PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

AMMERUDVEIEN 35G

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Meglers verdivurdering
- Forsiden av energiattest
- Reguleringskart
- Vedtekter
- Husordensregler
- Nabolagsprofil
- Løsøre- og tilbehørsliste
- Budskjema

Tilstandsrapport

Ammerudveien 35 G, 0958 OSLO
OSLO kommune
gnr. 95, bnr. 46
Andelsnummer 170

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 23.05.2025 **Rapportdato:** 28.05.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25177 **Referansenummer:** YZ5743

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

4-roms andelsleilighet i 2. etasje med vestvendt balkong, beliggende på Ammerud, Grorud bydel i Oslo.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann via felles beredere i kjeller.
Det er pipeløp i stue.

Ikea kjøkkeninnredning, installert i 2023/2024.
Takhøy innredning med grå glatte, folierte fronter samt vitrinedører. Det er montert downlights i vitrineskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i 2004 i regi av borettslaget.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Baderommet har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Utgang fra stue til balkong med utsyn til fellesarealer og nærområdet.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

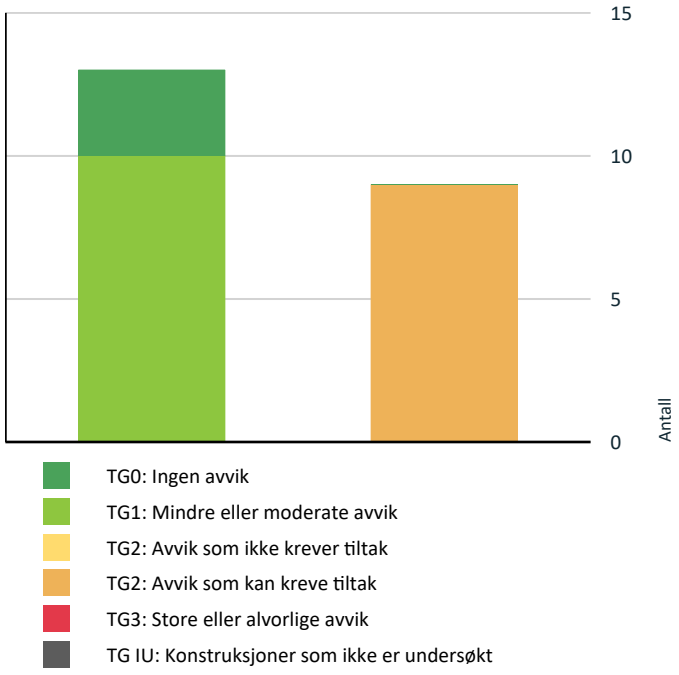
4-roms leilighet i 2. etasje

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

- Opprinnelig kott er omgjort til skyvedørsgarderobe og er nå en del av det ene soverommet.
Ellers stemmer opprinnelig tegninger med dagens planløsning.

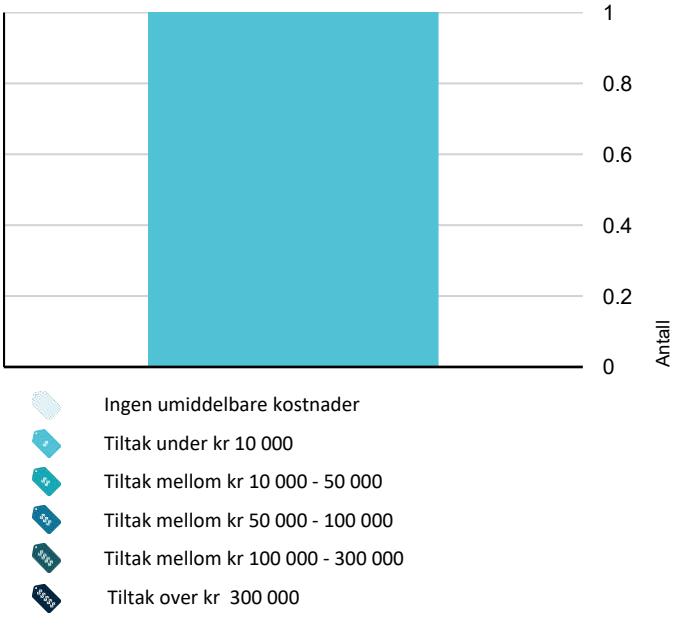
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 2. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
1960

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer og kjeller.

Fellesvaskeri i bygningen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013 (2- og 3-lags glass)
Utvendige aluminiumsprofiler.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35), type Swedoor.

Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

Utvendige aluminiumsprofiler.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Det ble lagt tremmefliser i plast på betongdekke, i 2017.

Rekkverk i aluminium med glassfelter.
Rekkverkshøyde er innenfor dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Lysarmatur og dobbel stikkontakt på vegg.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning på balkong.
Pulttak i armert betong, antas tekket med papp/membran.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Tilstandsrapport

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Energimerking

Energiattest/Energimerking er utarbeidet.
Karakter: Rød D

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad, i entré/gang og på kjøkken.
Laminat på det ene soverommet.
Ellers 3-stavs eikeparkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad samt i entré/gang.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Smartpanel på det ene soverommet.
Malt panel og malt strie på kjøkken.
Noe malt brystningspanel i entré/gang.
Ellers malt strie.

———

Himlinger:
malt panel i entré/gang og på kjøkken.
Himlingsplater på det ene soverommet.
Smartpanel på det ene soverommet.
Systemhimling (himlingsplater med aluminiumsprofiler) på bad.
Ellers malte flater.

Det er montert downlights (led) på bad, i entré/gang og på kjøkken.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,40 m.

———

Overflater i gang og stue ble malt i 2025.
Overflater på kjøkken ble malt i 2024.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og 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.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Tilstandsrapport

Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe og ildsted

Originalt teglsteinspipe i bygningen.

Eier opplyser at tidligere ildsted i stue ble fjernet i 2018.
Røykløp inn i pipe ble da murt igjen. Dette er synlig i stue.

Flislagt gulv foran pipeløp, der ildstedet var tilkoblet.

Evt. etablering og tilkobling av ildsted må utføres av fagfolk og kontrolleres av de rette instanser.
I tillegg bør man alltid kontrollere med borettslagets styre om det foreligger noen restriksjoner for tilkobling av ildsted i leiligheten.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Entré/gang:

- Plassbygd skap med malte fronter.

Soverom 3:
- Romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i 2004 i regi av borettslaget.
Ferdigattest for prosjektet foreligger, datert 04.02.2005.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

———

Baderommet har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Systemhimling med fiberplater og aluminiumsprofiler.
Det er montert downlights (led) i himling.

———

Tilstandsrapport

Våtsone er definert ut til 1 meter ut på hver side av dusjsone.
Baderommets dør er plassert innenfor denne våtsonen.
Dette har i utgangspunktet liten betydning og er relativt vanlig på mindre bad, men standardens (NS3600) og våtromsnormens strenge krav gjør at dette skal vurderes til TG2.

———

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik:

Sprekk og krakelering i noen veggfliser.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det er ikke unormalt at dører blir plassert i baderommets definerte våtsoner da dette ofte kan være eneste praktiske plasseringen av dører og åpninger.

