

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Blanca Gravador

Mobil 991 00 168

E-post blanca.gravador@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 195 000,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 846 390,-
Felleskostn.: Kr 4 859,-
Selger: Mansoor Hussain

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 40/43 kvm
Tomtstr.: 27418 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 46
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1002260180

Lekker og innflyttingsklar 2R toppleilighet m/ vestvendt balkong. Pusset opp i 2022. Peis.

Velkommen til Ammerudveien 29E - en lekker toppleilighet på Ammerud!

- Nyoppusset i 2022
- Usjenert beliggenhet
- Flott planløsning med eget soverom
- Vestvendt balkong på ca. 5 kvm
- Nytt kjøkken og elektrisk anlegg i 2022
- Ny og lekker peis i stue
- Badet modernisert i 2022
- Balkong og fasade pusset opp i 2014
- Kjellerbod følger
- Fellesvaskeri i bygget
- Parkeringsleie og lademulighet
- Ingen forkjøp

Boligen ligger i et pent og velholdt boligfelt med kun 3 minutters gange til kollektiv transport som bruker ca. 20 minutter til sentrum. Enkel tilgang til det meste man trenger i hverdagen, samt fine tur- og rekreasjonsmuligheter med Lillomarka og Grorudparken som nærmeste nabo. Her er det mulighet for rask overtakelse i en innflyttingsklar leilighet med påkostet standard!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	24
Nabolagsprofil	46
Egenerklæring	70
Budskjema	122

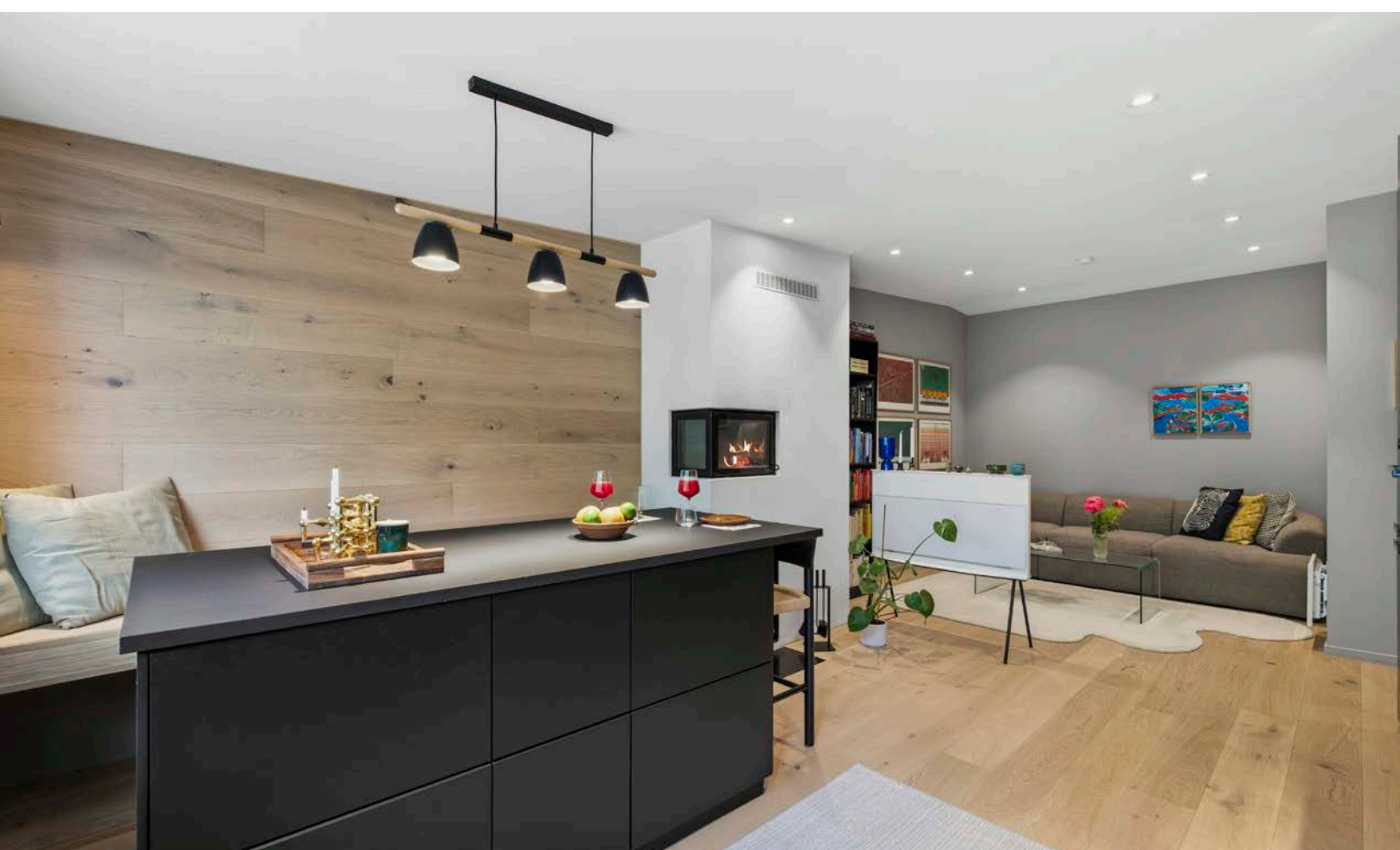
PLANTEGNING

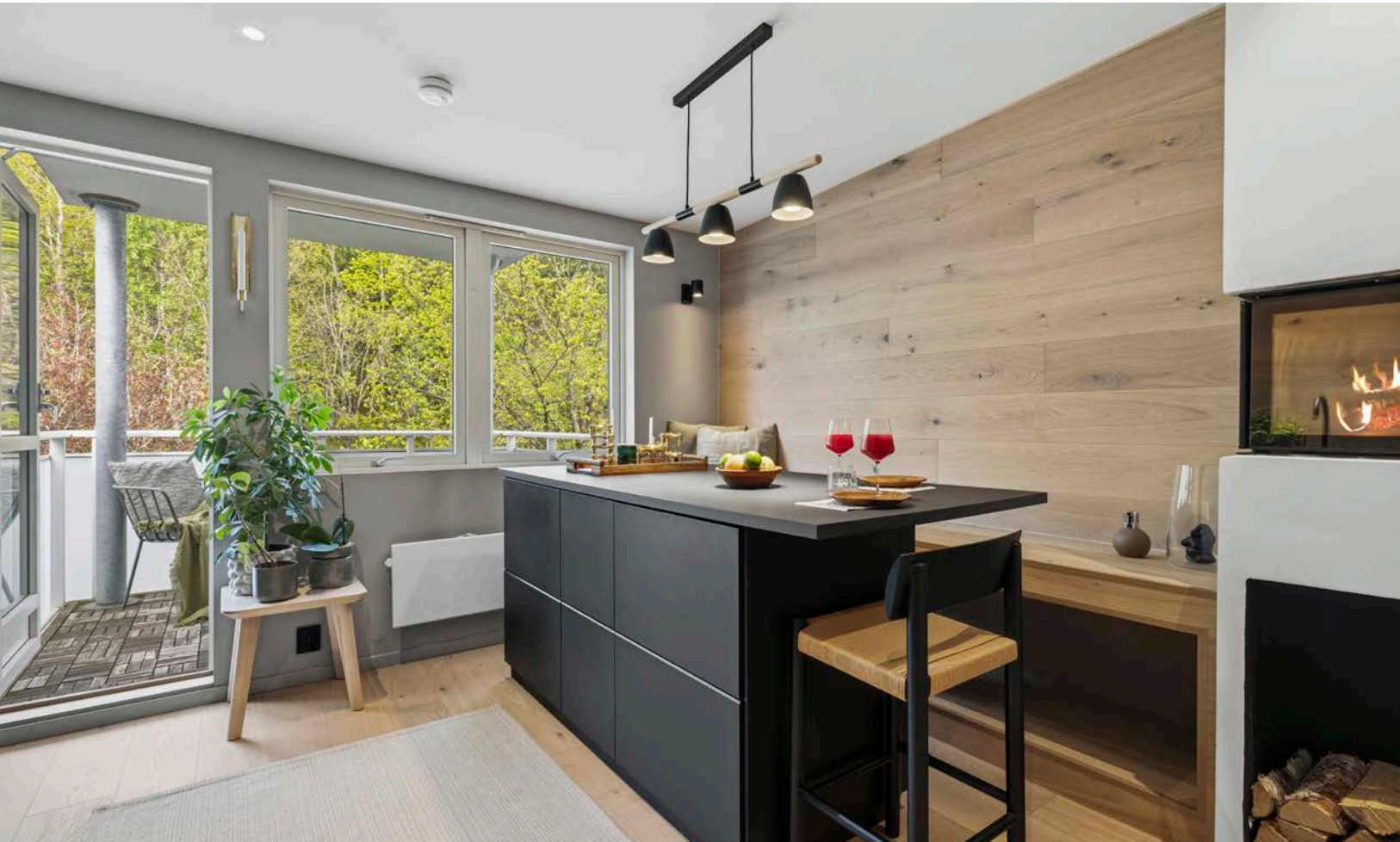


Kun illustrasjon.
ikke målbar skisse.

Utført av takstingenør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no

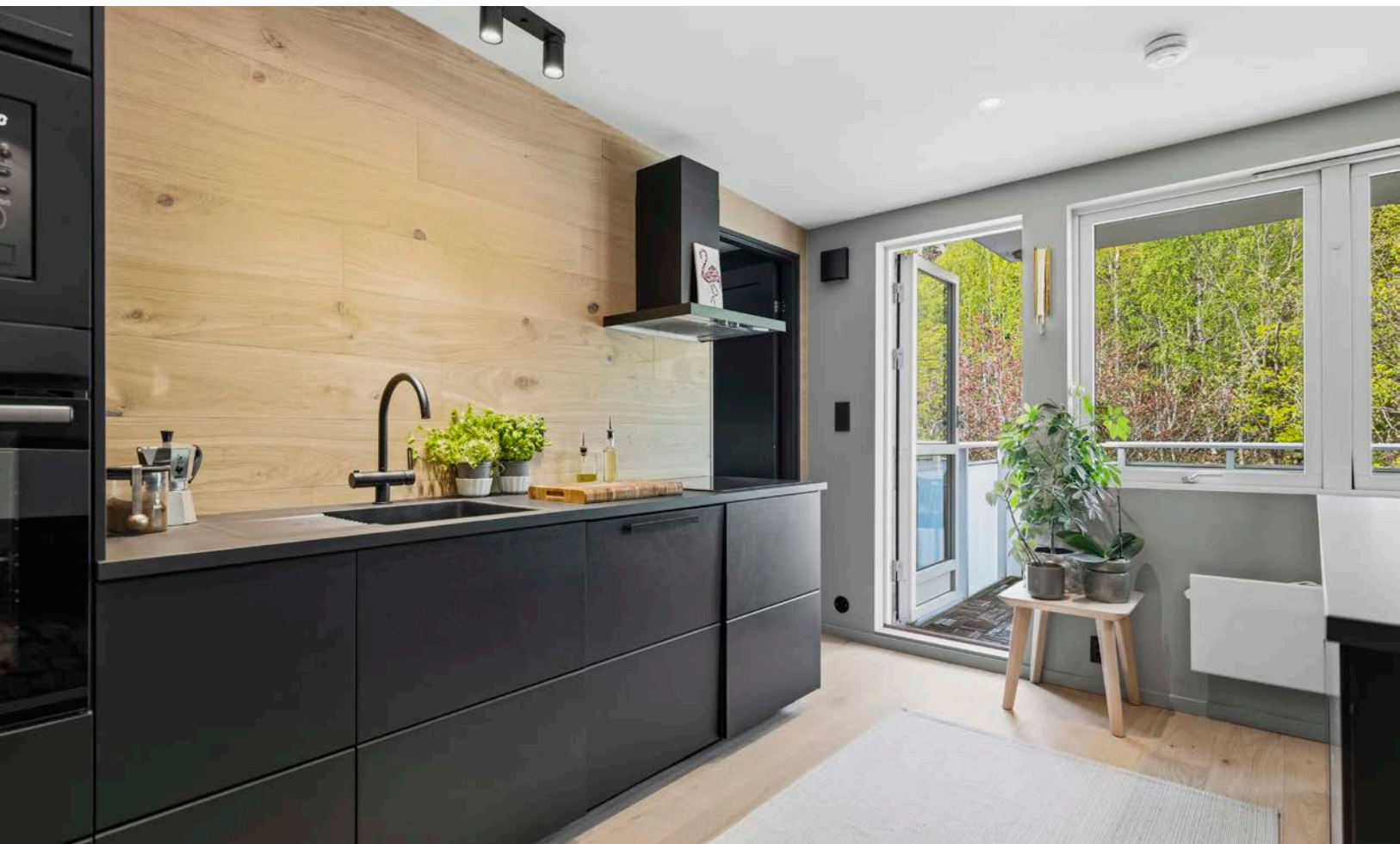
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

