etablert luftvei ved at det er laget hull i platen mot ventil over kjøleskapet, slik at avtrekksluften føres ut i rommet. Forholdet er dokumentert med foto fra eier, men er ikke kontrollert ved ny befaring.
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk fra kokesonen. Dette kan gi noe redusert inneklima og økt overflaterelatert slitasje over tid, særlig ved hyppig matlaging.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt, samt å påse at etablert luftvei til avtrekksventilen holdes åpen. Etablering av mekanisk avtrekk fra kokesonen er normalt ikke mulig i denne typen boliger, da borettslag ofte har regler som forbyr tilkobling til felles avtrekkskanaler.
• Konsekvens:
Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet. Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri. Dette kan medføre noe redusert inneklima, særlig ved hyppig matlaging, og økt belastning på overflater over tid.

Tiltak:
Tiltak kan være regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. For bedre ventilasjon anbefales etablering av mekanisk avtrekk eller alternative ventilasjonsløsninger. Det er normalt ikke mulig å endre denne løsningen i eldre boliger, da borettslag og sameier ofte har regler som forbyr tilkobling av mekanisk avtrekk til felles kanaler. Dette kan påvirke ventilasjonen i andre leiligheter negativt.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet ble rehabilitert med oppstart høsten 2021 og ferdigstillelse våren 2022. Arbeidene ble utført av VBM Byggfornyelse i regi av borettslaget.

Malte vegger og flissatt sone ved toalett.
Nedsenket himling med innfelte downlights.
Flislagt gulv med varmekabler.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil montert over servanten.
Veggmontert toalett. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Rørskap over toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har felles mekanisk avtrekk.
Avtrekksventil i himling.
Tilluftspalte under dørbladet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørene ble skiftet i regi av borettslaget ifm. moderniseringen av badet i 2021.
Det følger av fremlagt FDV fra VBM byggfornyelse at "VBM Byggfornyelse skiftet i 2021 ut alle vann- og avløpsrør tilhørende bad/wc og kjøkken i leilighetene i Ammerudhellinga 21-50".

Fordelerskapet er plassert på toalettrommet.
Skapet har overløpsrør, stoppekraner, waterguard med sensorer til kjøkkenet samt kursoversikt.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann 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 på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer.





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

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

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre VVS-installasjoner

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:
• Radiatorene har nådd en alder (etablert i 1968) som gir usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eldre radiatorer har økt risiko for svikt, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader og driftsproblemer.

Tiltak:
Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge utskiftning.

⚠ 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 felles gang.
Automatsikringer.
40 AMP hovedsikring med 6 fordelingskurser.
Strømmåler er plassert i samme tavle.

Eier er usikker på om boligen har hatt el-tilsyn i løpet av de siste fem årene. Forenklet vurdering av det elektriske anlegget er gjennomført i henhold til forskriftens § 2-18.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
–

Det er fremlagt følgende dokumentasjon for arbeider utført i nåværende eiers eiertid:
Samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering for el-arbeider ifm. nytt kjøkken inkl. ny kurs. Arbeidet ble utført av Haaland Romerike og dokumentasjonen er datert 07.07.2021.
Samsvarserklæring for el-arbeider utført av O. Stabell Elektriske AS ifm. modernisering av bad og toalettrom i 2021, herunder nye varmekabler i gulv, nye spotter i himling og nye stikkontakter.

Innmaten i sikringsskapet ble ifølge eier skiftet ut av Raufoss Installasjon i 2018. Firmaet er opplyst å være nedlagt, og dokumentasjon for dette arbeidet har ikke latt seg fremskaffe.

Evt. andre arbeider før eiers eiertid er ikke kjent.
–

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 ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

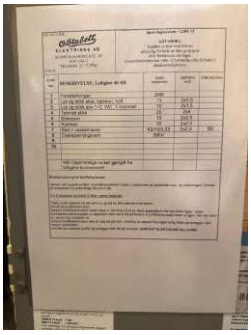
Konsekvens/tiltak

• Det er fremlagt samsvarserklæring for deler av anlegget. Eventuelle arbeider før eiers eiertid er ikke kjent.

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.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og håndslukkeapparat.

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:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
For lavt rekkverk gir økt risiko for fallskade ved bruk av balkongen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

Tilstandsrapport

• Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Konsekvens:
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.
• Konsekvens:
Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

Tiltak:
Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
• Det er fremlagt samsvarserklæring for deler av anlegget. Eventuelle arbeider før eiers eiertid er ikke kjent.

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

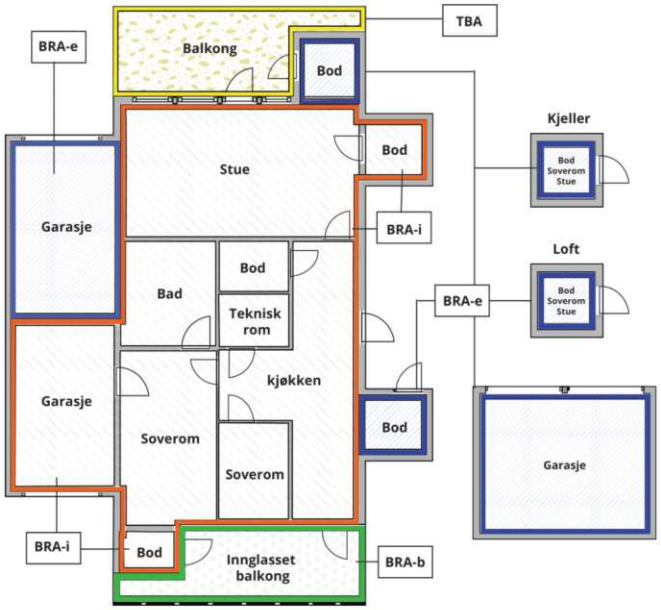
Hva er måleverdig areal?