Man må følge med på materialene og sørge for at disse er godt beskyttet mot vannsøl og fukt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 18 mm.
Dette er under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

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

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring ig synlig membran/mansjett.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

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



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap og høyskap med glatte, høyglans fronter.
Heldekkende servant.
Eier opplyser at baderomsinnredningen ble byttet i 2019 (servant og skap).
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Veggmontert klosett.
Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Dusjhjørne med svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

Tilstandsrapport

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk ventilasjon, i form av elektrisk styrt avtrekksvifte montert på ventil.
Avtrekksventil i himling.
Avtrekksviften styres via bryter, over lysbryter.

Rommet har ingen tilluftsløsning.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning med elektrisk styrt avtrekksvifte.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Lovligheten vedrørende montering av elektrisk avtrekksvifte på felles luftekanal er ikke vurdert,
Her henvises det til borettslagets vedtekter og regler.

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

Det er ingen tilluftsspalte ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilluftspalte ved terskel, evt. luftehull i dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (entré/gang), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning, installert i 2023/2024.
Montering utført av Montera.

Takhøy innredning med grå glatte, folierte fronter samt vitrinedører. Det er montert downlights i vitrineskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.
Ledlys under overskap.
Det er montert elektrisk åpner på servantskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Avtrekk i overskap.

Ellers ingen synlig avtrekksventil i rommet.
Det er ventil for tilluft på yttervegg. Denne er lokalisert inne i overskap.

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

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

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

"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli rommet.

Ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.
For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), byttet i 2004 i forbindelse med modernisering av baderom.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Det er benyttet teip i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør. denne har løsnet.
Det bør utføres tilfredsstillende tetting i overgang.

———

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 som det skal.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

———

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad. Ingen synlig avtrekksventil på kjøkken.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

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

Det er terskler på dører, som hindrer luftgjennomstrømning mellom leilighetens rom.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Tilstandsrapport

8 fordelingskurser.
Hovedsikring på 40 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Det er montert dimmer på lys i alle rom.

_____

Dørtelefonanlegg med døråpner og skjermvisning.

_____

Det ble utført elektriske arbeider i leiligheten i 2024.
- Montering av lysarmatur.
- Montering av stikkontakt.
Arbeidene ble utført av Elektriker Gruppen AS.
Samsvarserklæring foreligger, datert 01.07.2024.

_____

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei Opplyst av eier.

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

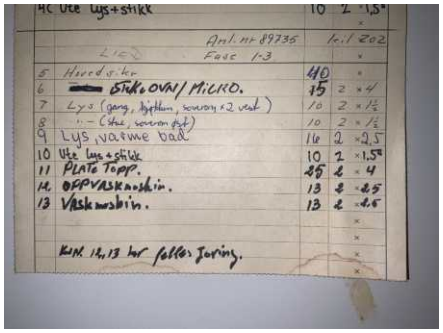
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Tilstandsrapport

Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

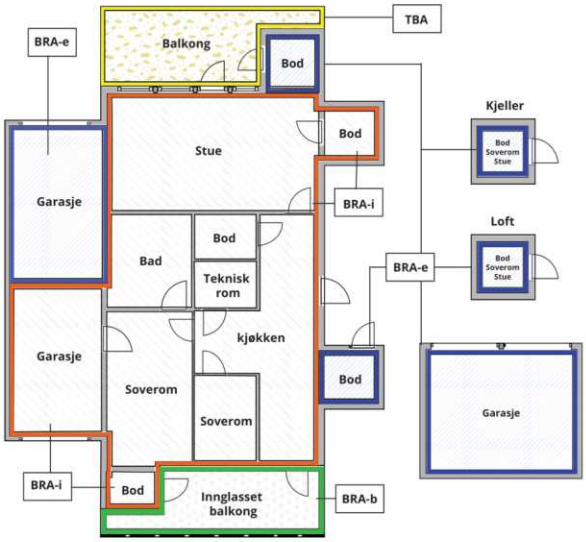
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighet i 2. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	79			79	8
Kjeller		7		7	
SUM	**79**	**7**			**8**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, Bad, 3 soverom, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Boder	

Kommentar

2. Etasje:
Entré/gang, bad, 3 soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong på ca. 8,4 m².

Kjeller:
2 boder på henholdsvis ca. 2,9 m² og ca. 3,7 m².

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: - Opprinnelig kott er omgjort til skyvedørsgarderobe og er nå en del av det ene soverommet.
Ellers stemmer opprinnelig tegninger med dagens planløsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025:
- Maling av overflater i gang og stue.

2024:
- Elektriske arbeider. Utført av fagfolk fra Elektriker Gruppen.
- Malt overflater på kjøkken.

2023/2024:
- Oppussing av kjøkken. Ikea kjøkken, installert av Montera. El-anlegg/sikringsskap oppdatert samtidig.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4-roms leilighet i 2. etasje	79	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	95	46	0	0	27453 m²	I henhold til arealbekreftelse fra Oslo Kommune	Eiet

Adresse
Ammerudveien 35 G

Hjemmelshaver
Ammerudsletta Borettslag A/l

Kommentar
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
252/Ammerudsletta Borettslag A/L	955362128	252	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Ingvild Iversen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
170	100	13 890	36 386	*31.12.2024*	304 855	*01.05.2025*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms andelsleilighet i 2. etasje med vestvendt balkong, beliggende på Ammerud, Grorud bydel i Oslo.
Kort vei til barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon, butikksenter; nærbutikk like ved.
Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Lillomarka som byr på flotte turstier og lysløyper samt badevann som Badedammen og Steinbruvann.
Flere treningssenter i nærområdet på Grorud og Kalbakken.
Nærhet til forretningssentra som Grorud, Stovner og Linderud.

Om tomten

Felles eiet tomt på 27 453 m², I henhold til arealbekreftelse fra Oslo Kommune.
Fellesarealene er pent opparbeidet med asfalterte internveier, lekeplasser og sittegrupper, gressplener, trær, variert beplantning samt naturtomt.

Borettslaget har 65 garasjer og 46 biloppstillingsplasser for utleie etter ventelister.

Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmerlser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 6 955,- pr. måned (kr. 83 460,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, varmtvann, internett, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

Borettslaget har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

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 borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Telia (tidligere Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.
Det er ikke tillatt å montere parabol.

Borettslaget har egne sider på portalen Vibbo hvor det deles informasjon og spørsmål.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1960 betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger, datert 28.06.1962.

Borettslaget består av 256 andelsleiligheter.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1960 og tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget har et selskapslokale "Frysa" som kan leies for en rimelig penge ved henvendelse til styret.