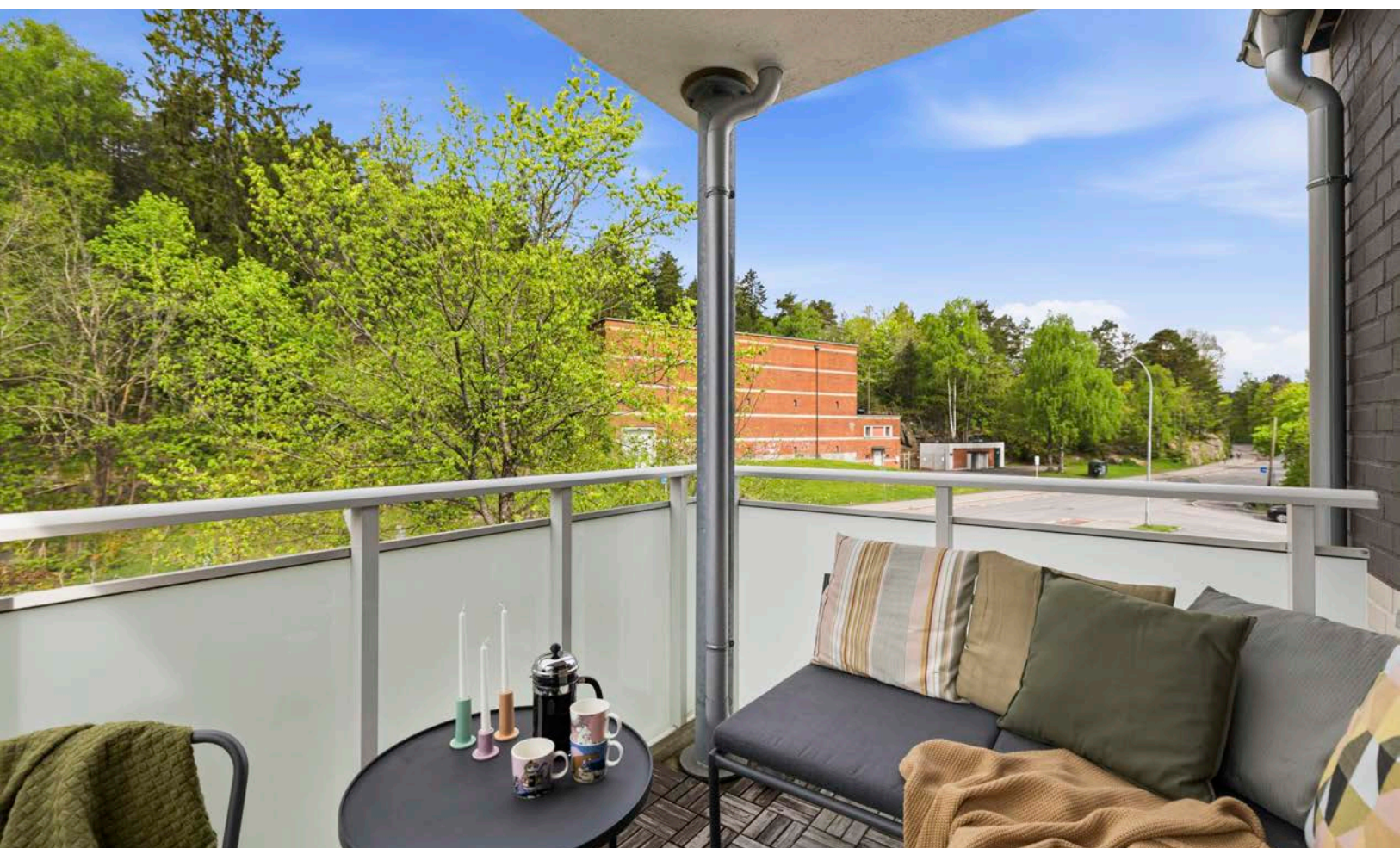








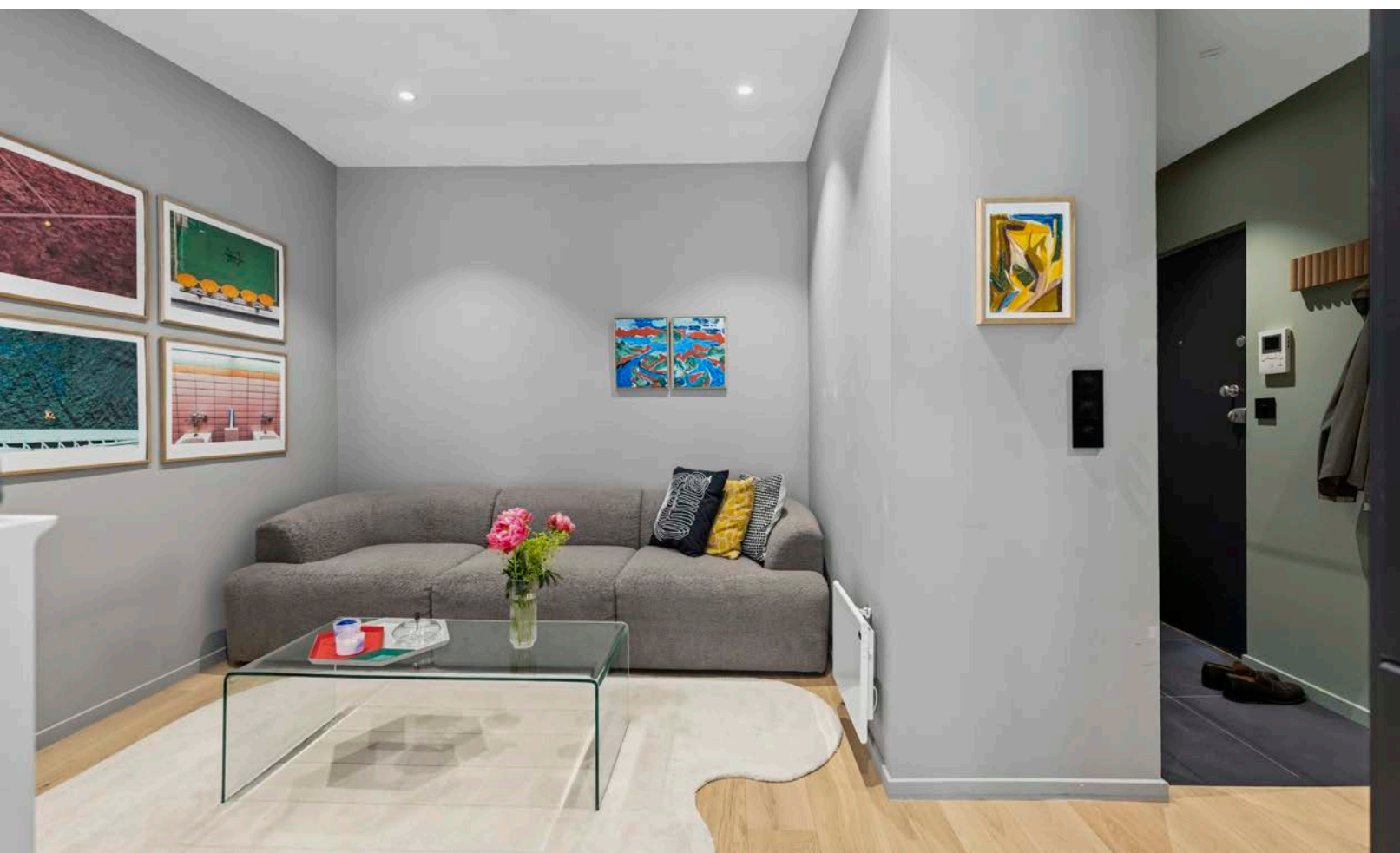




























Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 43 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje - BRA-e: 3 kvm Kjellerbod. Boden er merket med 403.

4. etasje - BRA-i: 40 kvm Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad/wc.

TBA fordelt på etasje

4. etasje - 5 kvm Vestvendt balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen disponerer en ekstern bod. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører borettslagets fellesareal, og at boder således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

27418 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og beplantet fellesareal med lekeplass og sittebenker. Indre bomiljø ved blindvei med begrenset biltrafikk. Asfalterte internveier og parkeringsplass.

Beliggenhet

Ammerudveien 29E ligger i et fredelig og rolig boligområde på Ammerud. Områdene rundt Ammerud byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter ved blant annet Steinbruvannet, idylliske Vesletjern, Alunsjøen og Breisjøen. Videre er det ski- og lysløyper i Lillomarka. Ammerudsletta Borettslag fremstår som velholdt med store grøntarealer og hyggelig tun med lekeapparater, fellesgrill og sittegrupper. For de

fotballinteresserte så har lokallaget Grorud IL rykket opp til OBOS-ligaen og dermed fått et helt nytt fotballstadion, Grorud Arctic Match. Fotballstadionen er kun et "steinkast" unna boligen. Her kan du bli med og støtte lokallaget! Nærområdet byr på flere forretninger og servicetilbud med Kiwi og Rema 1000 rett ved t-bane stasjonen for å dekke det hverdagslige behovet. Videre er både Grorud og Kalbakken senter like i nærheten med flere butikker, restauranter og treningssenter.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er Stovner Senter og torget på Kalbakken ikke langt unna. Det nye Stovner senteret har blitt utvidet med ca 3-4000 kvm og 25 nye butikker og er det største senteret i Groruddalen. Disse sentrene kan enkelt nås med kollektivtilbudet i nærheten av boligen. Like ved finner man også Ammerudhallen, Greibanen, Apalløkka idrettshall med basketball, håndball, innebandy og andre aktiviteter. Groruddalen er kjent for sine flotte idrettsanlegg, og et godt tilbud innen fotball, ski, turn og tennis.

Det er god offentlig kommunikasjon med buss og T-bane med hyppige avganger som gjør det perfekt for de som reiser mye kollektivt. Bussholdeplassene og T-bane stasjonen ligger i umiddelbar nærhet, og tar deg inn til sentrum på ca. 20 minutter.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport datert 15.05.2026 utført av Erik Øyum. For ytterligere beskrivelse av eiendommen, se vedlagt rapport.

UTVENDIG

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Skråtakskonstruksjon i tre teknet med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

VINDUER

Stue: 2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslet. Soverom: 3- lags isolerglass i treramme. Vinduet er topphengslet.

DØRER

Eldre inngangsdør. Ukjent alder, antatt fra byggeår. Balkongdør med glassfelt (skyvedør).

BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER

Utkraget balkong i betong med rekkverk i aluminium og glass. Gulvet har lamellfliser i tre. Underliggende gulv i betong. Avrenning fra balkongen gjennom åpning i gulvet koblet til nedløp. Høyde på rekkverk er ca. 106 cm. Balkongen er i underkant av 5,5 kvm, avrundet ned til 5 kvm. Balkongen er omtrent vestvendt.

ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

Boligen har etasjeskille i betong.

VANNLEDNINGER

Rør i rør i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet.

Bad: Rørskap med stoppekraner og samlestocker. Avrenning fra rørskapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det er fremlagt faktura fra 2022 fra Vannkilden VVS for utførte arbeider i forbindelse med flytting av kjøkken og nytt blandebatteri på badet (utført av tidligere eier).

AVLØPSRØR

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Det er ikke kjent om det er utført bytte eller vedlikehold av soilrør.

VENTILASJON

Avtrekkventil på badet tilkoblet ekstern vifte. Ventil på soverommet med tilluft. Usikkert om disse er koblet til ekstern vifte. Kullfiltervifte på kjøkken. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil i stuen.

VARMTVANNBEREDER

Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbryter. 10 kurser. Lastbryter på 40 A. Det er kursoversikt i skapet.