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

3-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	76		13	89	
Underetasje		5		5	
SUM	**76**	**5**	**13**		
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken, toalettrom, bod		Innglasset balkong
Underetasje		Bod	

Kommentar

1. etasje:
Entré, bad, toalettrom, 2 soverom, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.
Leiligheten er oppmålt til 75,82 m².

Fra stuen er det utgang til sydøstvendt innglasset balkong med en gulvflate målt til 11,92 m².
BRA-b er oppgitt til 13 m² da det inkluderer leilighetens yttervegg.

Underetasje:
Ekstern bod målt til 5,43 m², merket med nr. 112.

Himlingshøyde:
I stue/kjøkken er takhøyden målt til 2,42 m.

–

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 som i all hovedsak stemmer. Det er registrert følgende endringer:
- Original dør mellom entré og stue er fjernet og åpnet opp.
- Original gangareal mellom kott og toalettrom er fjernet og arealet er innlemmet i toalettrommet.

Ellers er planløsningen og rombruken som godkjent bygget.

Balkongen er utvidet og senere innglasset. Det foreligger godkjenning for rehabilitering av balkonger datert 01.09.1994.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikten "Oppgraderinger og arbeider under nåværende eier" under punktet "Opplysninger om eiendommen".

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Sigbjørn Husa-Øygard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	95	86		0	19528.8 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Ammerudhellinga 40

Hjemmelshaver
Ammerudfaret Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0102.

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
112/Ammerudfaret Borettslaget	948808366	112	Obos Eiendomsforvaltning AS	Husa-Øygard Linn Orlaug, Husa-Øygard Sigbjørn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
15

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Ammerud i bydel Grorud i Oslo. Det er gangavstand til dagligvarebutikker, lokale servicetilbud og Grorud senter med et bredere utvalg av butikker og tjenester. Kollektivtilbudet er godt, med Ammerud T-banestasjon i nærheten. Herfra går linje 4 og 5 med hyppige avganger mot sentrum og øvrige bydeler. Det er også gode bussforbindelser i området, samt enkel adkomst til Trondheimsveien for bilpendlere. Området har gode gang- og sykkelforbindelser. Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter, med kort vei til Lillomarka, som tilbyr turstier, skiløyper, bade- og fiskevann samt idrettsanlegg.

Om tomten

Felles eiet tomt 19 528,8 m².
Borettslagets eiendommer består av to teiger hvor totalt areal er ca. 31,1 daa.
Tomten er bebygd og opparbeidet med asfalterte internveier, plenareal, beplantning, lekeapparater, sittegrupper samt parkeringsarealer med både oppstillingsplasser og garasjerekker.

Mulighet for å leie parkeringsplass/garasjeplass av borettslaget etter venteliste.
Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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.

Bebyggelsen

Nabolaget består hovedsakelig av blokkbebyggelse samt noe småhusbebyggelse.

Ammerudfaret borettslag består av 106 leiligheter fordelt på to fireetasjers blokker.
Portalen Vibbo blir benyttet for informasjonsdeling og kommunikasjon: https://vibbo.no/ammerudfaret

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og borettslagets styre.

Oppgraderinger og arbeider under nåværende eier

Eier har opplyst om følgende:
2021:
- Nytt gulv i hele leiligheten (2020/2021).
- Pusset opp stue og kjøkken. Rørlegger gjorde arbeidet med rør og elektriker gjorde det arbeidet som skal utføres av faglærte, samt la inn ny kurs til kjøkkenet.
- Skiftet innerdører.
- Modernisering av bad og toalettrom inkl. utskiftning av vann- og avløpsrør. Arbeidene ble utført i regi av borettslaget.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	20716192			

Kommentar
Fellespolise 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
Forretningsfører		Dokumenter fra fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger		Tilsendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Plantegning		Produsert på befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2026	

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.

orskriften 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: 31.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260135
Addresse	Ammerudhellinga 40		
Postnr.	0959	Sted	OSLO
Selgers navn	Sigbjørn Husa-Øygard		
Selgers navn	Linn Orlaug Husa-Øygard		

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?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank 1 Skadeforsikring via BRL

Polise/avtalenr.:

polisenummer 8789617

Våtrom

Initialer selger:
S H
L O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Totalrehabilitering av VBM byggfornyelse i 2021. Det gjelder både toalettrom og baderom.

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 ved kopi:

Har FDV på modernisering av baderom, VVS- og elektroanlegg som viser hvem som hadde ansvar for de ulike delene av prosjektet. Dokumentet beskriver også noen tips for vedlikehold det kan være greit å sette seg inn i.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrehabilitering av badet og av toalettrommet inkluderte nytt tettesjikt. Membran: Ekrogn Tak og membran AS

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrehabilitering av bad og toalettrom inkluderte nye sluk.

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:

O Stabell AS var ansvarlige for elektrikerarbeidet. Følgende ble utført på både baderom og toalettrom: nye varmekabler i gulvet, nye spotter i taket, nye stikkontakter.

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:

Har tidligere nevnte FDV-dokument som har oversikt over de firmaene som var ansvarlige for prosjektet. Vi har også samsvarserklæring fra O. Stabell elektriske AS.

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

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

Det ble lagt nye rør i rør i hele blokka i forbindelse med totalrehabiliteringen. Vi fikk nye rør på bad, toalett og kjøkken i vår leilighet. Det er også installert en sensor på kjøkkenet, slik at vannet automatisk vil bli frakoblet ved en lekkasje.

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:

Har tidligere nevnte FDV-dokument, samt ferdigattest.

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:

Innholdet i sikringsskapet ble byttet ut i 2018 av Raufoss Installasjon. tillegg til det som ble gjort i forbindelse med rehabilitering av bad og toalettrom, fikk vi ny kurs da vi pusset opp kjøkkenet i 2021.