Rens av ventilasjonskanaler ble utført i 2021.
Trappeganger ble pusset opp i 2021. Alle lyskilder i trappeganger bel samtidig skiftet ut til Led.
Det ble i 2020 etabler infrastruktur som muliggjør montering av ladepunkter for EL-kjøretøy.
I 2018 ble det installert nytt porttelefonanlegg med videofunksjon.
Garasjeanlegget ble malt i perioden 2016-2017.
I tidsperioden 2013-2015 er fasadene rehabilitert, vinduer og balkongdører skiftet og balkongene rehabilitert samt at uteområdene er oppgradert.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Bygg Og Rehabtjenester AS	SP5043382	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt informasjon via mail, men var ikke selv til stede ved befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YZ5743

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250130

Selger 1 navn
Ingvild Iversen

Gateadresse
Ammerudveien 35G

Poststed	Postnr
OSLO	0958

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250130

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Borettslaget har dokumentasjon (det var før jeg flyttet inn)

Arbeid utført av: Total modernisert i regi av borettslag 2004

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I regi av borettslag

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I regi av borettslag

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250130

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250130

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250130

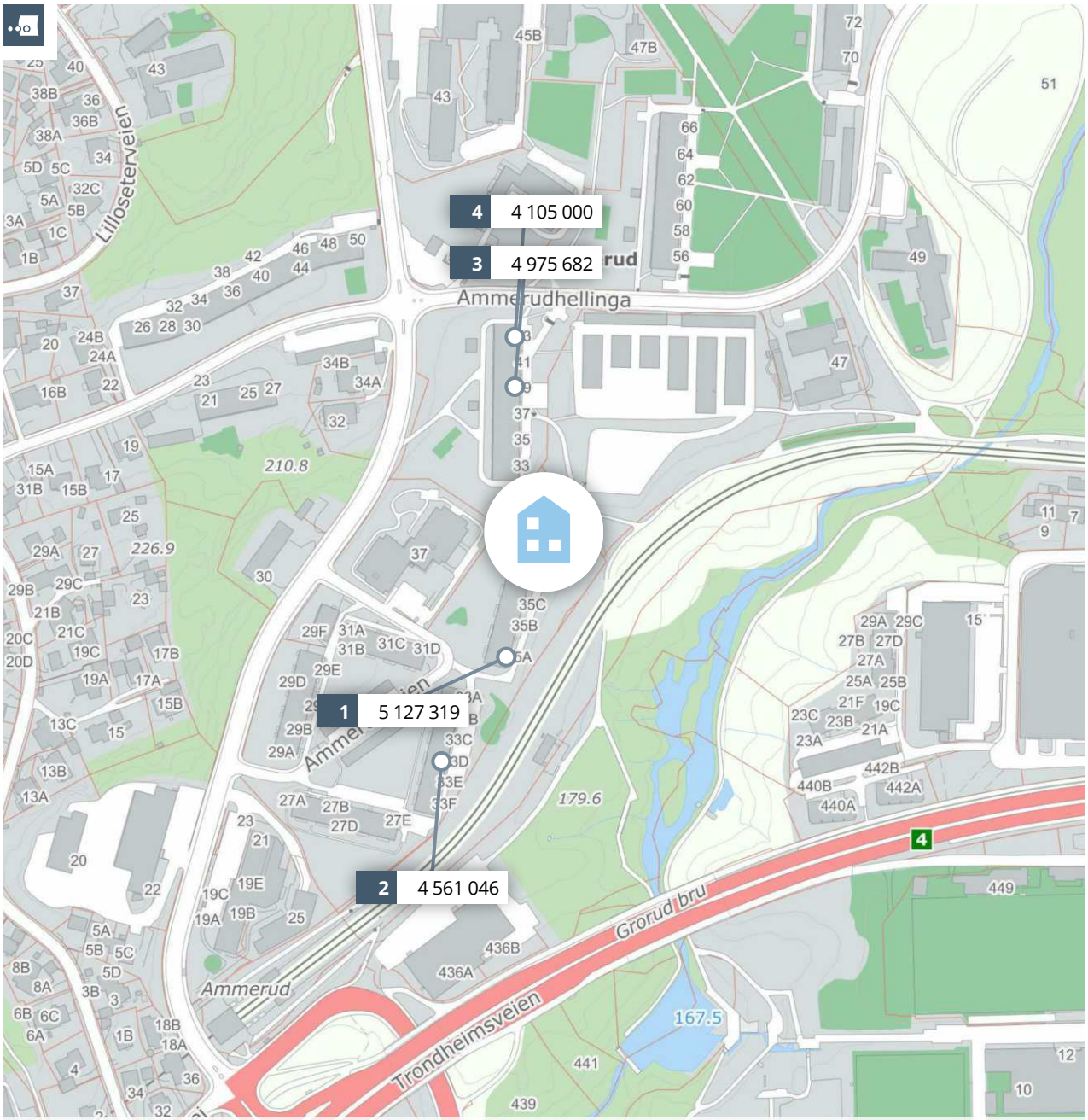
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingvild Iversen	4be1b6659d334f2a7c1c0 2ea532d205a36210523	27.05.2025 10:40:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125250130

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

AMMERUDVEIEN 35 G

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 03.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ammerudveien 35 G, 0958 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 95 BNR 46 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS AMMERUD

Verdivurdert til

3 850 000

304 855	4 154 855	52 593
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	79 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	6 955
Formue	36 386
Soverom	3
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ammerudveien 35 A 77 m² 1959 2. etg 3 sov				07.04.2025	4 175 000	**4 820 000**	307 319	5 127 319	**66 589**
2	Ammerudveien 33 D 70 m² 1960 1. etg 3 sov				26.05.2025	4 150 000	**4 275 000**	286 046	4 561 046	**65 158**
3	Ammerudhellinga 39 87 m² 1967 6. etg 3 sov				04.04.2025	4 000 000	**4 700 000**	275 682	4 975 682	**57 192**
4	Ammerudhellinga 43 73 m² 1967 6. etg 2 sov				18.03.2025	3 800 000	**3 865 000**	240 000	4 105 000	**56 233**