HULLTAKING

Det er en inspeksjonsluke i tilstøtende soverom som gir innsyn som om hulltaking er utført. Vegg har isolasjon og har et relativt stort hulrom hvor det er lang avstand inn til bakveggen på dusjen. Isolasjonen begrenser innsynet. Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/muggluk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Fuktmåling er utført med Protimeter MMS 3 med pigger i treverk og som måling av relativ fuktighet i hulrommet. Det er ikke avdekket unormale verdier på fukt på noen av målingene.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

Vinduer - Soverom: Vinduet er hardt å åpne. Håndtaket trenger en del makt/teknikk.

Dører: Døren har ikke synlig brannsertifisering. Generell bruksslitasje.

Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Overflater vegger og himling - Bad : Alderstegn og noe bruksslitasje. Noe avflasset maling. Tiltak: Avviket er vurdert å være estetisk.

Overflater gulv - Bad: Eldre flater. Maling er i ferd med å flasse av et par steder. Tiltak: Fjerne løs maling, male på nytt. Avviket er vurdert å være estetisk.

Sluk, membran og tettesjikt - Bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Manglende dokumentasjon på utførelse.

Sanitærutstyr og innredning - Bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Drensåpning bør etableres.

Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft gir dårlig sirkulering av luft og ventilasjonen fungerer dermed ikke som tiltenkt. Resultatet er dårligere luftkvalitet på badet.

Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkkenet har omluftslosning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1. For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Ukjent historikk på soillør. Ingen synlige feil på avløp fra oppvaskkum og servant.

Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system på kjøkken. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Uten tettemuffer er det en mulighet for at eventuelle lekkasjer presses ut i benkeskapet i stedet for inn i rørskapet på badet.

Øvrige punkter er tildelt tilstandsgrad 1. Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring som er vedlagt salgsoppgaven:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja, Faglært arbeid utført av Vannkilden VVS AS i 2022: Tidligere fikk byttet ut dusjbatteri og servant med batteri.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja, Faglært arbeid utført av Vannkilden VVS AS i 2022: Det ble lagt nye vann og avløpsrør til kjøkken, og koblet kjøkken med en enkel waterguard.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja, Faglært arbeid utført av Romerike Pipe Service AS i 2022: Tidligere eier fikk byttet ut peisen ved hjelp av faglærte.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja, Faglært arbeid utført av Consepto Elektro AS i 2022: Tidligere eier la ny el i hele leiligheten, skjult el og nytt sikringsskap.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Ja, Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- Ja. Tidligere eier gjorde et større oppussingsarbeid av leiligheten før jeg kjøpte den. Blant annet ble kjøkken flyttet ut til stuen. Hele leiligheten ble renoverert utenom badet i 2021/2022. Jeg la inn dusjvegg i badet etter kjøp. Tidligere eier fikk også sikringskapet flyttet inn i leiligheten av faglærte.

Innhold

Leiligheten ligger flott til i byggets toppetasje, (4. etasje) og inneholder:

Entré/ gang, stue med utgang til vestvendt balkong på ca. 5 kvm, åpen kjøkkenløsning,

soverom og bad/ wc.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod som er ca. 3,45 kvm (i henhold til tidligere salgsoppgave), samt tilgang til bruk av borettslagets fellesvaskeri, felles sykkelbod og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Standard

Store deler av leiligheten ble oppgradert i 2022 og holder en gjennomgående moderne standard.

ENTRÉ

Pent og praktisk inngangsparti med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Flott skyvedørgarderobe for lagring. Nytt sikringsskap ble satt inn i gangen i 2022.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 10 kurser. Lastbryter på 40 A.

STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

Lys og innbydende stue som er godt skjermet uten direkte innsyn. Her er det enkelt å møblere med god plass til både sofagruppe, øvrig møblement og stor TV om ønskelig. Helt ny og påkostet peisovn fra Nordpeis fra 2022 benyttes til oppvarming av leiligheten, i tillegg til at den skaper en hyggelig stemning i rommet.

Meget lekkert og delikat kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkenet er helt nytt fra 2022, og har flotte løsninger med rikelig av oppbevarings- og lagringsplass i skap, skuffer og på kjøkkenbenk. Praktisk kjøkkenøy som fungerer som en spisegruppe, hvor det også er lagt opp med strøm slik at man kan sette inn hvitevarer, strømuttak og lignende. Det er også laget en plassbygget sittebenk ved kjøkkenøya.

Kjøkkeninnredning fra IKEA bestående av glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart og uttrekkbart blandebatteri. Ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjon koketopp, stekeovn, mikroovn i høyskap, oppvaskmaskin, samt kjøl- og frysenskap. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Den åpne stue-/ kjøkkenløsningen oppleves som luftig og romslig med naturlige soner og fin oppdelig av rommet. Fra stue/ kjøkken er det utgang til leilighetens balkong.

VESTVENDT BALKONG

Herlig vestvendt balkong på ca. 5 kvm med gode solforhold og ingen innsyn. Balkongen har god plass utemøbler, planter og pynt. Balkongen er overbygget og fungerer som en fin forlengelse av stuen. Det er tillatt å benytte både gass- og elektrisk grill på balkongen. Balkongen ble rehabilitert i 2013-2015 i regi av borettslaget.

BAD/WC

Pent flislagt baderom modernisert i 2022 med nytt servanskap og dusjarmatur, samt

nymalt gulv og vegger. Baderommet holder ellers standard fra 2004, da borettslaget rehabiliterte alle baderom. Elektriske varmekabler i gulv

USJENERT SOVEROM

Arealeffektiv og skjermet soverom uten direkte innsyn. Soverommet har plass til dobbeltseng. Meget praktiske løsninger for oppbevaring med oppbevaring under plassbygget sengeramme og garderober. Plassbygget sengeramme og alle oppbevaingsløsninger i dette rommet vil medfølge. Det er lagt opp til å ha et eget uttak til internett i soverom.

OVERFLATER

GULV

Enstavs eikeparkett i stue, kjøkken og soverom. Parkett ble lagt i 2022. Fliser i entré og på bad/wc. Fliser ble malt i 2022.

VEGGER

Malte glatte veggflater og parkett ved kjøkkensone og plassbygget benk i stue/kjøkken. Malte fliser på bad/wc. Alle veggflater og himling ble behandlet i 2022 i forbindelse med oppussing utført av tidligere eier.

HIMLING

Malt himling i alle rom. Malte støyplater på bad/ wc. Downlights i alle rom utenom bad/ wc, men her er det også lagt opp til å sette inn downlights om ønskelig.

Innbo og løsøre

Vegghengt knaggrekke i entré vil ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer på kjøkken vil medfølge leiligheten. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse, annet enn gjenlevende leverandørgaranti.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Rehabilitering og større vedlikehold i borettslaget ifølge styrets årsberetning for 2025: 2025: Se punkt "Om borettslaget".

2024: Installert solcelleanlegg på blokketaken og de nye rekkegarasjene. Rehabilitering av rekkegarasjene til moderne og tidsriktige størrelser på plassene. Bygget utvendig parkeringshus på enden av nr 27 mot T-banen med 40 sykkel-parkeringsplasser. Plantet store tujaer mot T-banen og mot Rema-tomta. Diverse andre ekstraordinære arbeider på borettslagets grøntarealer. Etablert OBOS-nøkkel på dørene til fellesarealene i borettslaget. Montert 12 elektriske røykavsug på de pipehattene der det kun var eldre manuelle røykavsug.

2023: Diverse ekstraordinære arbeider på borettslagets grøntarealer.

2022: Utskifting av gjerder bak nr 27, bak nr 29 mot Ammerudveien og ved garasjen bortenfor nr 35. Ny varmepumpe med ny og oppdatert teknologi i nr. 33.

2021: Gjennomført rens av ventilasjonskanalene ut fra leilighetene. Alle borettslagets 27 oppganger er malt opp. Alle lysarmaturer i oppganger og fellesarealer i kjelleren er byttet ut til bevegelse styrte LED-armaturer. Gowens har foretatt tilsyn og supplert manglende brannvernutstyr i leilighetene. Borettslaget har gjennomført et forsøksprosjekt med kjøkkenhager sommeren og høsten 2021. Det er blitt asfaltert fartsdempere på borettslagets interne veier (ikke den offentlige veien). Det er monterte nye sykkelstativer i kjellerne i alle blokkene.

2020: Etablering av elbil – ladeinfrastruktur Installasjon av videoovervåking i de nye vaskeriene.

2019: Nye varmepumper med ny og oppdatert teknologi i nr. 29 og nr. 31. Nye vaskemaskiner og tørketromler i vaskeriene. Alle vaskeriene er pusset opp. Gjennomført tilsyn med brannvarslingsutstyret i alle leilighetene. Gjennomført tilsyn med brannvarslingsutstyret i alle leilighetene.

2018: Nye porttelefoner med videofunksjon.

2018: Byttet varmepumper i nr. 27 og nr. 35 for å sikre tilførselen av varmtvann til leilighetene og for å spare energikostnader. Satt inn vannmåler i nr. 35. Nytt panel og oppmaling av inngangspartiene i nr. 33. Utbedret vannskader i de tre leilighetene hvor det var vannlekkasje gjennom taket i 2018. Diverse utbedringer av uteområdene Ferdigstilt det nye porttelefonanlegget.

2016 - 2017: Maling av garasjeanlegg.

2014 - 2015: Oppgradering av utemiljøet.

2013 - 2015: Rehabilitering av balkonger, tak og vinduer.

2011 - 2011: Oppsett av tre nye garasjer ved blokk 35.

2011 - 2011: Ombygging varmtvannsberedere HMS krav.

2010 - 2010: Nytt lås system.

2010 - 2010: Nye brannslanger og varslere i alle leiligheter.

2010 - 2010: Oppgradering fotball bane bak blokk 27.

2007 - 2007: Oppussing av oppganger.

2007 - 2007: Oppussing av inngangspartier.

2007 - 2007: Oppussing av fasade i Ammerudveien 27.

2007 - 2007: Oppussing av vaskeriene.

2007 - 2007: Asfaltering av stikkveier.

2007 - 2007: Oppsetting av søppelbrønner.

2006 - 2006 Utskiftet EI-anlegg i kjeller.

2006 - 2006: Malt garasjeanlegget.
2004 - 2004: Utskiftning av stigeledninger.
2003 - 2004: VVS-rehabilitering.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia for kabel-TV tjenester og felles internett avtale som er inkludert i felleskostnadene. Utstyr levert av Telia skal følge leiligheten og må ikke tas med ved flytting.

Parkering

Borettslaget har garasje- og biloppstillingsplasser til utleie etter søknad til styret. Plassene tildeles etter venteliste. Satsen fastsettes av styret. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser. Strømforbruk på ladeplasser faktureres den enkelte andelseier.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP5043382

Diverse

Ved eierskifte av bolig besørger styret for bestilling av skilt og nøkler.

Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løse forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av månedlige felleskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart bod og borettslagets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes ved peisovn i stue og for øvrig elektrisk oppvarming. Elektriske varmekabler i gulv på bad/wc.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE -

www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Kjøper kan bestille energiattest for selgers regning, der selger ikke har utarbeidet energiattest.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 650 000

Omkostninger kjøper

3 650 000 (Prisantydning)

195 000 (Andel av fellesgjeld)

3 845 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 846 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 855 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 858 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 802 464 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 209 856 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, kabel-tv/internett (grunnpakke), vaktmestertjenester, trappevask og renhold av fellesarealer, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Totale felleskostnader per måned utgjør kr. 4 859,-

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget kan ha tatt beslutninger om endring/økning i felleskostnader etter at markedsføringen til eiendommen har blitt utarbeidet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 859

Andel Fellesgjeld

Kr 195 000

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

04.05.2026

Andel fellesformue

Kr 22 345

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ammerudsletta Borettslag A/l

Organisasjonsnummer

955362128

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Ammerudsletta Borettslag består av 256 andeler og har ingen ansatte.

Det er avtale om renhold av fellesarealer og vaktmestertjenester.

Borettslagets eiendommer er forsikret, og denne dekker bygningene, fellesarealer og boliger med veggfast utstyr. Forsikringen dekker også bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Borettslaget har tatt i bruk i Vibbo for å bedre informasjonsstrømmen mellom styret og beboerne.

Styret kan kontaktes på e-post ammerudsletta@styrerrommet.no eller pr. brev til styrets postkasse. Borettslagets hjemmeside på www.ammerudsletta.no blir ikke oppdatert lenger. Styret oppfordrer beboerne til å registrere seg på Vibbo (de som ikke har gjort det). All kommunikasjon mellom beboerne og styret vil foregå på Vibbo og på mail.