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:

Bad: Utført av O. Stabell. Foreligger samsvarserklæring. Kjøkken: utført av Haaland Romerike AS. Foreligger samsvarserklæring. Innmat i sikringsskap: Arbeidet utført i 2018. Foreligger ikke dokumentasjon, men dette ble utført av Raufoss Installasjon.

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

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

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av våtrom.

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

Beskrivelse:

Styret arbeider med å utrede behov for og evt løsninger for energieffektivisering. Etter at styret har gjort sine undersøkelser vil de fremlegge et forslag som skal stemmes over. Per nå har de kun fått fullmakt til å fortsette arbeidet med å utrede.

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

Beskrivelse:

I en periode på 2-3 uker om våren har det kommet kløverbrunmidd på balkongen, og på gulvet i stua like ved døra til balkongen. Vi har tørket de bort med vått papir, og har ikke forsøkt noen sterkere midler.

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

Øvrige kommentarer:

Vi har hatt to lekkasjer fra naboen over oss pga. radiator i den leiligheten. Den første lekkasjen var i stua og ble utbedret (taket ble malt) via borettslagets forsikringsselskap. Den andre lekkasjen var på det største soverommet, og er utbedret.

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

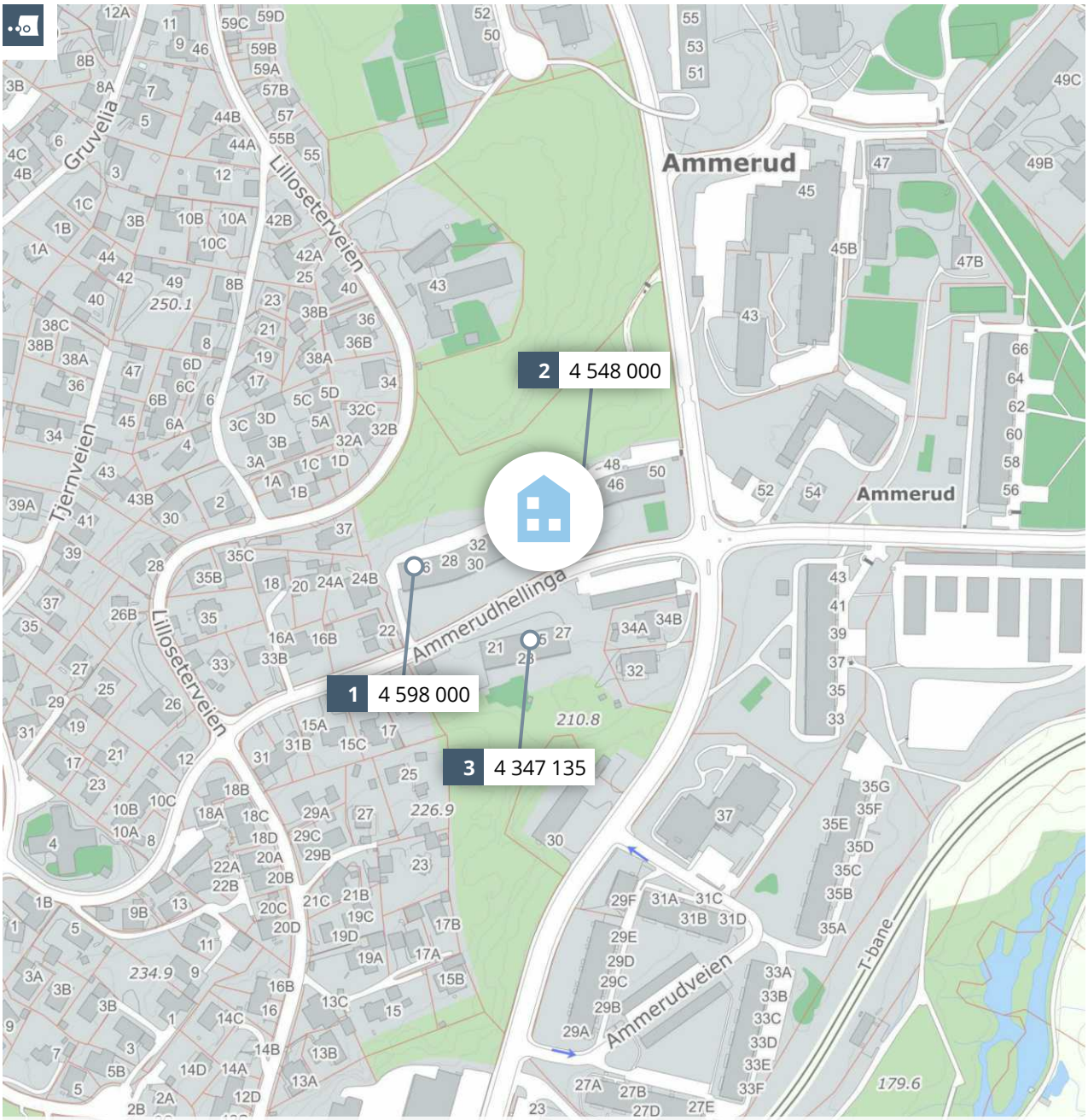
Dato 31.07.2026

Signert av *Sigbjørn Husa-Øygard*

Signert av *Linn Orlaug Husa-Øygard*

Initialer selger:
S H
L O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

AMMERUDHELLINGA 40

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 04.08.2026

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: Ingerid Gude.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ammerudhellinga 40, 0959 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 95 BNR 86 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS AMMERUDKOLLEN

Verdivurdert til

4 000 000

239 242	4 239 242	55 782
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	5 m²	13 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1968

Fellesutgifter	6 929
Formue	24 745
Soverom	2
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ammerudhellinga 26 76 m² 1968 2. etg 3 sov	24.06.2026	4 390 000	**4 350 000**	248 000	4 598 000	**60 500**
2 Ammerudhellinga 44 75 m² 1968 3. etg 2 sov	12.05.2026	4 150 000	**4 300 000**	248 000	4 548 000	**60 640**
3 Ammerudhellinga 25 76 m² 1964 3. etg 2 sov	09.07.2026	4 250 000	**4 100 000**	247 135	4 347 135	**57 199**