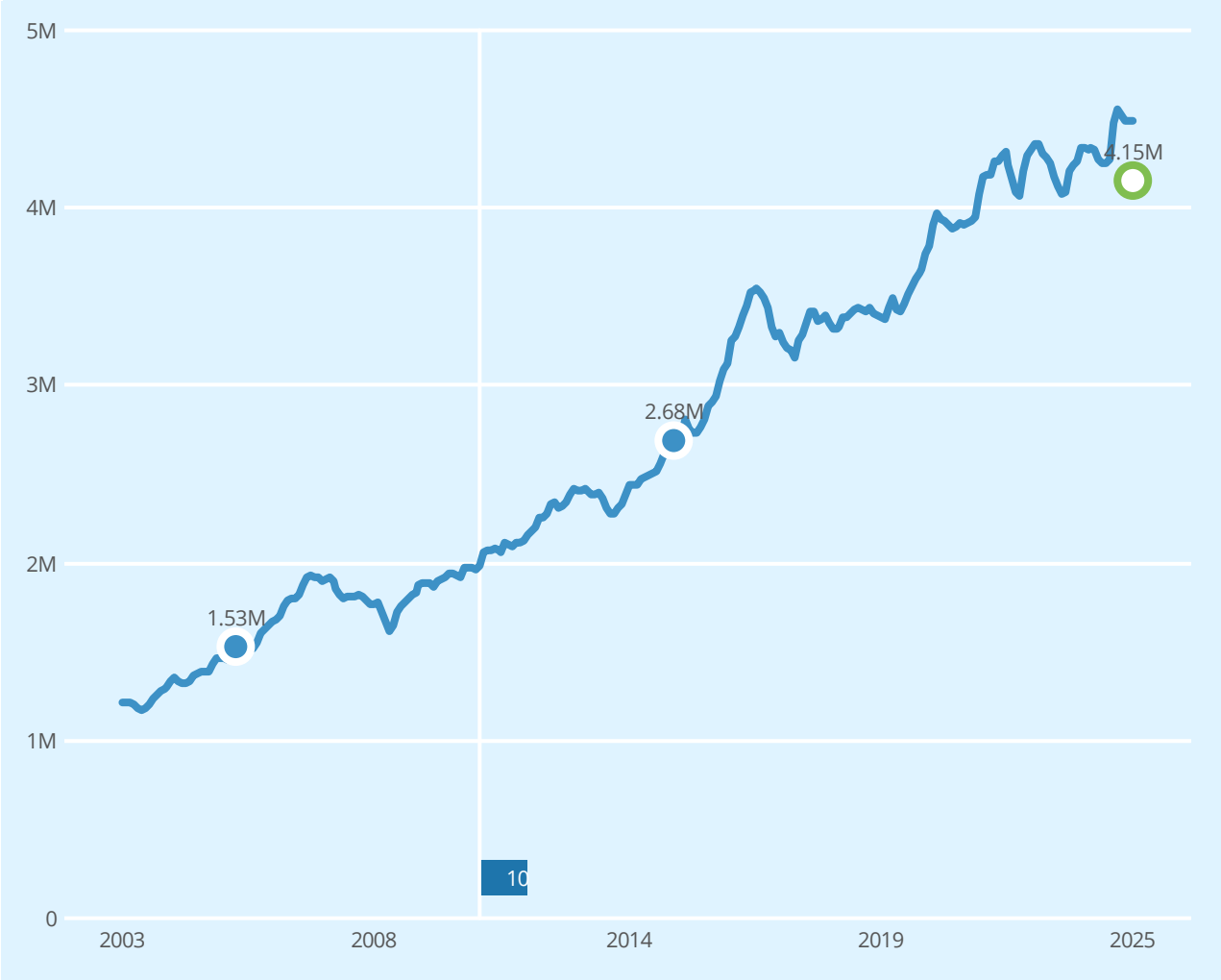
Gjennomgående 4-roms med vestvendt balkong og nytt kjøkken og nærhet til marka. Ingen forkjøpsrett. Sentral beliggenhet!

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

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

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

Historiske omsetninger



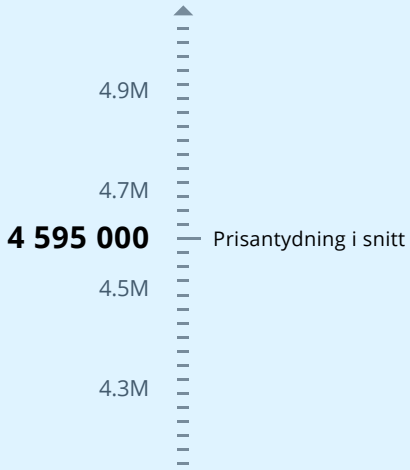
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+3 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.04.2015	28.04.2015	15.06.2015	2 150 000	2 215 000	469 808	2 684 808
01.07.2005	01.07.2005		-	1 330 000	195 928	1 525 928

Leiligheter til salgs i AMMERUD grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

52
dager

Leiligheter solgt i AMMERUD grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

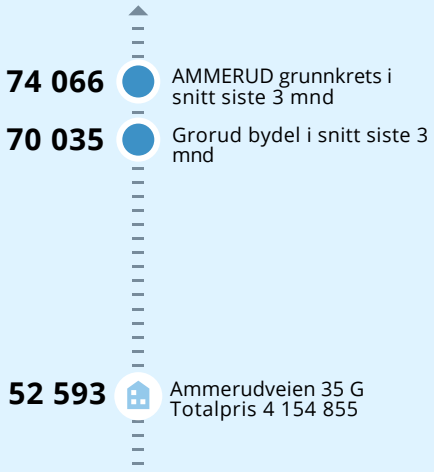


Solgt i snitt i løpet av

33
dager

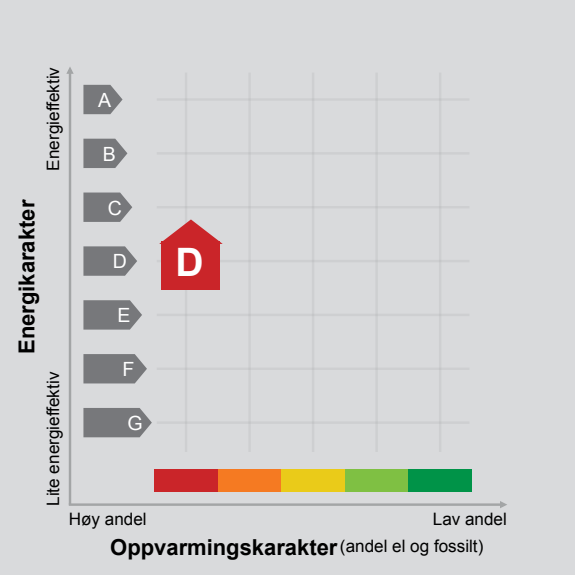
for 4% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Ammerudveien 35G
Postnummer	0958
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80643004
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-126049
Dato	26.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