I løpet av 2025 har borettslaget fått installert informasjonsskjermer i alle oppgangene. Skjermene benyttes til å formidle viktig informasjon til beboerne, både meldinger som gjelder hele borettslaget og informasjon som gjelder den enkelte blokk og/eller oppgang. Skjermene viser i tillegg generell informasjon om borettslaget, samt sanntidsinformasjon for kollektivtrafikk. Dette inkluderer avganger for T-bane og buss fra Ammerud stasjon, samt bussavganger fra Ammerudlunden. Formålet med informasjonsskjermene er å gi en mer effektiv og raskere informasjonsflyt til beboerne. Løsningen gjør det mulig å reagere og informere raskt ved behov, og bidrar til at viktige beskjeder når frem på en enkel og tilgjengelig måte. Informasjonsskjermene fungerer som et supplement til informasjon som publiseres i Vibbo.

Borettslaget har et hyggelig bomiljø med blant annet et selskapslokale "Frysa" som beboerne kan leie gratis. Henvendelser rettes til styret.

I henhold til borettslagets årsberetning for 2025 ble det etablert et kjøkkenhageprosjekt som et prøveprosjekt i 2021. Det var god oppslutning om prøveprosjektet. Dette ble oppfattet som et positivt nærmiljøprosjekt. Prosjektet ble videreført i perioden 2022-2025. Styret har en stund ønsket å utvide dyrkingsprosjektet i borettslaget etter å ha fått en del henvendelser fra beboere om dette. På denne bakgrunn ønsket styret å sette opp to drivhus bak nr 27 og sette av områder rundt drivhusene til dyrking. Styret søkte Sparebankstiftelsen om midler til å sette opp drivhus. Søknaden ble innvilget med kr. 200.000. Drivhusene ble montert høsten 2025 og er klar for dyrking våren 2026. Det er rekruttert en drivhus- og dyrkingsgruppe som får ansvar for å planlegge og drive drivhusene og dyrkingsområdet rundt. Styret vil evaluere prosjektet høsten 2026.

Styret opplyser i innkalling til årsmøtet for 2026 at borettslaget har gjennomgått betydelig vedlikehold i 2025:

- Sykkelparkeringsskur ble ferdigstilt vinteren 2025 og ble tatt i bruk til våren 2025.
- Det ble gjennomført branntilsyn i alle leiligheter og fellesarealer. Manglende brannforebyggende utstyr er erstattet.
- Alle gavlfasadene er vedlikeholdt. To av gavlene måtte pusses opp før maling pga skader. Øvrige gavler er i hovedsak malt opp og innfuging rundt ventiler er reparert. Defekte ventiler er byttet. Alle soklene på gavlene er flislagt. Alle inngangspartier er blitt malt opp.
- Det har blitt montert ny benk ved gavlen på nr 35 A.
- Låsene på strømskapene er oppgradert og standardisert.
- Veien mv langs nr 27 og plassen bak nr 35 G er asfaltert.
- Parkeringsplassene her er merket opp på nytt.
- Det er montert to stk 24 kvm drivhus bak nr 27.
- Styret har byttet ut alt videoovervåkingsutstyr i borettslaget og byttet vekttertjeneste fra Securitas til Avarn.
- Det ble før jul påbegynt arbeid med å montere informasjonsskjermer i oppgangene. Dette arbeidet ble ferdigstilt januar 2026.

Det har i 2025 vært foretatt følgende ekstraordinært vedlikehold på borettslagets grøntarealer:

Utplanting av 100 høye tujaer langs nr 33 mot T-banen (disse er byttet kostnadsfritt fra leverandør da de borettslaget fikk plantet i 2024 ikke overlevde).

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

Badene i borettslaget ble pusset opp i 2003/2004. Dette betyr at de er i ferd med å passere forventet levealder. Noen andelseiere har pusset opp badene sine selv. Litt avhengig av hva de har gjort og når dette ble gjort, vil det bli foretatt en vurdering av hvilke bad som trenger å bli renovert i fm en eventuell baderomsrehabilitering i regi av borettslaget. Styret vil uansett starte med å kartlegge tilstanden på badene, hvordan andelseierne opplever standarden på sine bad, hvor mange som har pusset opp badene sine, når og hva oppussingen har bestått i mv. Arbeidet med kartleggingen vil bli påbegynt i 2026.

Se vedlagte årsmøte for mer informasjon om borettslagets planer, vedlikehold m.m.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets totale fellesgjeld er ca. kr. 65 200 262,- per 04.05.2026.

Borettslaget har ett felleslån med følgende vilkår per 04.05.2026:

Lånenummer: OBBK04-98207749869

Type: Annuitet

Restsaldo: kr. 65 200 262,-

Innfrielsesdato: 30.11.2038

Antall terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 4,99 %

Andel fellesgjeld: kr. 194 991,-

Andel månedlige kapitalkostnader: 1 715,12,-

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende

godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

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

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.

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.

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

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.

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

Bestemmelser i husordensregler som er verdt å bemerke seg:

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.

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

Styret anbefaler at man installerer panelovner for å unngå fuktskader.

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

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

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

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.

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.

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.

Det er ikke tillatt å parkere el-sparkesykler mv på borettslagets fellesarealer.

Droner er ikke tillatt brukt på borettslagets områder.

Kun godkjente apparatledninger skal benyttes til mottak av internett og TV-signaler. Montering av utvendige antenner er ikke tillatt. Parabolantenner er ikke tillatt oppsatt i forhager, på balkonger, terrasser eller på tak i borettslaget.

Boksene for mottak av digital TV (Telia-boksene) er beboers eiendom, men de skal kun brukes innen borettslaget. Boksen skal leveres til en autorisert Telia forhandler ved flytting. Nyinnflyttede må bestille ny digitalboks av en autorisert Telia- forhandler. Telia-boksen med standard programpakke er inkludert i fellesutgiftene. Dersom beboer

Ønsker flere kanaler enn det som er i standardpakken, kan de bestilles hos Telia. Disse må beboer betale selv. Oppgradering av internett og bredbåndstelefoner kan bestilles hos Telia og andelseier må selv betale for dette.

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

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

Verandakasser og annet skal henges på innsiden av balkongene.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander høyere enn terrasserekkeret. Dette for å unngå at det visuelle inntrykket av borettslaget ødelegges.

Hver blokk i borettslaget har sitt fellesvaskeri, og kun tilgang til sitt eget. Utgiftene til drift, vedlikehold og fornyelser i vaskeriene dekkes delvis over felleskostnadene, men også ved brukerbetaling. Alle andelseiere har samme rettigheter og plikter vedrørende bruk av vaskeriene. Nøkkel til vaskeriet tilhører hver enkelt leilighet. Ny vaskebrikke bestilles av styret gjennom Vibbo eller kontakt direkte med ansvarshavende vaskeri. Brikken koster 250 kroner, vipps 573081. Gi beskjed til ansvarshavende for vaskeriet dersom man ønsker ny brikke.

Dyrehold

Den som ønsker å ha hund eller katt mv, må innhente samtykke fra alle som bor i oppgangen før styret gir sin tillatelse. Se Husordensregler for "Regler for dyrehold i Ammerudsletta borettslag".

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 46 i Oslo kommune. Andelsnr. 6 i Ammerudsletta Borettslag A/l med orgnr. 955362128

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for

kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/ avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Servitutter i grunn:

31.01.1959 - Dokumentnr: 1119 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

16.12.1960 - Dokumentnr: 15908 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

27.02.1964 - Dokumentnr: 2653 - Skjønn

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1965 - Dokumentnr: 17992 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

21.06.2022 - Dokumentnr: 670588 - Bestemmelse om vannledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert 1961, ferdigattest for utskifting av vinduer, datert 1989, ferdigattest for rehabilitering av bad, datert 2005 og ferdigattest for nye balkonger og inngangspartier, datert 2014.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Dagens planløsning i leiligheten avviker i forhold til originale byggetegninger da det originalt var et kjøkken der det i dag er laget soverom. Tidligere eier har pusset opp leiligheten og flyttet kjøkken inn til stue i perioden 2021/ 2022. Tidligere eier opplyste at han innhentet godkjennelse fra borettslagets styre før oppussing. Det er ikke sendt inn byggemelding på ovennevnte endringer og dermed ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggarbeidene. Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent ovennevnte endringer/byggearbeider i ettertid. Kjøper påtar seg risiko for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken

ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, blant annet krav om tilbakeføring av byggearbeidet eller krav om omsøking.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.06.1962.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og området rundt er regulert til bolig, vei, sykehjem, T-bane, friområde, parkering, forretninger, offentlige bygninger og allmennyttige formål. Gjeldende reguleringsplan S-785 vedtatt 04.07.1959.

Eiendommen er også regulert til parkbelte i industristrøk og annet veiareal.

Eiendommen ligger i hensynssone for ras- og skredfare (steinsprang), samt i rød og gul sone for støy fra veg, gul sone for støy fra bane, og område med verneverdi i ytre by.

Pågående plansaker i nærområdet:

201602519 - Ammerudveien 20, 22. Boligprosjekt.

Pågående byggesaker i nærområdet:

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

202512494 - Martin Strandlis vei 10 - 40 - Oppføring av boligbygg med 133 boenheter
og felles parkering i kjelleren, riving av eksisterende industribygg

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgaven. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet:
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Det er mulighet for rask overtakelse om

ønskelig.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Blanca Gravador
Partner / Eiendomsmegler
blanca.gravador@aktiv.no
Tlf: 991 00 168

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

23.05.2026

Nabolagsprofil

Ammerudveien 29E - Nabolaget Ammerud - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ammerudlunden Linje 62	2 min 0.1 km
Ammerud Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Grorud stasjon Linje L1	6 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.1 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Ammerud skole (1-7 kl.) 568 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Grorud skole (1-7 kl.) 318 elever, 19 klasser	17 min 1.2 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 469 elever, 34 klasser	18 min 1.3 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 442 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 304 elever, 17 klasser	25 min 1.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 4.2 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	7 min 4.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100



Kvalitet på skolene

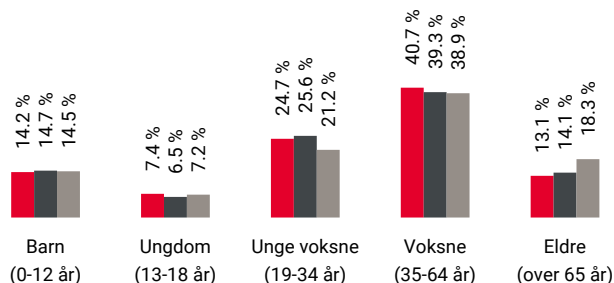
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ammerudlia barnehage (0-5 år) 135 barn	8 min 0.6 km
Ammerudenga barnehage (0-5 år) 107 barn	8 min 0.6 km
Tjernveien barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Ammerud PostNord	2 min 0.2 km
Kiwi Ammerud	3 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 2024

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



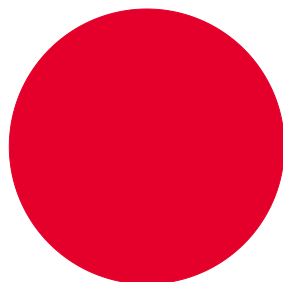
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100

Sport

⚽ Ammerud skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.6 km	
⚽ Ammerudhellinga balløkke	11 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
🚴 Grorud Sportssenter	15 min	🚶
🚴 SATS Kalbakken	18 min	🚶