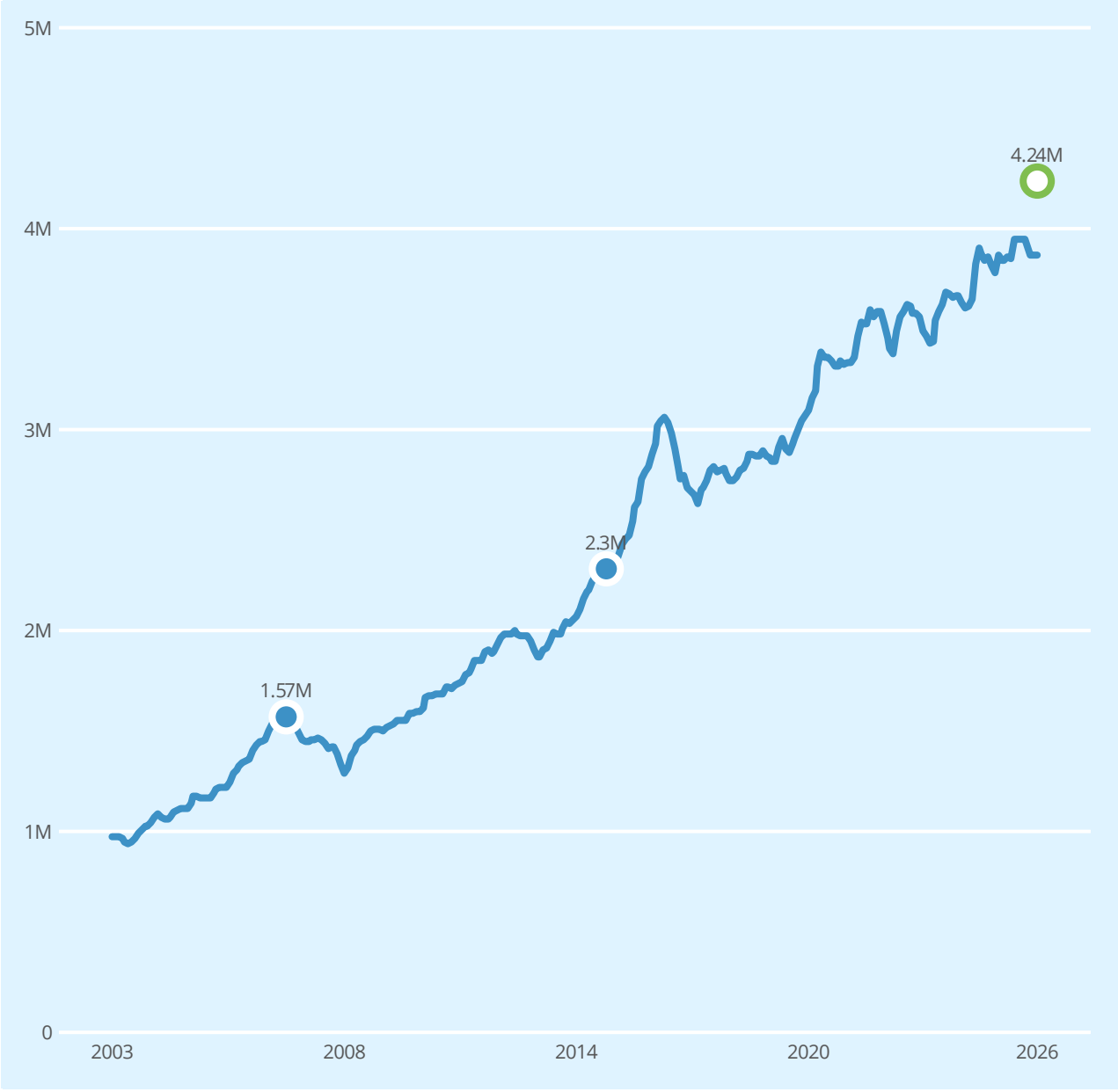
Meget lys og lekker 3-roms med balkong - Kjøkken fra 2021 -Bad fra 2022 - V.vann, fyring og internett inkl.

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



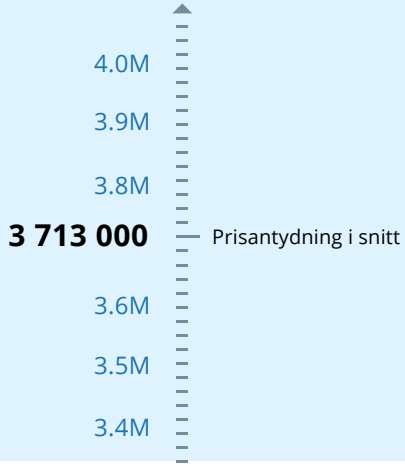
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.04.2024		22.04.2024	-	1 400 000	-	1 400 000	1
08.08.2015	17.08.2015	28.09.2015	2 050 000	2 210 000	94 000	2 304 000	
25.05.2007	05.06.2007	24.09.2007	1 460 000	1 500 000	72 000	1 572 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i AMMERUDKOLLEN grunnkrets nå

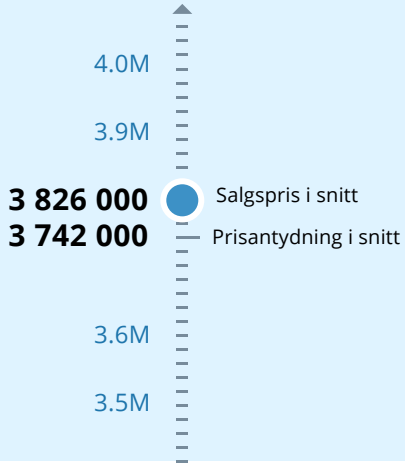
5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
104
dager