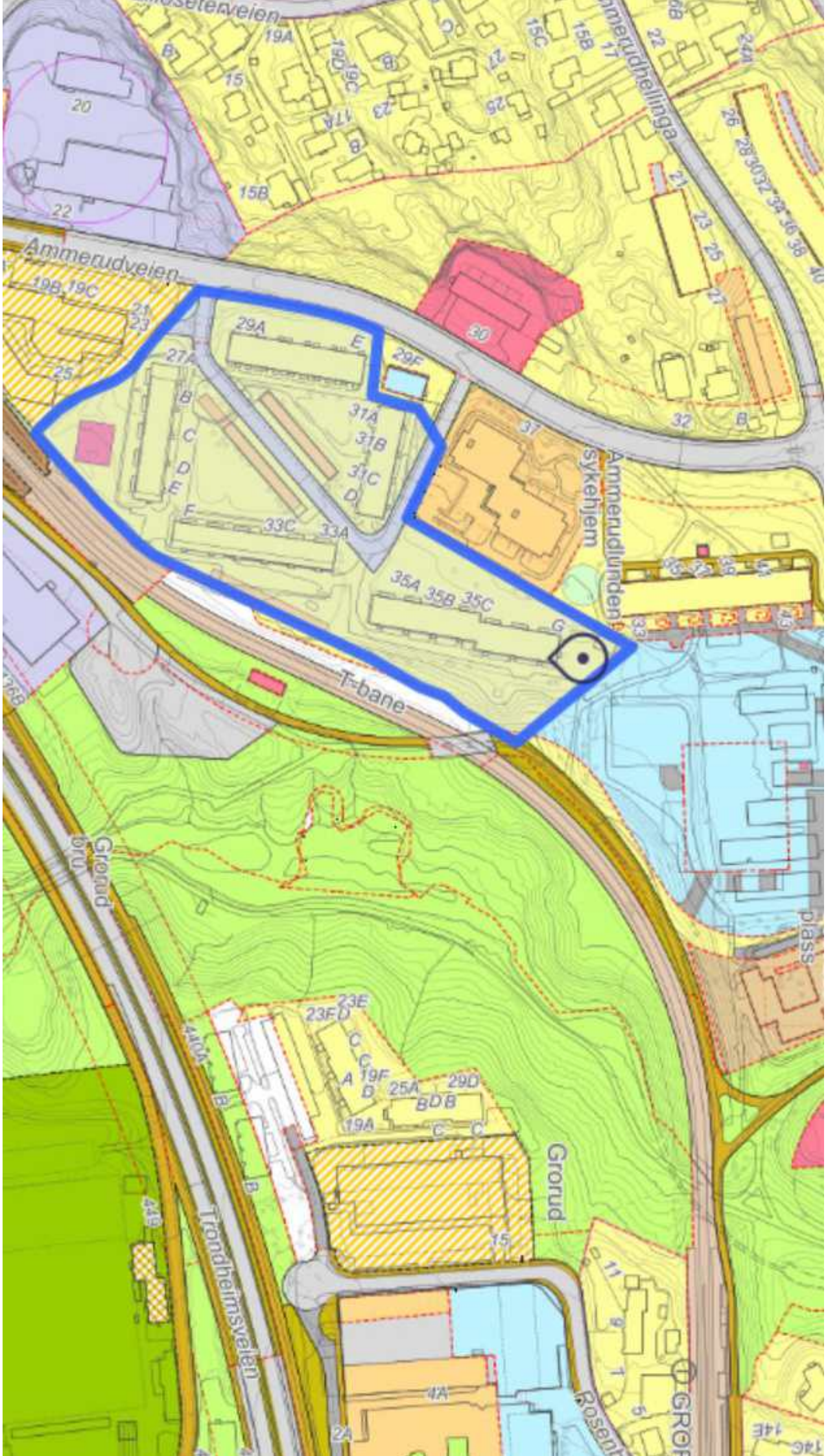
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Ammerudveien
Ammerudlunden
Sykehjem
T-bane
Groruddbru
Trondheimsveien
Grorud
plass
29A
29F
31A
31B
31C
33C
33A
35A 35B 35C
37
30
32
19A
19B 19C
20
22
15B
15C
23E
23F
25A
29D
19F
4A
2A
15
11
9
7
5
1
GRO

VEDTEKTER FOR AMMERUDSLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 955362128

Vedtatt på generalforsamling den 06.04.2006 med senere endringer, senest 22.05.2024

Innhold

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

BESKYTTET

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

BESKYTTET

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

BESKYTTET

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan med godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom: - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

BESKYTTET

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

BESKYTTET

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

5-3 Bygningsmessige endringer

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

5-4 Utbedringsansvar og erstatning

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

BESKYTTET

(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).

BESKYTTET

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

BESKYTTET

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

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

BESKYTTET

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

10.Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

BESKYTTET

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

10-2 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER FOR AMMERUDSLETTA BORETTSLAG

Oppdatert etter generalforsamlingen 27.04.2023

Innhold

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

1. Formål

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

2. Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

2.8. Henvendelser til styret foretas skriftlig dersom det ikke dreier seg om helt akutte hendelser. Henvendelser til styret skal sendes på e-post til ammerudsletta@styrerommet.net eller legges i styrets postkasse utenfor inngangen til Ammerudveien 35A.

3. Ro og orden

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

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

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

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

4. Bygningsmessige bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Brannsikkerhetsutstyr - egenerklæring

Sist endret på generalforsamling 09. mai 2017

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, ___/__ 20___

Andelseiers navn: _____

Andelseiers adr.: _____

Andelseiers leil. nr.: _____

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

5. Innvendige fellesområder

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

5.2. Røyking er forbudt i alle fellesrom.

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

5.4. Sykler skal uten unntak stå i sykkelstativene.

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

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

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

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

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

5.10. Lufting ut gjennom entredøren skal ikke forekomme.

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

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

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

6. Bestemmelser for uteområdene i borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.13. Andelseier/beboer kan ikke plante på fellesområdene.

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

6.15. Droner er ikke tillatt brukt på borettslagets områder.

7. TV og internett

7.1. Kun godkjente apparatledninger skal benyttes til mottak av internett og TV-signaler. Alle feil på antenneanlegget varsles til GET på telefon 21545454. Tilkalles service på grunn av feil som ikke skyldes fellesanlegget, må omkostningene dekkes av andelseieren.

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

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

7.4. Oppgradering av internett og bredbåndstelefoni kan bestilles hos GET og andelseier må selv betale for dette.

8. Balkongene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.7. Det er ikke tillatt å plassere motorsykler, mopeder og annen motorredskap på balkongene eller forhagene. Oppbevaring av brannfarlige væsker eller gassbeholder/flaske er heller ikke tillatt.

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

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

9. Vaskeriene

9.1. Hver blokk i borettslaget har sitt fellesvaskeri. Utgiftene til drift, vedlikehold og fornyelser i vaskeriene dekkes delvis over felleskostnadene, men også ved brukerbetaling. Brukerbetaling ble vedtatt på generalforsamlingen 2019. Alle andelseiere har samme rettigheter og plikter vedrørende bruk av vaskeriene. Nøkkel til vaskeriet tilhører hver enkelt leilighet. Ny vaskebrikke bestilles gjennom styret mot betaling.

9.2. Bruksanvisning for alle vaskemaskiner og utstyr finnes enten på eller i nærheten av utstyret. Disse bruksanvisningene skal følges. Avvik fra bruksanvisningene er ikke tillatt og vil bli betraktet som grov uaktsomhet. All bruk av vaskemaskiner og tørketromler blir loggført. Alle brukere må signere på brukeravtale før de får rett til å bruke vaskeriet. Ved gjentatt grov uaktsomhet kan styret inndra retten til å bruke vaskeriet. Bruker av vaskeriet er økonomisk ansvarlig for feilaktig bruk eller uaktsomhet og vil bli belastet reparasjonskostnadene som måtte oppstå pga slik bruk.

9.3. Nye leieboere er forpliktet til å søke veiledning for bruk av vaskeriet. Styret gir slik veiledning.

9.4. Den som benytter vaskeriet er ansvarlig for at maskinene blir tømt for tøy når vaske- og tørkeprogrammet for vedkommende er ferdig. Unnlatelse av å oppfylle dette punkt anses respektløst overfor den som skal vaske etter en og vil medføre en advarsel. Barn har ikke tillatelse til å oppholde seg i vaskeriene.

9.5. Følgende forholdsregler SKAL følges: Se oppslag i vaskeriet.

a. Ingen maskiner skal overbelastes. Det betyr at det ikke må legges i mer tøy i maskinene enn hva de etter bruksanvisningen er beregnet for.

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

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

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

e. Den som benytter vaskeriet, er ansvarlig for renhold av vaskeriet, maskinparken og rengjøring av gulvet etter bruk.

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

9.7. I blokk 27, 31, 33, 35 er vasketiden er mandag til fredag fra kl. 07.00 til kl. 22.00 og på lørdager fra kl. 07.00 til kl. 19:00. Vasketiden er 3 timer vask og tørk.

I blokk 29 er tidene fra kl. 07.00 til kl. 23.00 fra mandag til fredag og lørdag fra kl. 07.00 til kl. 21.00.

Vasketider i nr 29 er: - 2 timer per beboer, vi deler ikke opp vasketid i tørk/vask for seg. 20 kr per vasketid.