Boligmasse



99% blokk

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

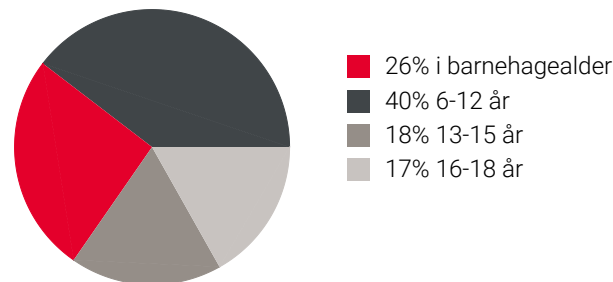
Sitat fra en lokalkjent



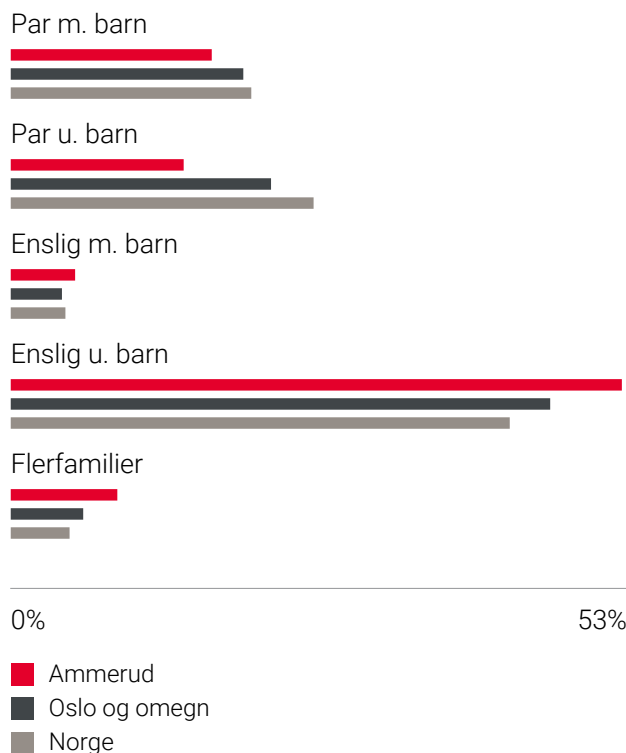
Varer/Tjenester

📦 Grorud Senter	15 min	🚶
📦 Apotek 1 Grorud	15 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

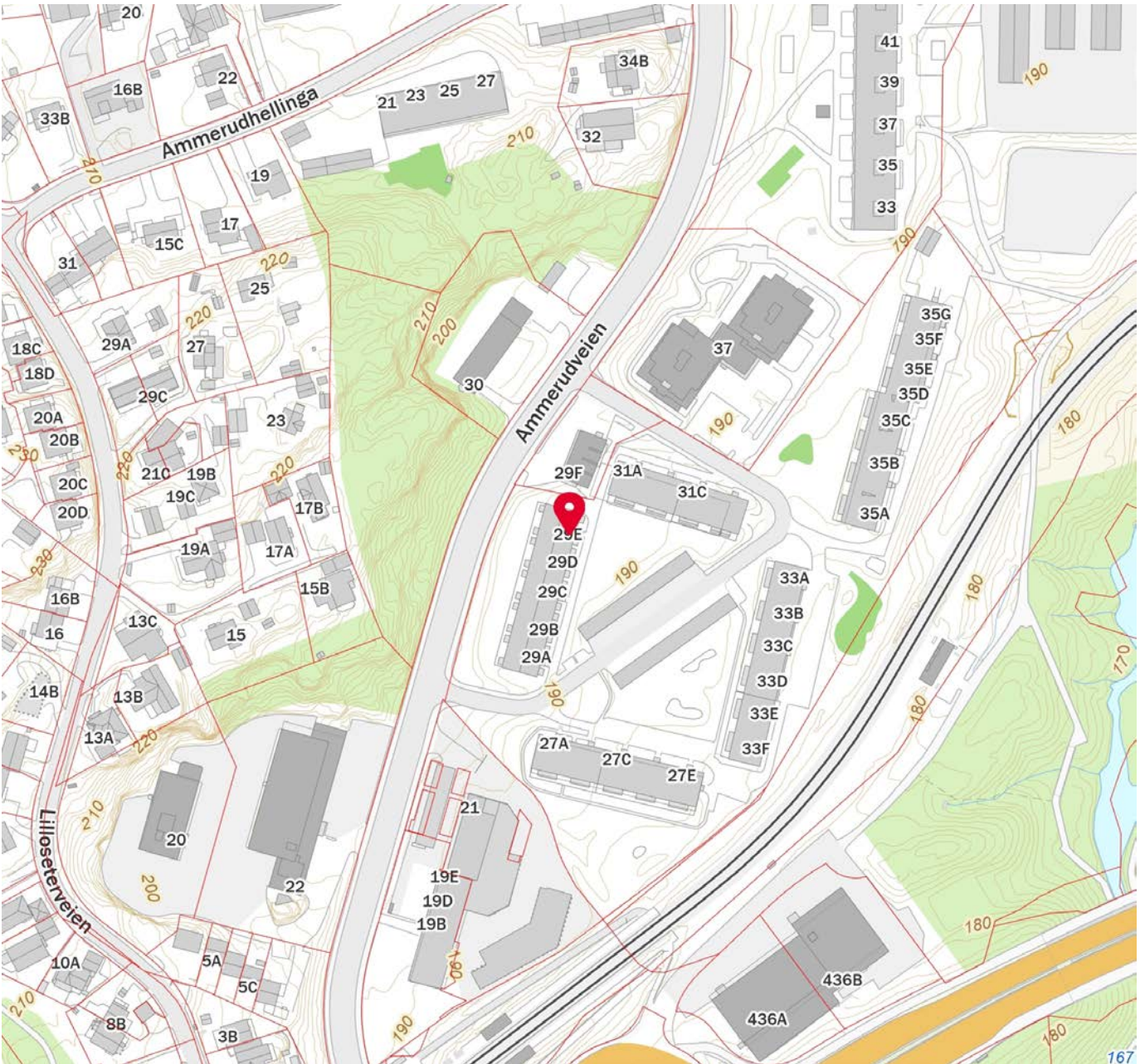
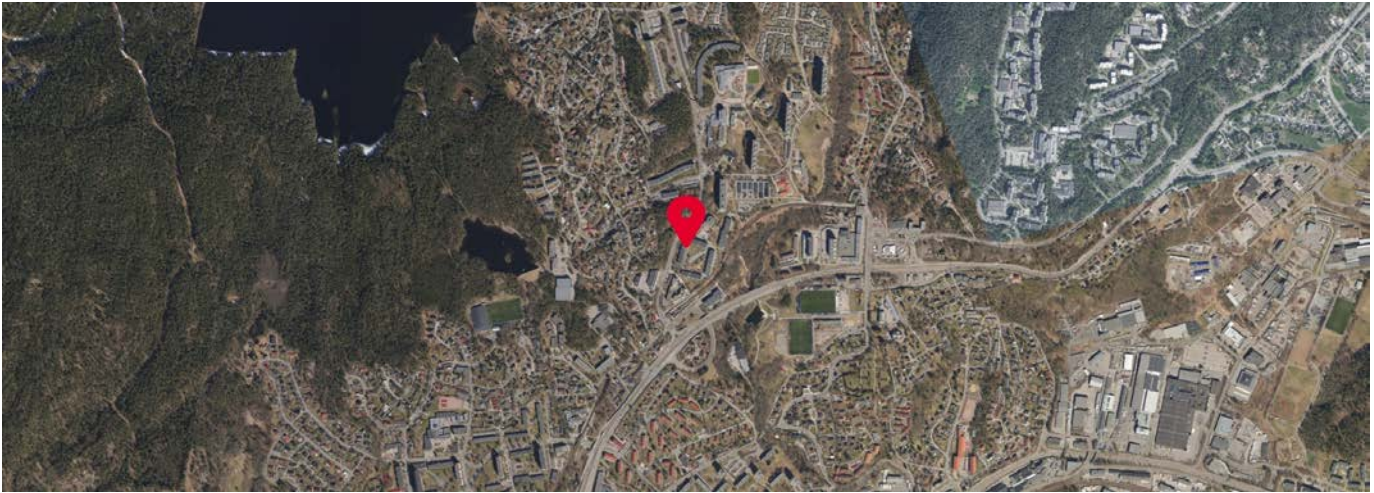


Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%




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 2024



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ammerudveien 29 E, 0958 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 95, bnr. 46

 Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 13722-3368

Eiendomsverdi ref nr: KK4789

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontakinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Skråtakskonstruksjon i tre tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslet.

Eldre inngangsdør. Ukjent alder på døren, men antatt fra byggeår. Balkongdør med glassfelt (skyvedør).

Utraget balkong i betong med rekkverk i aluminium og glass. Gulvet har lamellfliser i tre. Underliggende gulv i betong. Avrenning fra balkongen gjennom åpning i gulvet koblet til nedløp. Høyde på rekkverk er ca. 106 cm. Balkongen er i underkant av 5,5 m², avrundet til 5 m².

Balkongen er omtrent vestvendt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

1- stavs parkett i stuen. Fliser i del av gangen. Malte glatte veggflater og parkett på deler av veggen. Malt himling. Downlights i stuen og på soverommet. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Alle veggflater og himling er malt i 2022 i forbindelse med oppussing.

Boligen har etasjeskille i betong.

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

Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Feieluke/sotluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider. Det er opplyst at det er montert nye røykrør i pipeløpet. (Ref. tidligere eier).

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at peisen fungerer som den skal.

Det er fremlagt dokumentasjon i form av FDV og melding fra Romerike Pipeservice AS til brannsjefen. Dokumentasjonen er datert 17.3.2022.

Profilerte innerdører med terskler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad med dusjnise, servant med ettgreps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2003- 2004 i følge nettannonse fra tidligere salg.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Eventuelt manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Mekanisk avtrekk fra ventil.

Det er en inspeksjonsluke i tilstøtende soverom som gir innsyn som om hulltaking er utført. Veggen har isolasjon og har et relativt stort hulrom hvor det er lang avstand inn til bakveggen på dusjen. Isolasjonen begrenser innsynet. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskum og ettgreps svingbart og uttrekkbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integreert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkkasjestopper.

Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Bad: Rørskap med stoppekraner og samlestocker. Avrenning fra rørskapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det er fremlagt faktura fra 2022 fra Vannkilden VVS for utførte arbeider i forbindelse med flytting av kjøkken og nytt blandebatteri på badet.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Avtrekksventil på badet tilkoblet ekstern vifte. Ventiler på soverommet med tilluft. Usikkert om disse er koblet til ekstern vifte. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsentil i stuen.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbryter. 10 kurser. Lastbryter på 40 A.

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

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

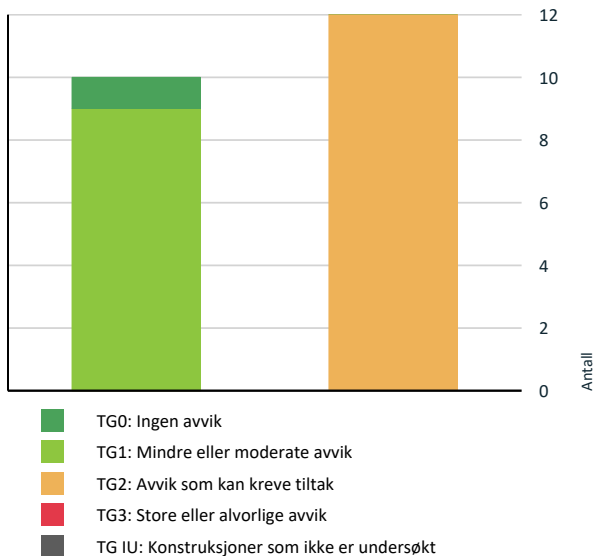
Boligbygg med flere boenheter

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

Leiligheten er bygget om ved at opprinnelig kjøkken er gjort om til soverom. Kjøkkenet er flyttet ut på stuen. Tidligere eier har opplyst at ombygging er klarert med borettslaget med forutsetning om at alle arbeider utføres av kvalifiserte fagfolk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøtteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskillegulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er tegn på avvik i branncelleinnledning ut ifra dagens byggt tekniske forskrift. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Stue: 2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslet.

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

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Soverom: 3-lags isolerglass i treramme. Vinduet er topphengslet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet er hardt å åpne. Håndtaket trenger en del makt/teknikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere og smøre opp bevegelige deler. Dette er del av normalt vedlikehold og må utføres med jevne mellomrom.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Eldre inngangsdør. Ukjent alder på døren, men antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har ikke synlig brannsertifisering. Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøk om døren er brannsertifisert hvis mulig. Døren nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Døren fungerer per i dag. Balkongdører/inngangsdører er normalt sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Balkongdør med glassfelt.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkraget balkong i betong med rekkverk i aluminium og glass. Gulvet har lamellfliser i tre. Underliggende gulv i betong. Avrenning fra balkongen gjennom åpning i gulvet koblet til nedløp. Høyde på rekkverk er ca. 106 cm. Balkongen er i underkant av 5,5 m². (Avrundes til 5 m² i arealmatrisen).

Balkongen er omtrent vestvendt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det finnes en oversikt over utført vedlikehold i borettslaget, men dette er ikke å betrakte som en teknisk rapport i denne sammenheng. Det viser likevel at borettslaget har et bevisst forhold til løpende nødvendig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1-stavs parkett i stuen. Fliser i del av gangen. Malte glatte veggflater og parkett på deler av vegg. Malt himling. Downlights i stuen og på soverommet. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Alle veggflater og himling er malt i 2022 i forbindelse med oppussing. (Ref. forrige eier).