Leiligheter solgt i AMMERUDKOLLEN grunnkrets siste 3 mnd

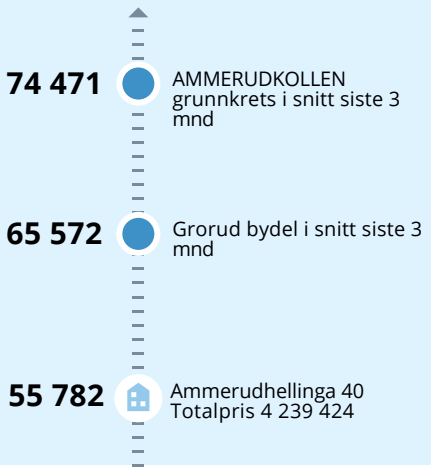
17
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 2.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Energiattest



Adresse	
Ammerudhellinga 40, 0959 OSLO	
Dato for energimerking **02.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319459**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80959605**
Gårdsnummer **95**	Bruksnummer **86**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

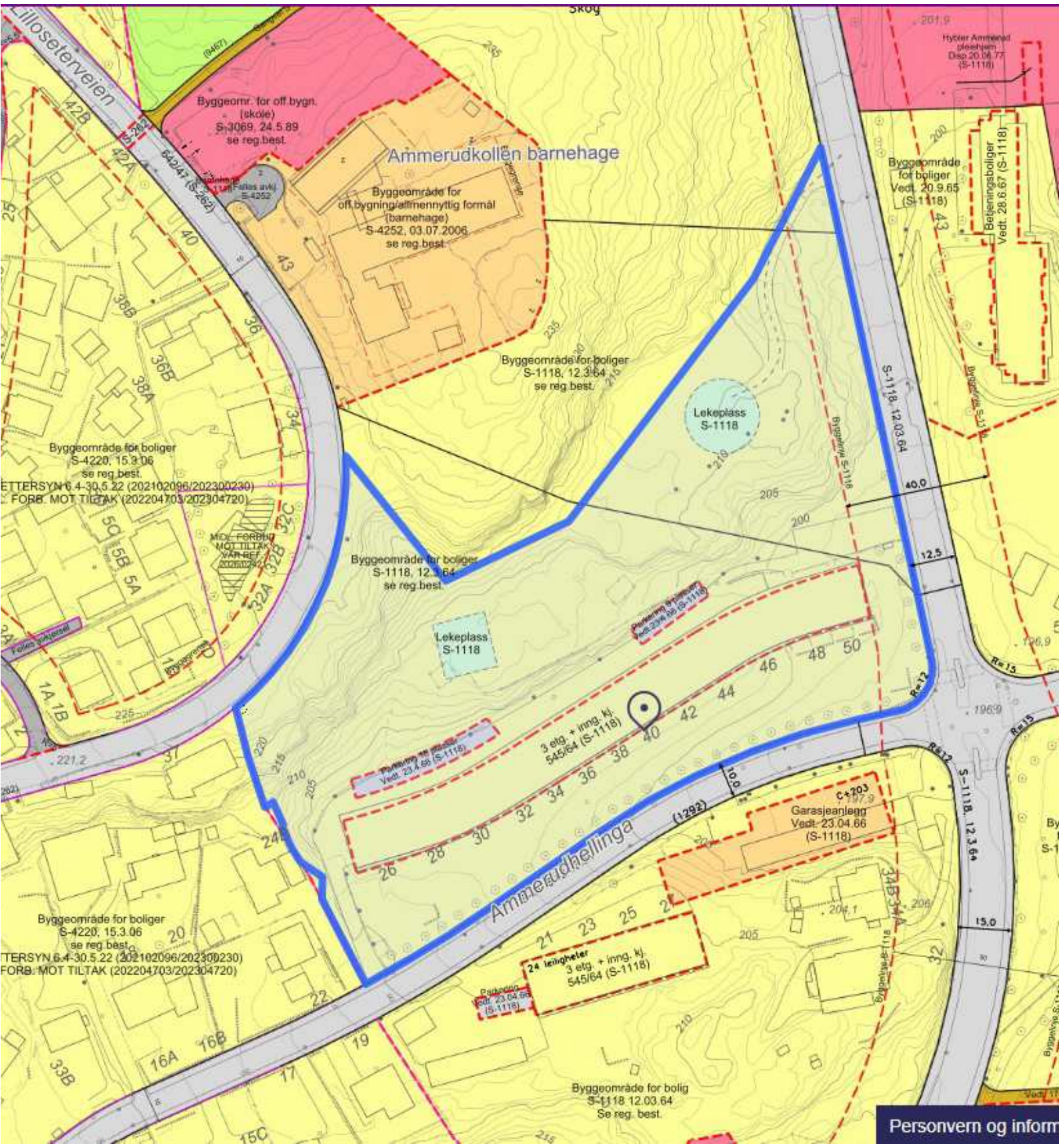
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
142,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
142,47 kWh/m²	**17 758 kWh**


Ammerudkollen barnehage
Byggeområde for off.bygning/allmennyttig formål (barnehage) S-4252, 03.07.2006 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-1118, 12.3.64 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
Lekeplass S-1118
Garasjeanlegg Vedt. 23.04.66 (S-1118)
24 leiligheter 3 etg. + inng. kj. 545/64 (S-1118)
Byggeområde for bolig S-1118 12.03.64 Se reg. best.
Ammerudhellinga
Byggeområde for boliger Vedt. 20.9.65 (S-1118)
Personvern og inform

Husordensregler for Ammerudfaret Borettslag

Vedtatt i Generalforsamling 22.05.2002
Sist vedtatt endringer i Generalforsamling 05.05.2026



INNLEDNING

Ammerudfaret Borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap - ikke OBOS - eier blokkene.

Borettslaget består av 2 boligblokker med til sammen 106 leiligheter.