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

9.8. Det er ikke tillatt å tørke tøy på de elektriske varmeovnene pga brannfaren. Det er ikke tillatt å oppholde seg i vaskeriet etter endt vasketid.

9.9. Det er ikke tillatt å røyke i vaskeriene.

9.10. Vaskeriene er videoovervåket.
Borettslaget har en berettiget interesse av at det installeres videoovervåking i vaskeriene. Formålet med videoovervåkingen er å forebygge skade og hærverk på maskinene og bidra til å holde borettslagets vedlikeholdskostnader tilknyttet maskinene på et lavest mulig nivå. Borettslaget har gjennom de siste år hatt svært høye kostnader tilknyttet vaskeriene. På denne bakgrunn har styret sett seg nødt til å investere i ny maskinpark og innføre et betalingssystem i vaskeriene. Dette ble vedtatt på generalforsamlingen i 2019. Videoovervåkingen har kun til formål å forebygge skade på borettslagets eiendeler. Styret er av den oppfatning at videoovervåking er et nødvendig og hensiktsmessig virkemiddel for å oppnå formålet. Borettslaget har gjennomgått store rehabiliteringer med tilhørende høye kapitalkostnader (avdrag og renter) og det er derfor av avgjørende betydning for borettslaget å holde driftskostnadene på et lavest mulig nivå. Videoovervåkingen av vaskeriene vil være et viktig og nødvendig bidrag til dette.

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

Opptakene vil kun bli brukt for å kunne identifisere skadeforvoldere som forårsaker skade på maskinparken. I hht borettslagets husordensregler som omhandler vaskeriene, er skadeforvolder økonomisk ansvarlig for uansvarlig/uaktsom bruk. Opptakene blir slettet etter en uke for å gjøre overvåkingen så lite inngripende som mulig.

10. Videoovervåkning

10.1. Videoovervåkning av fellesarealene i kjellerne

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

Videoovervåkningen skjer av fellesområdene og utløses av bevegelsessensorer.

Videoovervåkning er skiltet.

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

10.2. Videoovervåking av fellesvaskeriene

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

Videoovervåkningen skjer fellesvaskeriene

Videoovervåkningen er skiltet.

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

10.3. Videoovervåking av avfallsbrønnene

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

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

Videoovervåkningen er skiltet.

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

11. Skadedyr

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

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

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

12. Håndtering av nabokonflikter

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

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

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

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

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

12.5. Dersom megling i regi av styret ikke fører frem, inviteres beboerne til megling hos OBOS-advokaten. Borettslaget dekker kostnaden til dette. Hensikten med dette er å få til en arena som for de impliserte partene oppleves som fullstendig nøytral og med fagkompetanse i slike saker.

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

TRAFIKK - OG PARKERINGSBESTEMMELSER FOR AMMERUDSLETTA BORETTSLAG

(senest oppdatert på generalforsamlingen 27.04.2023)

Innhold

1. TRAFIKK 2

1.1 Fartsgrense 2

1.2 Den offentlige veien gjennom borettslaget 2

2. PARKERING 2

2.1 Bruk av parkeringsplasser i borettslaget 2

2.2 Ansvar for montert bilalarm 2

2.3 Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte biler og delebiler 2

2.4 Størrelse på biler 2

2.5 Parkering foran egen garasje 2

2.6 Tomgangskjøring er forbudt 2

2.7. Elbillading i borettslaget 3

2.8 Regler for tildeling av parkeringsplass 3

2.9 Regler for tildeling av garasjeplass 3

2.10 Moped- og motorsykkelgarasjer 4

2.11. Det er kun tillatt å leie en plass - forholdet til eiergarasjene 4

1. TRAFIKK

1.1 Fartsgrense

Fartsgrensen inne på borettslagets område er 15 km pr. time. For offentlig vei 1952 gjennom borettslaget vises det til skilting.

1.2 Den offentlige veien gjennom borettslaget

Offentlig vei 1952 (veien gjennom borettslaget) eies og vedlikeholdes av kommunen og regnes derfor ikke som borettslagets eiendom. Her gjelder vanlige offentlige parkeringsbestemmelser.

2. PARKERING

2.1 Bruk av parkeringsplasser i borettslaget

På borettslagets eiendom skal kun nummererte parkeringsplasser benyttes. Dette er reserverte plasser kun for andelseierne. Parkerings- og garasjeplasser tilhørende A/L Ammerudsletta borettslag er forbeholdt biler som andelseierne eller personer i hans/hennes husstand selv disponerer.

2.2 Ansvar for montert bilalarm

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

2.3 Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte biler og delebiler

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

2.4 Størrelse på biler

Parkeringsplassene er forbeholdt biler med bredde mindre enn eller lik 1,9 meter og med lengde mindre enn eller lik 5 meter. For garasjene er maksmålene hhv 1,8 og 5 meter.
Biler som har større mål enn de nevnte kan ikke stilles på borettslagets parkerings- eller garasjeplasser. Ved brudd på denne regel vil styret (eller den person styret bemyndiger) uten nærmere varsel kunne beordre det ulovlig parkerte kjøretøy tauet bort for eiers regning og risiko.

2.5 Parkering foran egen garasje

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

2.6 Tomgangskjøring er forbudt

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

2.7. Elbillading i borettslaget

Alle garasje- og parkeringsplassene i borettslaget (bortsett plassene ved nr 35) er klargjort for elbil-lading gjennom Ohmia Charging, som borettslaget har inngått avtale med. Alle andelseiere kan inngå individuelle avtaler om elbillading med Ohmia. Andelseiere bes kontakte Ohmia på e-post: ohmia@ohmiacharging.no

2.8 Regler for tildeling av parkeringsplass

Følgende regler gjelder for tildeling og bruk av nummererte parkeringsplasser:
a). Styret fører venteliste for parkeringsplass. Andelseiere som ønsker å bli ført opp på denne listen må melde sin interesse skriftlig til styret. Kun andelseiere kan søke om plass. Oppføringsdato på ventelisten regnes som ansiennitetsdato for tildeling av parkeringsplass. Andelseier vil motta bekreftelse på at søknad er mottatt.
b). Ved tildeling av parkeringsplass kommer andelseier, som ikke har garasje eller parkeringsplass fra før, først.
c). Parkeringsplass kan ikke leies ut sammen med leiligheten på fremleie. Den skal gå tilbake til borettslaget for fordeling til første person på ventelisten. Den opprinnelige innehaver skal når han/hun kommer tilbake til borettslaget etter at fremleien er opphørt, settes øverst på ventelista for parkeringsplass.
d). Ved tildeling av garasjeplass til andelseier som har nummerert parkeringsplass, skal parkeringsplassen gå tilbake til styret for ny fordeling.
e). Andelseier som ikke tar imot tildelt parkeringsplass, mister sin plass på ventelisten.
f). Bilen må parkeres godt innenfor oppmerkingen av parkeringsplassen slik at den ikke kommer i veien for bilene ved siden av.
g) Ved gjentatte brudd på borettslagets husordensregler, herunder trafikk- og parkeringsbestemmelsene, kan styret vedta å trekke tilbake tildelingen og på denne bakgrunn si opp plassen med ordinær oppsigelsesfrist, dvs en måned.