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskille i betong. Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. (Ca. 12 mm. gjennom hele rommet). Det er målt ca. 12 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet over en lengde på ca 2 m. (Ca. 24 mm. gjennom hele rommet). Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Feieluke/sotluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider. Det er opplyst at det er montert nye røykrør i pipeløpet. (Ref. tidligere eier).

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at peisen fungerer som den skal.

Det er fremlagt dokumentasjon i form av FDV og melding fra Romerike Pipeservice AS til brannsjefen. Dokumentasjonen er datert 17.3.2022.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med dusjnise, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2003- 2004 i følge nettannonse fra tidligere salg.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Eventuelt manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte fliser på veggene. Malte støyplater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alderstegn og noe bruksslitasje. Noe avflasket maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket er vurdert å være estetisk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktstjekk med vater viser fall mot sluket i hele rommet. Svakt fall mot sluket utenfor dusjsonen, bedre fall rundt selve sluket. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 30 mm. Høyde på terskel er ca. 20 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre flater. Maling er i ferd med å flasse av et par steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne løs maling, male på nytt. Avviket er vurdert å være estetisk.



Noe avflassing av maling.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membranmansjett. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse og besiktigelsen begrenses til oppgitte opplysninger, alder og synlige avslutninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Manglende dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran og sluk varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til vannlekkasjer. Utbedring ved eventuelt brudd på fuktsikring betyr i praksis rehabilitering.



Sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og underskap med ettreps blandebatteri. Dusjgarnityr med håndduj. Vegghengt toalett med innebygget systerne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Uten dreneringsløsning/lekkasesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Drensåpning bør etableres.

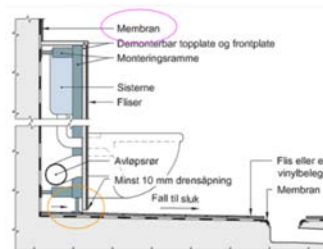


Fig. 63
Eksempel på løsning med installasjonsvegg inne i våtrommet

Illustrasjon på innebygget systerne. Kilde: Sintef.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra ventil.

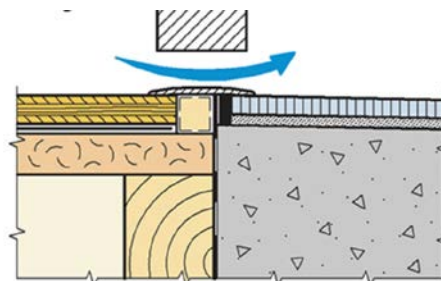
Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Manglende tilluft gir dårlig sirkulering av luft og ventilasjonen fungerer dermed ikke som tiltenkt. Resultatet er dårligere luftkvalitet på badet.



Prinsippskisse, overstrømming under døren. Kilde: Sintef.



Test av avtrekk. Papiret henger.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en inspeksjonsluke i tilstøtende soverom som gir innsyn som om hulltaking er utført. Veggen har isolasjon og har et relativt stort hulrom hvor det er lang avstand inn til bakveggen på dusjen. Isolasjonen begrenser innsynet.

Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukst. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbare fukt.

Fuktmåling er utført med Protimeter MMS 3 med pigger i treverk og som måling av relativ fuktighet i hulrommet. Det er ikke avdekket unormale verdier på fukt på noen av målingene.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter. Laminate benkeplate med oppvaskkum og ettgreps svingbart og uttrekkelig bløndebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forsørte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere innelima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet.

Bad: Rørskap med stoppekraner og samlestocker. Avrenning fra rørskapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det er fremlagt faktura fra 2022 fra Vannkilden VVS for utførte arbeider i forbindelse med flytting av kjøkken og nytt bløndebatteri på badet. (Utført av tidligere eier).

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Manglende tettemuffer gjelder på kjøkkenet. Uten tettemuffer er det en mulighet for at eventuelle lekkasjer presses ut i benkeskapet i stedet for inn i rørskapet på badet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Uten tettemuffer er det en mulighet for at eventuelle lekkasjer presses ut i benkeskapet i stedet for inn i rørskapet på badet.

Merking av rør: Avviket har ingen praktisk betydning. Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger.



Rørskap.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Det er ikke kjent om det er utført bytte eller vedlikehold av soilrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ukjent historikk på soilrør. Ingen synlige feil på avløp fra oppvaskkum og servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekksventil på badet tilkoblet ekstern vifte. Ventil på soverommet med tilluft. Usikkert om disse er koblet til ekstern vifte. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil i stuen.

Kjøkken er vurdert i egen post.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbryter. 10 kurser. Lastbryter på 40 A.

Det er kursoversikt i skapet.

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.
2022 Ref. samsvarserklæring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner. Erklæringen er datert 15.09.2022 og gjelder "total renovering av leilighet". Arbeidene er utført av Consepto Elektro AS. Se erklæringen for nærmere spesifisering.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Inngangsdøren har ikke synlig brannsertifisering.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

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

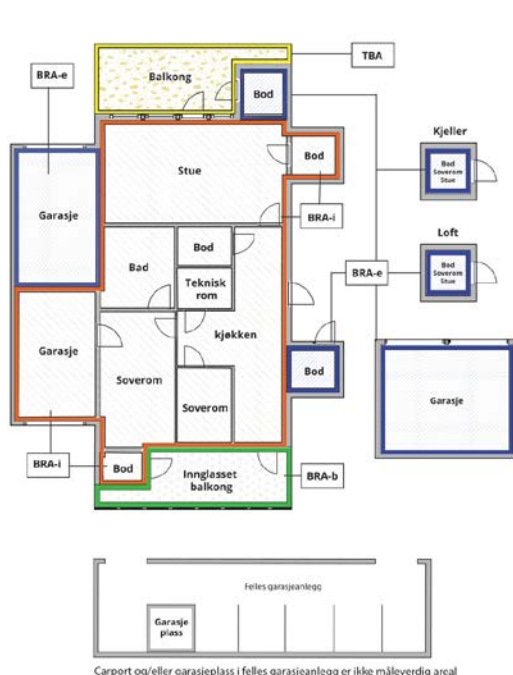
Hva er måleverdig areal?

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 en 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 garasje plass 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	40			40	5
Kjeller		3		3	
SUM	40	3			5
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bad, stue, kjøkken, soverom, gang		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Det er skråhimling i leiligheten. Laveste himlingshøyde er ca. 225 cm. og høyeste høyde er ca. 265 cm.

Balkong (TBA) på ca. 5,45 m², avrundet til 5 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 3,45 m², avrundet til 3 m². Boden er merket med 403.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten er bygget om ved at opprinnelig kjøkken er gjort om til soverom. Kjøkkenet er flyttet ut på stuen. Tidligere eier har opplyst at ombygging er klarert med borettslaget med forutsetning om at alle arbeider utføres av kvalifiserte fagfolk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Tidligere eier har byttet og flyttet kjøkken. Generell oppussing av flater.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	95	46	0	0	27418.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ammerudveien 29 E

Hjemmelshaver

Al Ammerudslettas Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
119/Ammerudsletta Borettslag A/L	955362128	119	OBOS	Mansoor Hussain

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
6	100	4 900	22 345 31.12.2025	194 991 04.05.2026

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Ammerud i Oslo. Det går T- bane i kort gangavstand fra leiligheten. Området er godt dekket med skoler og barnehager. Kort vei til marka. Nærmeste matbutikker er Kiwi Ammerud.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-785.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap IF skadeforsikring	Avtalenr SP5043382	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	
2	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/KK4789>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Mansoor Hussain

Boligen

Ammerudveien 29E

0958 OSLO

0301-95/46/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Vannkilden VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere fikk byttet ut dusjbatteri og servant med batteri.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vannkilden VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nye vann og avløpsrør til kjøkken, og koblet kjøkken med en enkel waterguard.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Romerike Pipe Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk byttet ut peisen ved hjelp av faglærte.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Consepto Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier la ny el i hele leiligheten, skjult el og nytt sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• Ja

Tidligere eier gjorde et større oppussingsarbeid av leiligheten før jeg kjøpte den. Blant annet ble kjøkken flyttet ut til stuen. Hele leiligheten ble renoverert utenom badet i 2021/2022. Jeg la inn dusjvegg i badet etter kjøp. Tidligere eier fikk også sikringsskapet flyttet inn i leiligheten av faglærte.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørnvika v/Blanca Gravador
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: blanca.gravador@aktiv.no

Deres ref.: 1002260180 . Vår ref.: 5309-1-119

Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: AI Ammerudsløttas Borettslag
Organisasjonsnr: 955362128
Andelseier: Hussain, Mansoor
Medeier:
Leilighetsnummer: 119
Adresse: Ammerudveien 29 E, 0958 OSLO
Andelsnummer: 6
Gnr. 95
Bnr. 46
Borettssinnskudd: Kr. 4 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer SP5043382.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

kategorien felleskostnader øker 3,5% fra 01.01.2026 Kategori parkering øker til 500 kr fra 01.01.2026 Kategori garasje øker til 1000 kr fra 01.01.2026

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene (varmtvannsbereder i kjeller). Borettslaget har et selskapslokale ""Frysa"" som kan leies gratis. Henvendelser rettes til styret. TELIA er leverandør av kabel-TV tjenester og felles internett avtale. Det er ikke tillatt å montere parabol. Selskapet har 65 garasjer og 46 parkeringsplasser til utleie. Styret tildeler plasser. Verken garasje- eller parkeringsplass følger boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser. Enkelte andelseiere har betalt innskudd for garasje (md leie står som egen kategori 003 på felleskostnader for boligen). Vi forutsetter at garasjen følger boligen ved salg. Dersom denne garasjen skal selges separat til en annen andelseier, må megler gi særskilt melding om det. Ved separat salg påløper administrasjonskostnader til forretningsfører. Dyrehold må godkjennes. Se boligselskapets husordensregler. Styret besørger skiltbestilling og oppsett samt nøkkelbestilling. Kjøpers tlf, e-post adresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Bak husordensreglene følger infoskriv til nye eiere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207749869
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	65 200 262,00
Innfrielsesdato:	30.11.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 859,08,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 4 859,08	Evt. fremtidig endring:
-----------------	---------------------------	-------------------------

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å oppgi eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	336,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 942,-
Annen formue:	22 345,-
Gjeld:	198 695,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207749869
Restsaldo:	194 991,99
Kapitalkostnader:	1 715,12
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 194 991,99,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon: 22 86 54 36.

Annen informasjon:

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

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Morten Juvdal
Eric Sæby
Annbjørg Dalland Fevang

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ammerudsletta Borettslag

Borettslaget består av 256 andelsleiligheter.

Ammerudsletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955362128, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

95 46

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

Ammerudsletta Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 styremøter og behandlet 112 saker i 2025. Styret har hatt fysiske møter. Mye saksbehandling og håndtering av løpende saker har i tillegg foregått på e-post og telefon i tillegg til de formelle styremøtene.

Det ble våren 2025 gjennomført en dugnad med bra oppmøte. I tillegg ble det på våren tilrettelagt for at andelseierne kunne rydde unna ting og tang de ikke trengte ved at styret leide inn en komprimatorbil med personale til å sortere avfallet på korrekt måte. Dette var vellykket og styret vil vurdere å gjenta dette.

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

2025 har vært et svært aktivt år for borettslagets styre.

Matos fra felles luftekanal

Rensing av ventilasjonskanalene i borettslaget ble gjennomført tidlig på høsten 2025. En kartlegging som ble foretatt i fm rensingen viste at noen andelseiere hadde montert elektriske vifter koblet direkte på felles luftekanal, både på kjøkken og noen også på badet. Dette er i strid med borettslagets husordensregler og fører til ubalanse i ventilasjonsanlegget som igjen fører til at matos mv kan sige inn til naboer som er koblet på samme luftekanal. Styret mottar hvert år en del klager på dette. Kartleggingen i fm rensingen viste hvorfor dette er et problem i borettslaget. Alle andelseiere som hadde slike vifter, fikk pålegg fra styret om å bytte de ut med kullfilter (som ikke er koblet på felles luftekanal) eller fjerne de.