Det å bo i blokk betyr at man bor svært tett på hverandre. Det er derfor naturlig at man blir enige om visse husordensregler (spilleregler) for å fremme trivsel og godt naboskap. Disse reglene blir gjort kjent for beboerne gjennom rundskriv etter vedtak i generalforsamling.

Husordensreglene er tatt inn i dette heftet.

STYRET

Styret består av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer, valgt av andelseierne på generalforsamlingen.

I valgperioden er styret borettslagets høyeste utøvende organ. Alle saker som vedrører borettslaget, og andelseiernes ansvarsområde i forhold til dette, behandles og avgjøres av styret. Styrets ansvarsområde er fastlagt i "Lov om burettslag" og borettslagets vedtekter.

VALG/REPRESENTASJON

Begge blokkene bør være representert i styret og i komiteene.

SAKSBEHANDLING

Alle henvendelser som gjelder borettslaget, skal rettes til styret ved lederen eller et av styrets medlemmer. Klager skal være skriftlige. De kan legges i styrets postkasse i Ammerudhellinga 38. E-post: styreleder@ammerudfaret.no kan også benyttes.
Alle saker behandles i styremøte som avholdes etter behov.

EGENANDELDEKNING VED FORSIKRINGSSKADER

Andelshavere som påfører borettslaget skade må selv dekke egenandelen dersom borettslagets bygningsskadeforsikring benyttes. Dette gjelder ved skade på så vel egen leilighet, som i borettslaget ellers.

HUSORDENSREGLER

Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstandens medlemmer og andre som gis adgang til leiligheten (besøkende - venner - fremleietakere etc.).
Meldinger fra styret til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

Styret og vaktmesteren har rett og plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt. Alle andelseiere skal aktivt medvirke til at borettslagets eiendom eller rykte ikke skades.

Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig. Det gjøres unntak dersom forholdet er av en slik art at styret omgående må gripe inn.

Det vises ellers til vedtektenes bestemmelser vedrørende andelseiers plikter og ansvar. Styret peker spesielt på pkt. 6-2 Betaling av felleskostnader og pkt. 4-2 ”Overlating av bruk”.

Følgende husordensregler gjelder for Ammerudfaret Borettslag:

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

1. Inngangsparti, gang, trapper samt repos.

Barnevogner, sykler, kjelker, ski, akebrett og andre sportsartikler oppbevares i sportsbod. I oppganger uten sportsbod kan dette settes/oppbevares i bodgang.

Det er ikke tillatt å oppbevare sko, hyller, oppheng og lignende på repos.

Trappe/kjellergang og inngangsparti må ikke benyttes som lagerplass. Andelseierne er økonomisk ansvarlig for ødeleggelser som følge av skjødesløs behandling. Lek og unødvendig opphold i ganger og trapper er forbudt. Inngangsdører og andre dører skal holdes låst 24 timer i døgnet. Kjellerlys skal slukkes etter bruk.

2. Merking av postkasser og ringetablåer.

På postkasser og ringetablåer er det kun tillatt å benytte trykte navneskilt. Disse kan bestilles hos vaktmester Skovli AS. Den enkelte beboer må selv stå for denne kostnaden. Navneskiltene skal være i samsvar med godkjente andelseiere/beboere. Skilt til postkasser skal inneholde leilighetens nummer og navn.

Hos Posten Norge AS kan postkasseskilt bestilles gratis

All annen merking vil bli fjernet. Unntak er merking om at en ikke ønsker uadressert reklame

3. Trappe-, repos- og oppgangsvask

Trappevask utføres av innleid vaskebyrå.

4. Lek og uteaktiviteter

Ballspill og spill med racket kan gjøres på borettslagets plener og gangveier når dette ikke er til skade på eiendommen og når det utvises aktsomhet i forhold til øvrige beboere i borettslaget.
Slike aktiviteter er ikke tillatt foran inngangspartiene, under himlingene på endeveggene og på parkeringsplassene.

5. Bil - parkering - P-plasser

Biler, tilhengere, campingvogner og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område utenom de regulerte oppstillingsplasser. Parkering i forbindelse med av- og pålasting er tillatt i MAX 15 minutter. Det er ikke tillat å parkere inntil blokka. Dette er skiltet med parkering forbud skilt.

Kjøring skal begrenses til et minimum. Forbudet gjelder også taxi. Unntatt er nødsfall og der vedkommende ikke er i stand til å ta seg fram til fots, samt tydelige merkede håndtverksbiler og biler fra hjemmetjenesten.
Kjørehastighet begrenses til gangfart. Besøkende til beboerne i borettslaget som kommer i bil må henvises til offentlig parkering i gaten. **Dette er et forhold hver enkelt beboer er pliktig til å påse at blir overholdt.**

Borettslaget har et begrenset antall garasjeplasser og parkeringsplasser, de fleste med strømuttak for enten lading av elbil eller bruk av motorvarmer.

Kjøremønstret i forbindelse med S – blokka er enveis. Det vil si at en kjører inn på borettslagets område ved Ah 26 og ut ved bom ved Ah 50. Bommen her åpnes automatisk når det kjøres fram til denne. Dette er tydelig skiltet.

Bommer stenges for trafikk i tidsrommet 22:00 – 07:00 alle dager. Det kan ikke forventes at bom åpnes for innelåst kjøretøy.
Brytes bommer opp, vil dette bli politianmeldt som hærverk, og den som forvolder skaden vil være erstatningspliktig.

Biler som ikke overholder parkeringsbestemmesene kan bli gebyrlagt etter gjeldende satser.

Det er ikke tillatt å parkere elektriske sykler og lignende ved inngangspartiene. Disse kan settes på oppmerket MC-parkering

6. Balkonger

Det er ikke tillatt å utføre endringer eller inngrep på balkonger som kan føre til at vektbelastning på denne økes.

Eksempler her er påstøp, større bygningsmessige endringer og lignende.

Andelseier vil kunne bli erstatningspliktig hvis inngrep som ikke er tillatt utføres og inngrepet må tilbakestilles eller fører til skader på bygningsmassen.