2.9 Regler for tildeling av garasjeplass

Følgende regler gjelder for tildeling og bruk av garasjeplass:
a. Styret fører venteliste for garasjeplass. Andelseiere som ønsker å bli ført opp på denne listen må melde sin interesse skriftlig til styret. Kun andelseiere kan søke om plass. Oppføringsdato på ventelisten regnes som ansiennitetsdato for tildeling av parkeringsplass. Andelseier vil motta bekreftelse på at søknad er mottatt.
b. En andelseier kan ikke disponere mer enn en garasjeplass. Dette gjelder også de med innskuddsgarasje.
c. Ingen andelseier som ikke selv disponerer bil skal disponere garasje. Den dag vilkårene for å ha garasje opphører skal denne gå tilbake til styret for ny fordeling
d. Garasje, som ikke er innskuddsgarasje, kan ikke leies ut på fremleie. Den skal gå tilbake til borettslaget for fordeling til første person på ventelisten. Den opprinnelige innehaver skal når han/hun kommer tilbake til borettslaget etter at fremleien er opphørt settes øverst på ventelista for garasje. Innskuddsgarasjer kan fremleies sammen med leiligheten.
e. Andelseier, som ikke tar imot tilbudt garasjeplass, mister sin plass på ventelisten.
f. Ved tildeling av garasjeplass til andelseier som har nummerert parkeringsplass, skal parkeringsplassen gå tilbake til styret for ny fordeling.

g. Nøkler til garasjeporter blir utlevert ved tildeling av garasjeplasser, og skal leveres tilbake når plassen sies opp.

h. Det er ikke tillatt å montere elektrisk portåpner på garasjeportene. De som allerede har montert elektrisk portåpner, er selv ansvarlige for disse. Alt vedlikehold og reparasjoner av disse er den enkelte leietakers ansvar, og dette gjøres for leietakers egen regning. Alle garasjeporter med portåpner skal kunne låses opp med nøkkel fra utsiden – dette på grunn av sikkerhet. Ingen må reise fra garasjene før porten har gått ned.
i. Bilene må parkeres tett inntil veggen på den ene siden fordi garasjene er så trange som den er. Den som har plassen ved siden av får problemer dersom det ikke tas hensyn. Styret anbefaler at en av bilene rygges inn i garasjen.
j. Snø og is under og foran porten fjernes av leietager.
k. Røyking eller åpen ild er forbudt.
l. Garasjeanleggene er kun oppført og beregnet for parkering av biler. I tillegg aksepteres oppbevaring av nødvendig utstyr tilknyttet bilen. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig væske i løse/bærbare kanner i garasjeanleggene. Det er ikke tillatt å oppbevare annet brannfarlig materiell i garasjeanleggene.
m) Ved gjentatte brudd på borettslagets husordensregler, herunder trafikk- og parkeringsbestemmelsene, kan styret vedta å trekke tilbake tildelingen og på denne bakgrunn si opp plassen med ordinær oppsigelsesfrist, dvs en måned.

2.10 Moped- og motorsykkelgarasjer

Styret har avsatt garasjeplasser til bruk for mopeder og motorsykler i egen garasje. Plass i denne garasjen får man ved å henvende seg til styret. Det betales depositum for nøkkel. Dette får man tilbake ved oppsigelse av plassen og innlevering av nøkkel, dersom all leie er betalt. Døren til garasjen skal bare åpnes for innkjøring og utkjøring. Det er ikke tillatt å oppholde seg unødig i garasjen. Det er andelseier som er ansvarlig for at hans husstand betaler leie og leverer tilbake nøkkelen ved leiens opphør.

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

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

Ammerudveien 35G

Nabolaget Ammerud - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Ammerud skole (1-7 kl.) 573 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	17 min 1.3 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min 4.3 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ammerudlunden Linje 62	3 min 0.3 km
Ammerud Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.2 km
Oslo Gardermoen	34 min

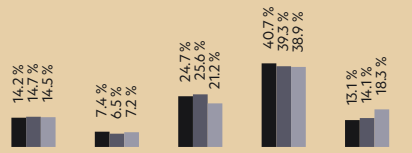
BARNEHAGER

Ammerudlia barnehage (0-5 år) 135 barn	9 min 0.7 km
Ammerudenga barnehage (0-5 år) 107 barn	10 min 0.8 km
Ammerudgrenda barnehage (0-5 år) 53 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ammerud	5 min
Kiwi Ammerud	5 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Ammerud skole	10 min
Ammerudhellinga balløkke	12 min
Grorud Sportssenter	12 min
Fresh Fitness Kalbakken	16 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

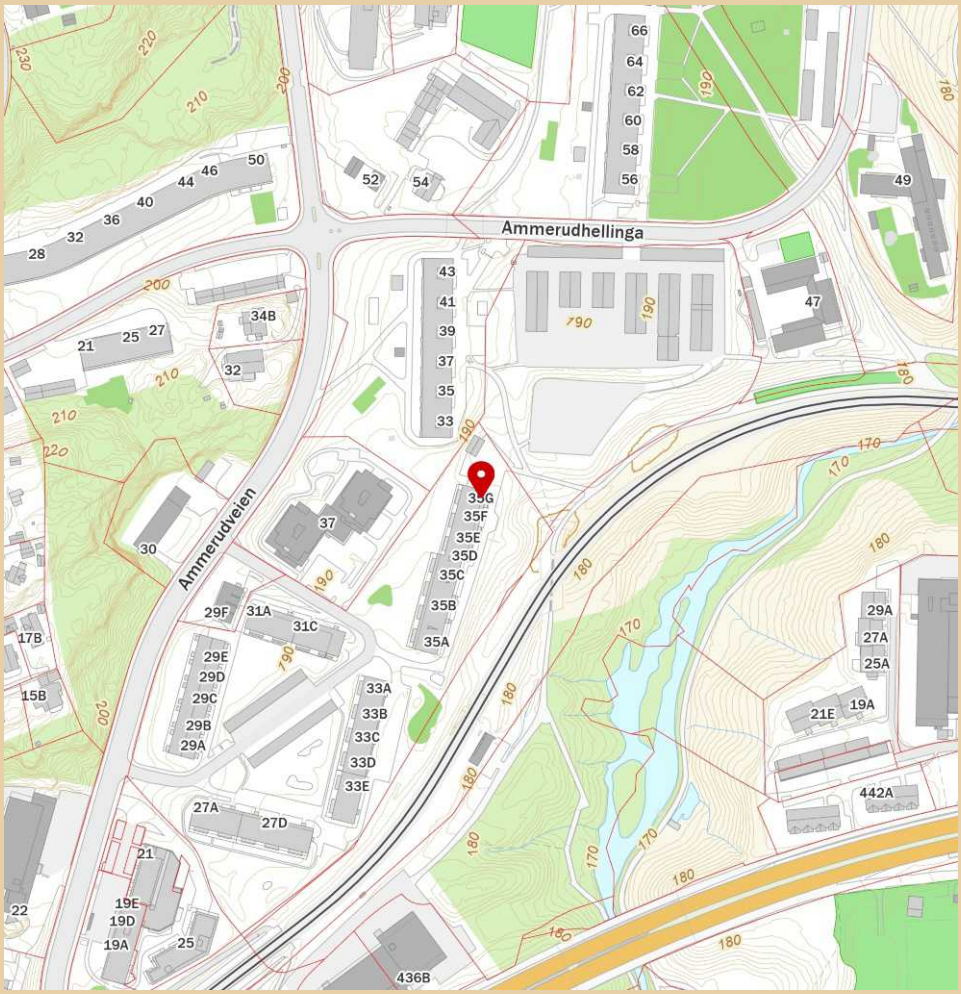
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Ammerudveien 35G