Styret gjør sitt beste for å følge opp dette, men styret er avhengig av presise opplysninger fra de andelseiere som opplever at matos siver inn fra ventilene på bad og kjøkken i fht hvem matosen antas å komme fra. Det er i tillegg en utfordring at det er en god del turnover i beboermassen. Nye andelseiere kan mangle kunnskap om disse reglene og koble vifte til felles luftekanal pga mangel på kunnskap. Når det er sagt, er også nye andelseiere ansvarlig for å sette seg inn i de regler som gjelder i borettslaget.

Kjøkkenhager og drivhus

Styret etablerte vår og sommer 2021 et kjøkkenhageprosjekt, som et prøveprosjekt.

Det var god oppslutning om prøveprosjektet. Dette ble oppfattet som et positivt nærmiljøprosjekt. Prosjektet ble videreført i perioden 2022-2025.

Styret har en stund ønsket å utvide dyrkingsprosjektet i borettslaget etter å ha fått en del henvendelser fra beboere om dette. På denne bakgrunn ønsket styret å sette opp to drivhus bak nr 27 og sette av områder rundt drivhusene til dyrking. Styret søkte

Sparebankstiftelsen om midler til å sette opp drivhus. Søknaden ble innvilget med kr 200.000. Drivhusene ble montert høsten 2025 og er klar for dyrking våren 2026. Det er rekruttert en drivhus- og dyrkingsgruppe som får ansvar for å planlegge og drive drivhusene og dyrkingsområdet rundt. Styret vil evaluere prosjektet høsten 2026.

Vedlikehold/bygningsmessige oppgraderinger

Styret har fått gjennomført betydelig vedlikehold i 2025.

- Sykkelparkeringsskur ble ferdigstilt vinteren 2025 og ble tatt i bruk til våren 2025.
- Det ble gjennomført branntilsyn i alle leiligheter og fellesarealer. Manglende brannforebyggende utstyr er erstattet.
- Alle gavlfasadene er vedlikeholdt. To av gavlene måtte pusses opp før maling pga skader. Øvrige gavler er i hovedsak malt opp og innfuging rundt ventiler er reparert. Defekte ventiler er byttet. Alle soklene på gavlene er flislagt. Alle inngangspartier er blitt malt opp.
- Det har blitt montert ny benk ved gavlen på nr 35 A.
- Låsene på strømskapene er oppgradert og standardisert.
- Veien mv langs nr 27 og plassen bak nr 35 G er asfaltert.
- Parkeringsplassene her er merket opp på nytt.
- Det er montert to stk 24 kvm drivhus bak nr 27.
- Styret har byttet ut alt videoovervåkingsutstyr i borettslaget og byttet vektertjeneste fra Securitas til Avarn.
- Det ble før jul påbegynt arbeid med å montere informasjonsskjermer i oppgangene. Dette arbeidet ble ferdigstilt januar 2026.

Ekstraordinært vedlikehold på våre grøntområder i 2025

Det har i 2025 vært foretatt følgende ekstraordinært vedlikehold på borettslagets grøntarealer:

Utplanting av 100 høye tujaer langs nr 33 mot T-banen (disse er byttet kostnadsfritt fra leverandør da de borettslaget fikk plantet i 2024 ikke overlevde)

Obosnøkkel

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

Andre styreoppgaver i 2025

Oppfølging av videoovervåking i vaskeriene og avfallsbrønnene

Oppfølging av vaskeriene. Det har vært noen reparasjoner på vaskeriene i 2025.

Utført periodiske HMS ettersyn

Tildeling av garasjeplasser og p-plasser

Bestilling av nøkler og skilt

Oppfølging av renovasjon – heldigvis er det færre og færre andelseiere og beboere som plasserer avfall utenfor avfallsbrønnene. Det er flott at dette går riktig vei!

Oppfølging av diverse vannlekkasjer

Behandling av beboerklager

Utleie av henger
Utleie av Frysa

Samarbeidsforholdene i styret

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

Ekstern styreleder – honorar til styret

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

Styret foreslår at styrets honorar for 2025/2026 settes til 550.000, hvorav ekstern styreleder mottar 300.000 i henhold til kontrakt og de resterende 250.000 fordeles mellom de interne styremedlemmene. Leder i valgkomiteen opplyser at det de siste årene har vært utfordrende å rekruttere styremedlemmer. Det er viktig å sikre intern rekruttering til styret. Styrehonoraret har vært nesten vært holdt uendret siden 2018, men foreslås nå økt med kr 80.000 for å sikre rekruttering av interne styremedlemmer. Både 2024 og 2025 har dessuten vært år med store vedlikeholdsoppgaver som har medført mye ekstra arbeid for styret. 2026 ser også ut til å bli et arbeidskrevende år for styret.

Borettslagets kontrakter og økonomisk drift

Styret arbeider hele tiden med å skaffe borettslaget optimale drifts- og vedlikeholdsavtaler. Styret har derfor i perioden 2017-2025 jobbet med gjennomgang av de aller fleste av borettslagets kontrakter. Dette er en svært viktig del av styrets arbeid og pågår kontinuerlig.

Oversikt over innsparinger siden generalforsamlingen 2017:

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

Akkumulerte innsparinger 2017 – 2020 som videreføres **kr 984.900**

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

2021:

Fremforhandlet nye serviceavtaler takvifter	kr	36.700
Oppsigelse av leasingavtale printer	kr	19.700
Beregnet innsparing ved LED-armaturer i oppganger/kjeller	kr	23.000
Styreleder er møteleder på generalforsamlingen	kr	6.000
Krevet refusjon for manglende TV-kanaler 1. halvår	kr	8.200

Innsparinger i 2021 **kr 93.600**

(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2020 som er videreført

kr 984.900

minus engangsinnsparinger i 2021 som ikke videreføres

kr 33.900

Akkumulerte innsparinger 2017 – 2021 som videreføres **kr 1.044.600**

2022:

Beregnet innsparing strømforbruk nr 33 pga innkjøp av ny varmepumpe	kr	158 500
Fremforhandlet kompensasjon for ledningsrett for naboeiendom	kr	50 000
Fremforhandlet reduksjon av renholdskostnader etter benchmarking	kr	85 500
Styreleder er møteleder på generalforsamlingen	kr	6 000

Innsparinger i 2022 **kr 300.000**

(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2021 som er videreført

kr 1.044.600

minus engangsinnsparinger i 2022 som ikke videreføres

kr 56.000

Akkumulerte innsparinger 2017 – 2022 som videreføres **kr 1.288.600**

2023:

Fremforhandlet reduksjon av forsikringspremie ved bytte av forsikringssselskap etter benchmarking

kr 85 500

Styreleder er møteleder på generalforsamlingen

kr 6 000

Innsparinger i 2023 **kr 91.500**

(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2022 som er videreført

kr 1.288.600

minus engangsinnsparinger i 2023 som ikke videreføres

kr 6.000

Akkumulerte innsparinger 2017 – 2023 **kr 1.374.100**

2024:

Fremforhandlet reduksjon av renholdskostnader etter benchmarking

kr 44. 000

Styreleder er møteleder på generalforsamlingen

kr 6. 000

Akkumulerte innsparinger strøm pga solceller

kr 67.000

Innsparinger i 2024 **kr 117.500**

(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2023 som er videreført

kr 1.374.100

minus engangsinnsparinger i 2023 som ikke videreføres

kr 6.000

Akkumulerte innsparinger 2017 – 2024 **kr 1.485.600**

2025:

Fremforhandlet reduksjon av renholdskostnader etter benchmarking	kr 19.500
Egeninnsats og rimelig installasjon av linjer i kjellere mv	kr 89.000
Fremforhandlet reduksjon i kollektivavtale TV og Internett	kr 215.000
Styreleder er møteleder på generalforsamlingen	kr 6.000
Akkumulerte innsparinger strøm pga solceller (full drift)	kr 203.000

Innsparinger i 2025	kr 532.500
(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2024 som er videreført	kr 1.485.600
minus engangsinnsparinger i 2025 som ikke videreføres	kr 6.000
Akkumulerte innsparinger 2017 – 2025	kr 2.012.100

Totale innsparinger siste 9 år (summen av akkumulerte innsparinger pr år i perioden) kr 9.853.700

Styret vil påpeke at det reelle beløpet vil være enda høyere enn beregnet her da de siste årenes innsparinger (2021 – 2025) hva gjelder strømkostnadene vil ligge betydelig høyere pga de økte strømprisene i denne perioden. Selv med Norgespris er solcellepanelene er god investering. For de som er spesielt interessert i økonomien i solcelletakene til borettslaget henvises til innkallingene til generalforsamlingene i fjor og forfjor.

Vedlikeholdsmessige utfordringer

En del av de tekniske anlegg krever mye vedlikehold. Spesielt gjelder dette anlegg tilknyttet varmtvannsproduksjon, vannfiltre og avtrekksviftene på taket. Deler av teknisk infrastruktur i borettslaget er slitt og krever mye vedlikehold. I tillegg til det som er nevnt overfor, er det en god del vedlikehold på elektriske anlegg og VVS-anlegg. Varmtvannsberederne er over 20 år og må forventes utskiftet i løpet av snarlig fremtid.

Dette vil styret fortsatt arbeide med i 2026.

Styret har gjennom 2025 besørget løpende vedlikehold på blokkenes tekniske anlegg.

Badene i borettslaget

Badene i borettslaget ble pusset opp i 2003/2004. Dette betyr at de er i ferd med å passere forventet levealder. Noen andelseiere har pusset opp badene sine selv. Litt avhengig av hva de har gjort og når dette ble gjort, vil det bli foretatt en vurdering av hvilke bad som trenger å bli renoveret i fm en eventuell baderomsrehabilitering i regi av borettslaget.

Styret vil uansett starte med å kartlegge tilstanden på badene, hvordan andelseierne opplever standarden på sine bad, hvor mange som har pusset opp badene sine, når og hva oppussingen har bestått i mv. Arbeidet med kartleggingen vil bli påbegynt i 2026.

Parkerings situasjonen i borettslaget

Parkerings situasjonen i borettslaget er utfordrende. Det er dessverre altfor få parkerings- og garasje plasser i borettslaget i forhold til antall andelseiere. Dette er en

konsekvens av at det da borettslaget ble prosjektert og oppført i 1960 ikke var vanlig at så mange familier hadde bil og det derfor ble planlagt for et lavere antall parkeringsplasser enn det som er behovet i dag, 66 år etter. Borettslaget har 51 parkeringsplasser for utleie ute. Det er 40 garasjeplasser i rekkegarasjene. Styret disponerer også 11 garasjeplasser under nr 33. Til sammen blir dette 102 parkerings- og garasjeplasser, som skal dekke behovet til 256 andelseiere. Det sier seg selv at dette regnestykket ikke går opp. I dag har de fleste husstander bil, og mange også 2 biler pr husstand. Det er pr i dag ca. 36 måneders ventetid for p-plass og g-plass i borettslaget.

Ei-bil lading i borettslaget.

Det er tilrettelagt for elbil-lading i borettslaget.

Felleskostnadene

Styret har utarbeidet et budsjettforslag for 2026 som er basert på at felleskostnadene justeres i tråd med konsumprisindeksen pr utløpet av oktober 2025. Dette utgjør en oppjustering på 3,5 %, **noe som i realiteten betyr at felleskostnadene holdes uendret.**

Styret har de siste 9 årene (fra 2017) ikke noe år justert fellesutgiftene mer enn utviklingen i konsumprisindeksen. Dette til tross for at det er gjennomført betydelige vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider i borettslaget disse årene.

Strømkostnadene

Strømkostnadene eksploderte høsten 2021. Dette har vedvart gjennom 2022-2025 og det er lite som tyder på at strømprisene vil komme tilbake til tidligere lavt nivå. Det er derfor vesentlig å ha fokus på energisparing. Heldigvis har styret de siste årene iverksatt en rekke sparetiltak, både innsparingstiltak på energiområdet og andre innsparinger (se egen oversikt overfor vedr dette). Styret vil fortsatt ha fokus på energiinnsparing og de høye strømprisene i tida som kommer.

Informasjon i borettslaget – Vibbo

Styret har utgitt 4 InfoNytt i 2025 på papir. I tillegg har styret tatt i bruk Vibbo som informasjonskanal og her er det distribuert 60 Infoskriv. Disse infoskrivene er både sendt på mail og SMS, avhengig av viktighetsgrad og hvor mye det har hastet å få ut informasjonen. Vibbo er fremtidens måte å kommunisere med beboerne på og **styret oppfordrer alle som ikke har registrert seg på Vibbo til å gjøre det.**

Infoskjermer i oppgangene

I løpet av året har borettslaget fått installert informasjonsskjermer i alle oppgangene. Skjermene benyttes til å formidle viktig informasjon til beboerne, både meldinger som gjelder hele borettslaget og informasjon som gjelder den enkelte blokk og/eller oppgang.