Det er strengt forbudt å benytte balkongkanter, vinduskarmer eller trapperom til lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær.

Beboerne må utvise varsomhet ved vanning av blomster i verandakassene, da vannet kan renne ned til underliggende balkong. Ved opphold på balkongen må det vises hensyn til naboene, særlig når det gjelder bruk av radio eller stereoanlegg.

Bruk av grill med trekull eller kullbriketter er strengt forbudt.

Vis hensyn ved eventuell grilling.

Fargen på den synlige delen av balkongen skal være klassisk hvit.

Om vinteren må snø fjernes for å unngå at smeltevann renner ned på underliggende balkong.

Montering av godkjente og standardiserte markiser er tillatt. Farger på markisen er opp til den enkelte andelseier å bestemme. Dersom markisen går i stykker, må den repareres - skiftes eller fjernes.

Innglassing av balkong må bestilles fra Romerike balkongmontering, tlf. 63 90 60 29, og skal være lik i hele borettslaget.

Det er forbudt å montere synlig parabolantenne.

7. Kjeller- og sportsboder/utenfor bodene

Dersom beboerne benytter sportsboden til spesielle aktiviteter skal beboeren, uten opphold, sørge for opprydding etter seg. Sportsbodene og plassen utenfor bodene skal ikke være oppsamlingsplass for bildekk, sofaer, andre møbler etc. Dette vil uten varsel kunne bli fjernet av vaktmester for eiers regning.
Hver leilighet har egen kjellerbod.

Dører skal låses og lys slukkes når kjelleren forlates. Andelseieren plikter å sørge for at kjellerboden er forsvarlig låst, ren og vedlikeholdt. Det er forbudt å plassere søppel, møbler, esker, motorsykler etc. i kjellerganger. Sykler, kjelker etc. skal plasseres i sportsboder, slik at det ikke er til ulempe for andre. Lagring av brannfarlig væske, eller annet som sjenerer med sterk lukt, er ikke tillatt i kjelleren.

Det er ikke tillatt å lade el.sykkel/sparkesykkel i fellesområdene. For de som har behov for lading av elektrisk rullestol eller lignende, skal det i dialog med styret opprettes egen kurs for dette som skal bekostes av bruker.

BRUK AV LEILIGHETEN.

8. Regler om ro i leiligheten

Høy musikk og støy må ikke forekomme mellom kl. 22:00 og kl. 08:00. Dersom det skal holdes større selskaper oppfordres det til å snakke med naboene på forhånd.

Musikkundervisning er ikke tillatt.

Reparasjonsarbeider som medfører banking og boring, kan skje i tidsrommet kl. 08:00 – 20:00 på hverdager. På lørdager og dager før helligdager i tidsrommet kl. 08:00 - 18:00.

Bruk av vaskemaskin i leilighet tillates i tidsrommet kl. 08:00 – 22:00 på hverdager
På lørdager og dager før helligdager i tidsrommet kl. 08:00 - 18:00.

Banking i rør og radiatorer er strengt forbudt.

Varsle naboene med melding på Vibbo, ved oppslag på tavla i oppgangen til berørte leiligheter/oppganger, eller ved direkte henvendelse til beboere, samt til styret når større og langvarige arbeider eller lignende skal utføres i leiligheten.

Virksomhet som krever tillatelse fra Mattilsynet, er forbudt i leilighetene.

9. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund/katt, mot undertegnelse av en erklæring som regulerer hundeeiers/katteeierens ansvar. Brudd på erklæringens bestemmelser vil føre til at godkjenningen inndras.

En må på forhånd søke spesielt om tillatelse til å holde mer enn en hund. Styret skal på forhånd underrettes før hund anskaffes. Når det gjelder katt er kun tillatt å holde innekatt i borettslaget.

Ved lufting av hunder på borettslagets område, skal disse holdes i bånd. Husk pose!

10. Mating av ville dyr

På grunn av fare for rotte/- fugleplager, er det forbudt å mate ville dyr. Dette gjelder også innpakket fuglemat som henges på balkongen.

11. Søppel/matavfall

Alt matavfall skal være godt innpakket og skal kildesorteres i henhold til informasjon fra Renovasjonsetaten. Det er strengt forbudt å kaste glass, brennende ting, oljet avfall eller annet brennbart stoff i søppelsjaktene. Innkastlukene skal holdes låst, og sjakten skal ikke brukes mellom kl 22.00 og kl 07.00.

Aviser, pappkartonger etc. skal kastes i de 3 oppsatte papirkontainerne.

Sigarettsneiper, søppel og lignende skal ikke kastes ut fra leiligheten.

Kontainere blir utplassert ved behov og minimum 1 gang pr. år. Tidspunkt for kontainere vil bli kunngjort på Vibbo og ved oppslag. Avfall som skal kastes av den enkelte beboer må oppbevares i egen kjellerbod til søppelkontainer kommer, eller fraktes til avfallsmottak.

Husk kildesortering av el. avfall og farlig avfall. Feilsortering medfører store kostnader for borettslaget. Andelseiere som ikke etterlever dette, vil kunne bli belastet for merkostanden dette fører til.

Bildekk må leveres av den enkelte til godkjent mottak, som er dekkforhandler eller avfallsmottak.

Noen begrensninger er det: Avfall etter større oppussingsarbeider i leiligheten må den enkelte sørge for å få kjørt bort omgående. All lagring før bortkjøring må foregå i egen kjellerbod.

Avfallsekker, iSekk, Smartsekk og lignende, må ikke plasseres under overbygg, men settes på samme side som pappkontainere på grunn av brannfare.

Ulovlig hensatt avfall, møbler o.l. vil bli kjørt bort for eiers regning. Hvis ikke eier gjør seg til kjenne vil styret innkalle alle beboerne i oppgangen til et møte. Hvis møtet ikke

fører til en løsning vil det kunne bli sendt krav til alle beboere i gjeldende oppgang.