Nabolaget Ammerud - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Ammerud skole (1-7 kl.) 573 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	17 min 1.3 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min 4.3 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ammerudlunden Linje 62	3 min 0.3 km
Ammerud Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.2 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Ammerudlia barnehage (0-5 år) 135 barn	9 min 0.7 km
Ammerudenga barnehage (0-5 år) 107 barn	10 min 0.8 km
Ammerudgrenda barnehage (0-5 år) 53 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ammerud	5 min
Kiwi Ammerud	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Grorud Senter	14 min
Apotek 1 Grorud	14 min
Grorud Vinmonopol	14 min

SPORT

Ammerud skole	10 min
Ammerudhellinga balløkke	12 min
Grorud Sportssenter	12 min
Fresh Fitness Kalbakken	16 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

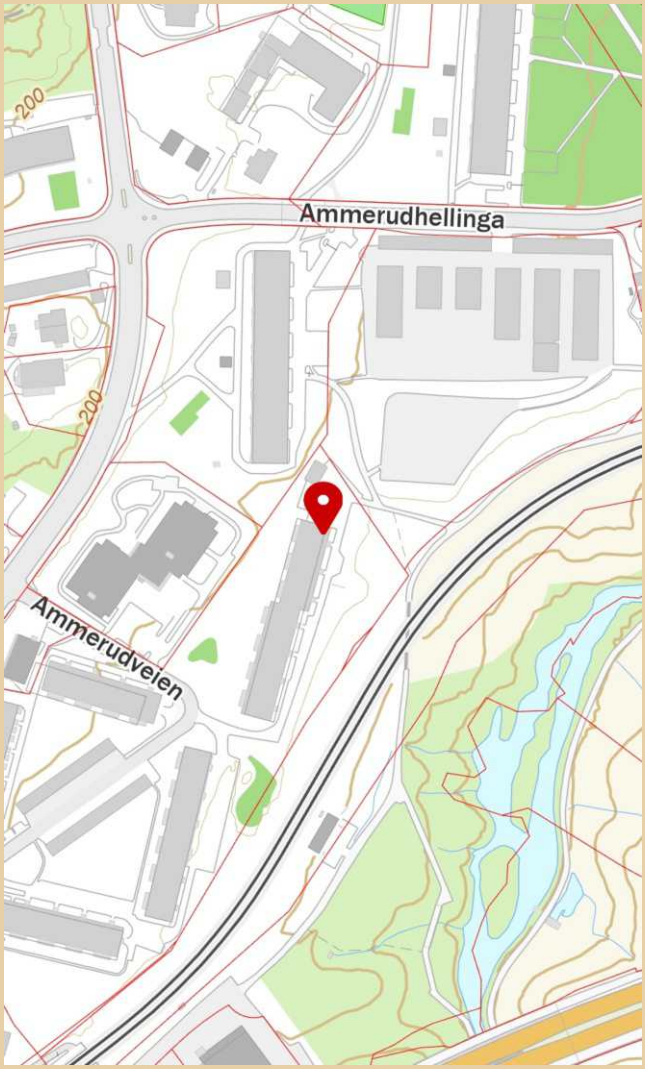
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Ammerudveien 35G

Nabolaget Ammerud - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Ammerud skole (1-7 kl.) 573 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	17 min 1.3 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min 4.3 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ammerudlunden Linje 62	3 min 0.3 km
Ammerud Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.2 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Ammerudlia barnehage (0-5 år) 135 barn	9 min 0.7 km
Ammerudenga barnehage (0-5 år) 107 barn	10 min 0.8 km
Ammerudgrenda barnehage (0-5 år) 53 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ammerud	5 min
Kiwi Ammerud	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Grorud Senter	14 min
Apotek 1 Grorud	14 min
Grorud Vinmonopol	14 min

SPORT

Ammerud skole	10 min
Ammerudhellinga balløkke	12 min
Grorud Sportssenter	12 min
Fresh Fitness Kalbakken	16 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

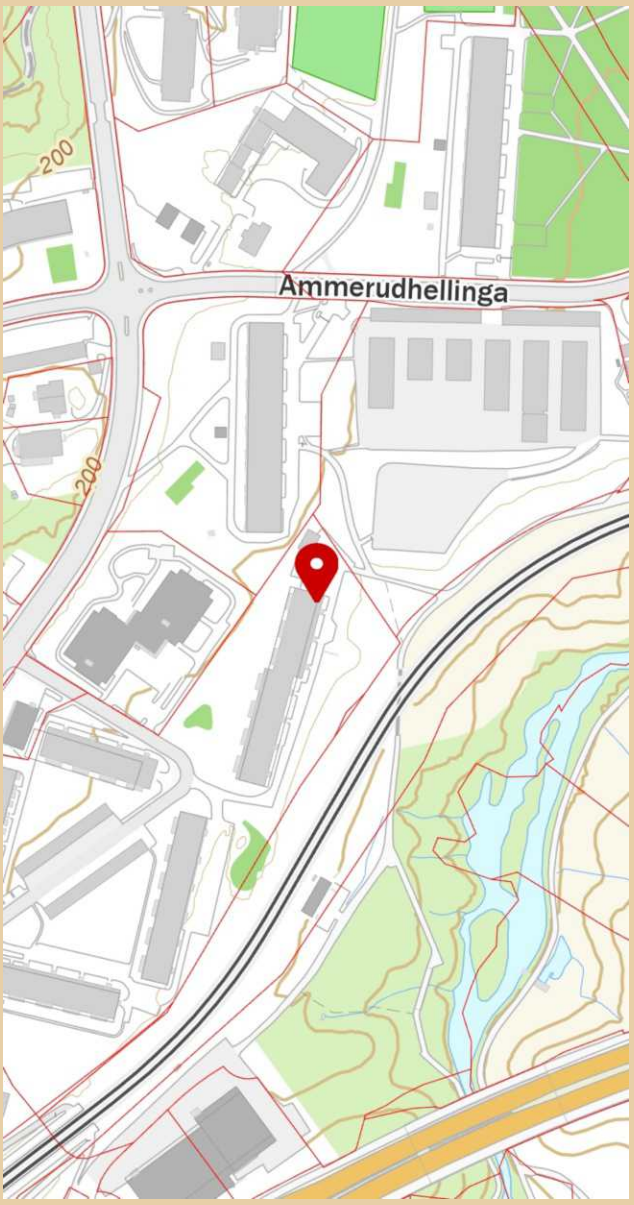
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Ammerudveien 35G, 0958 Oslo
Gnr. 95, Bnr. 46, andelsnr. 170 i AMMERUDSLETTA BORETTSLAG A/L, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250130

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Elias Nilsen

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 954 98 894

E-post: elias.nilsen@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.