12. Dette skal stå igjen ved fraflytting:

Følgende er borettslagets eiendom og skal stå igjen i leiligheten ved fraflytting:

WiFi ruter med kabler, en brannvarsler av typen Cavius og ett brannslukningsapparat. Evt. vaskekort kan overdras til ny andelseier etter avtale med styret

Andelseier vil bli belastet for innkjøp av nytt utstyr hvis noe av ovennevnte er borttatt fra leiligheten.

13. Vaskeri - tørkeplasser og vaskemaskin i egen leilighet

I Ammerudfaret borettslag er det egenbetaling i vaskeriet. Booking av vaske- og/eller tørkeutstyr gjøres via egen tilgang på Smart Laundry (https://www.smartlaundry.no/login) Vaskekort og tilgang til vaskeriet utstedes av styret.

Vaskeriet skal benyttes i henhold til forskriftene. Vaskemaskiner, sentrifuge, og rulle er ikke tillatt benyttet utenom oppsatt vasketid.

Det er ikke adgang til å bruke fellesvaskeriene i næringsøyemed eller for utenforstående personer.

Brudd på disse bestemmelser i vaskeriet, vil føre til at tilgang til vaskeriet blir inndratt.

De gjeldende vasketider er: Hverdager kl 08.00 til kl 21.00. Lørdager og dager før helligdager kl 08.00 til kl 18.00.

Vinduene i vaskeriet må stenges om kvelden.

Feil i vaskeriet må omgående meldes til styret eller vaktmesterkontoret.

Vaskemaskin og tørketrommel i egen leilighet skal ikke brukes etter kl. 21.00 i ukedager, og heller ikke i tidsrommet etter kl. 18 på lørdager og dager før helligdager.

14. Takluker

Taklukene i oppgangene skal være lukket.

15. Bruksoverlating

Alle typer bruksoverlating skal godkjennes av styret. Ingen må flytte inn i leiligheten før godkjenning foreligger.
Det er ikke søknadsplikt når beboer selv bor i leiligheten og ved såkalt «Airbnb-utleie» men styret skal informeres.
Dette fordi borettslaget til enhver tid skal vite hvor mange som er bebor leiligheten og i hvilket tidsrom, samt ha kontroll på hvor mye den aktuelle leiligheten er utleid i løpet av et kalenderår.

Andelseieren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som kan oppstå i utleieperioden.

16. Kunngjøring av intern forkjøpsrett

Melding om ledige leiligheter skjer ved kunngjøring i pressen og på obos hjemmeside.

17. Vedtektene

Det vises også til vedtektenes bestemmelser som gjelder andelseiers plikter og ansvar.

BORÅD BAD – WC – KRANER – LEDNINGER

Det er i andelseiers egen interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig. Mangler som man selv ikke kan utbedre kan meldes til vaktmester eller en kan kontakte annen faglært som kan utføre jobben. Husk at vedlikehold som faller inn under eiers plikter, må den enkelte betale selv. Skru kraner igjen når rommet forlates.
Fett, kaffegrut og lignende må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang iblant med oppløsningsmiddel (Mudin) for å hindre tilstopping av avløpsrør.
Rense sluk i bade- og toalettrom minst 2-3 ganger i året.

Egenandel for forsikringsskader forårsaket av uaktsomhet av beboer, for eksempel manglede renhold og vedlikehold av sluk må dekkes av beboer, pr. 2025 er denne på kr 10.000.
Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet, og det må bare brukes toalettpapir.

Dersom et vannrør ryker, steng av stoppekranen i fordelingsskapet i toalettrom. Ta kontakt med vaktmester hvis lekkasjen ikke stopper. Gjør det du kan for å hindre ytterligere skader på egen og tilstøtende leiligheter, også ved lekkasje fra radiator! Uaktsomhet kan føre til at skader ikke dekkes av forsikringen eller at beboer må dekke egenandel.

De aller fleste henvendelser kan vente til ordinær åpningstid hos vaktmester som er 09:00 til 15:30

Husk at vakttelefon, mellom 15:30 og 09.00, skal **kun** brukes i akutte tilfeller som for eksempel brann, lekkasje som ikke kan stoppes med hovedkraner i fordelingsskap i WC rom og strømbrudd som krever utrykning.

Unødvendige henvendelser til vakttelefon utenfor ordinær arbeidstid blir belastet innringer.

Tilkalles vaktmester på saker som faller inn under andelseiers plikter, vil også dette bli belastet denne med faktiske kostnader!

Eksempler her er blant annet

- rensing av sluk
- bytte av pakninger på ulike armaturer
- bytte av låssylynder/låsekasse på inngangsdør
- utelåsing
- skifting av batteri i røykvarsler
- feil på elektrisk anlegg i tilhørende leilighet
- tap av nøkkel til postkasse/nøkkelbrikke/vaskekort
- tap av garasjeportåpnere, nøkler til nødåpner og fjernkontroll til bom

Vedtekter

for Ammerudfaret borettslag org nr 948808366
vedtatt på ordinær generalforsamling den 03.05.06.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.05.13.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling den 03.05.21
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling den 04.05.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ammerudfaret 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 10 % av boligene i laget:

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

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

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

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

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/kjøperen 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 (tidligere framleie)

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 (tidligere fremleie)

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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 er ikke tillatt. Dispensasjon kan gis av borettslagets styre dersom det foreligger søknad på amatørradio med attestasjon fra Støykontrollen/teleinstans eller lignende

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 (fra stoppekran), 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 og vaktmester.

(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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader (tidligere husleie)
(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 (tidligere oppsigelse)
(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 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. 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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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.

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 40, 0959 Oslo
Gnr. 95, Bnr. 86, andelsnr. 15 i AMMERUDFARET BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260135

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Ingerid Gude

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 473 11 325

E-post: ingerid.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.