Skjermene viser i tillegg generell informasjon om borettslaget, samt sanntidsinformasjon for kollektivtrafikk. Dette inkluderer avganger for T-bane og buss fra Ammerud stasjon, samt bussavganger fra Ammerudlunden.

Formålet med informasjonsskjermene er å gi en mer effektiv og raskere informasjonsflyt til beboerne. Løsningen gjør det mulig å reagere og informere raskt ved behov, og bidrar til at viktige beskjeder når frem på en enkel og tilgjengelig måte. Informasjonsskjermene fungerer som et supplement til informasjon som publiseres i Vibbo.

HUSORDENSREGLER FOR AMMERUDSLETTA BORETTSLAG (sist endret på
generalforsamling 06. mai 2025)

Innhold

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

1. Formål

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

2. Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Ro og orden

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

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

3.2. Musikkøvelser, som kan være til sjenanse for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 07.00 på ukedager, lørdager kun mellom kl. 10.00 og kl. 18.00 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 naboileilighetene. 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 persiener på utsiden av vinduer og balkongdører. Disse skal monteres av autorisert fagpersonell. Kun fargen - RAL: 8019, skal benyttes der hvor det er grå/brune vinduer. Andelseiere bes kontakte Fasadeprodukter, e-post post@fasadeprodukter.no eller på telefon 911 50 200 eller Markisemannen, e-post post@markisemannen.no eller på tlf 48 300 500

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

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

Brannvernerklæringen tas inn i husordensreglene som et eget punkt:

4.11. Brannvernutstyret i den enkelte leilighet, brannslange og røykvarsler (-e) er borettslagets eiendom. Borettslaget installerte opprinnelig slikt utstyr i alle leiligheter. Andelseier er forpliktet til å vedlikeholde utstyret og erstatte det dersom det blir borte (ved flytting, oppussing mv). Borettslaget skifter ut røykvarsler for borettslagets regning ved behov (ved ny teknologi eller batteribytte). Det ble i 2019 skiftet til optiske røykvarsler 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/løstøre på fellesområdene. Det er ikke tillatt å sette gjenstander på fellesarealer i kjeller, ei heller midlertidig. Brudd på dette forbudet vil føre til at andelseier må betale for bortkjøring og vask.
- 5.2. Røyking er forbudt i alle fellesrom.
- 5.3. Barnevogner, sykler, sparker og kjelker skal kun settes på de steder i kjelleren som er avsatt til dette formål.
- 5.4. Sykler skal uten unntak stå i sykkelstativene.
- 5.5. Det er ikke tillatt å oppbevare mat i kjellerne pga faren for skadedyr.
- 5.6. Kjellere og trappeoppganger tillates ikke benyttet som lekeplass. Unødvendig opphold er forbudt.
- 5.7. Det er ikke tillatt å plassere motorsykler, mopeder, el-sparkesykler og annen motorredskap i kjellerne. Oppbevaring av brannfarlige væsker eller gassbeholder/flaske er heller ikke tillatt.
- 5.8. Trappene vaskes 1 gang i uken i regi av borettslaget. Hver andelseier har ansvar for å vaske foran sin egen dør. Det er ikke tillatt å riste matten i gangen. Den som skitner til mer enn normalt i trapper og oppganger må selv gjøre rent etter seg. For barn er foresatte/foreldre ansvarlige for rydding og vask.
- 5.9. Dører til oppgangen og kjellerdører skal alltid holdes låst.
- 5.10. Lufting ut gjennom entredøren skal ikke forekomme.
- 5.11. Andelseier er selv ansvarlig for å fjerne avfall som ikke er husholdningsavfall. Tilhenger til dette formål kan lånes i borettslaget. Nøkkel til tilhenger fås ved henvendelse til den i styret som er ansvarlig for hengeren, se oppslag i oppgangen.
- 5.12. Det er ikke tillatt å sette opp klistrelapper eller skrive med tusj etc. på postkasser eller ringetablåer. Unntatt fra dette er Nei til reklame på postkassene.
- 5.13. Postkasseskilt bestilles gjennom styret. Andelseier er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på postkasser eller ringetablåer.

6. Bestemmelser for uteområdene i borettslaget

- 6.1. Stell av grøntanlegget ivaretas av styret. Andelseierne er pliktige til å delta på dugnader som arrangeres av styret.
- 6.2. Foreldrene er ansvarlige for sine barns lek og for at det blir ryddet opp etter dem.
Andelseier og besøkende har plikt til å se etter sine barn og påse at gjeldende regler blir fulgt.
- 6.3. Lufting av tøy og teppebanking er bare tillatt på bestemte plasser hvor stativ er satt opp.

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

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

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

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

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

Nytt pkt 6.9.: Det er ikke tillatt å parkere el-sparkesykler mv på borettslagets fellesarealer.

Nytt pkt 6.10.: Kommersielle utleieselskaper for el-sparkesykler som ikke etterkommer forbudet mot å parkere sine utleie el-sparkesykler i borettslaget, vil bli bøtelagt i hht styrets bestemmelser og bøtesatser.

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

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

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

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

6.15. Andelseier/beboer kan ikke plante på fellesområdene.

6.16. Det er ikke tillatt å trække/gå i bedene.

6.17. Droner er ikke tillatt brukt på borettslagets områder.

7. TV og internett

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

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

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

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

8. Balkongene

- 8.1. Risting og banking av tepper og matter på og ut av balkongene er ikke tillatt. Tørking av klær innenfor balkongrekkverket er tillatt.
- 8.2. Balkongene skal til enhver tid holdes rene for snø og is. Avløpet må holdes åpent.
- 8.3. Andelseierne skal selv sørge for vedlikehold av balkongene. Det er ikke tillatt å bruke salt eller andre kjemikalier.
- 8.4. Det er tillatt å bruke både gassgrill og elektrisk grill på balkonger og i forhager.
 - 8.4.1. Gassbeholder skal være av kompositt materiale. Det er ikke tillatt med gassbeholdere av metall/stål
 - 8.4.2. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholderne i kjellerbodene. Gassbeholderne skal oppbevares på balkongen.
 - 8.4.3. Ta hensyn til øvrige beboere når det gjelder plassering av grillen på balkongen/terrassen, slik at evt os og røyk ikke blir til sjenanse for naboene.
 - 8.4.4. Brudd på disse reglene vil kunne gjøre beboer ansvarlig ved brann eller annen skade.
- 8.5. Det er ikke tillatt å oppbevare oppussingsavfall eller annen søppel på balkongene.
- 8.6. Verandakasser og annet skal henges på innsiden av balkongene.
- 8.7. Det er ikke tillatt å plassere motorsykler, mopeder, el-sparkesykler og annen motorredskap på balkongene eller forhagene. Oppbevaring av brannfarlige væsker er heller ikke tillatt.
- 8.8. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som er høyere enn terrasserekkverket. Dette for å unngå at det visuelle inntrykket av borettslaget ødelegges. Borettslaget bruker til enhver tid store beløp på å ta vare på borettslaget og holde det pent og ryddig. Denne regel er en del av dette arbeid.
- 8.9. Det er ikke tillatt å ha fryser eller kjøleskap på terrassene, som ikke er godkjent for utebruk eller bryter med regelen i pkt 8.8. eller støyer så mye at de er til sjenanse for naboene.
- 8.10. Adkomsten til leilighetene går igjennom inngangsdør via oppgang til inngangsdør til den enkelte leilighet.

9. Fellesvaskeri

Enkelte justeringer av teksten her. Ingen realitetsendringer

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

9.2 Tilgang til vaskeriet

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

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

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

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

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

d. Det koster 50 kr pr. vaskeperiode.

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

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

9.3 Åpningstider vaskeriet

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

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

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

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

9.4 Regler for bruk av vaskeriet

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

- b. Det er kun klær som skal vaskes i fellesvaskeriet. Tepper, overmadrasser mv. skal ikke vaskes i vaskemaskin/tørketrommel.
- c. Før noe plagg blir lagt i maskinene, skal løse metallgjenstander, f. eks mynter, skruer, spiker mv. fjernes. Metallgjenstander kan føre til store skader og kostbare reparasjoner. Bruk vaskepose til BH med spiler.
- d. Det skal kun benyttes lavtskummende vaskemiddel godkjent for maskinvask.
- e. Den som benytter vaskeriet, er ansvarlig for renhold av vaskeriet, vaskemaskinene og tørketrommel og rengjøring av gulvet etter bruk. Dette inkluderer såpeskuffen for vaskemaskinen og lo-filteret på tørketrommelen.
- f. Barn har ikke tillatelse til å oppholde seg i vaskeriene uten voksne.
- g. Det er ikke tillatt å tørke tøy på de elektriske varmeovnene på grunn av brannfaren.
- h. Det er ikke tillatt å etterlate seg klær eller annet i vaskeriet etter vaskeperioden sin.
- i. Det er ikke tillatt å oppholde seg i vaskeriet etter endt vasketid.
- j. Det er ikke tillatt å røyke i vaskeriene.

9.5 Skader og feil

- a. Ved eventuelle feil som oppstår skal vedkommende maskin øyeblikkelig slås av, og feilen skal meldes til vaktmestertjenesten eller styret ved ansvarshavende.
- b. All bruk av vaskemaskiner og tørketromler blir loggført.
- c. Ved grov uaktsomhet kan styret inndra retten til å bruke vaskeriet.
- d. Bruker av vaskeriet er økonomisk ansvarlig for feilaktig bruk eller uaktsomhet og vil bli belastet reparasjonskostnadene som måtte oppstå pga. slik bruk.

9.6 Videoovervåking av vaskeriene

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

10. Videoovervåking

10.1. Videoovervåking av fellesarealene i kjellerne

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

Videoovervåkingen skjer av fellesområdene og utløses av bevegelsessensorer.

Videoovervåking 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 videoovervåkingen er å ivareta beboeres sikkerhet. Med sikkerhet menes så vel brannsikkerhet, personsikkerhet, som sikkerhet for formuesgjenstander.

Videoovervåkingen skjer fellesvaskeriene

Videoovervåkingen 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 videoovervåkingen er å ivareta beboeres sikkerhet. Med sikkerhet menes så vel brannsikkerhet, personsikkerhet, som sikkerhet for formuesgjenstander.

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

Videoovervåkingen er skiltet.

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

10.4. Videoovervåking av parkeringsplassene på enden av nr 35 G

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

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

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

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

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

11. Skadedyr

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

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

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

12. Håndtering av nabokonflikter

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

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

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

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

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

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

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

TRAFIKK - OG PARKERINGSBESTEMMELSER FOR AMMERUDSLETTA BORETTSLAG

(senest oppdatert på generalforsamlingen 06.05.2025)

1. TRAFIKK

1.1 Fartsgrense

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

1.2 Den offentlige veien gjennom borettslaget

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

2. PARKERING

2.1 Bruk av parkeringsplasser i borettslaget

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

2.2 Ansvar for montert bilalarm

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

2.3 Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte biler og delebiler

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

2.4 Størrelse på biler

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

2.5 Parkering foran egen garasje

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

2.6 Tomgangskjøring er forbudt

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

2.7. Elbillading i borettslaget

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

2.8 Regler for tildeling av parkeringsplass

Følgende regler gjelder for tildeling og bruk av oppmerkede parkeringsplasser:

- a. Styret fører venteliste for parkeringsplass. Andelseiere, som ønsker å bli ført opp på denne listen, må melde sin interesse skriftlig til styret, enten ved e-post til ammerudsletta@styrerrommet.no eller ved melding på Vibbo. Kun andelseiere kan søke om plass. Oppføringsdato på ventelisten regnes som ansiennitetsdato for tildeling av parkeringsplass. Andelseier vil motta bekreftelse på at søknad er mottatt.
- b. Parkeringsplass kan ikke leies ut sammen med leiligheten på fremleie. Den skal gå tilbake til borettslaget for tildeling til første person på ventelisten.
- c. Ved tildeling av garasje plass til andelseier som har nummerert parkeringsplass, skal parkeringsplassen gå tilbake til styret for ny tildeling.
- d. Andelseier som avslår tilbudt parkeringsplass, mister sin plass på ventelisten.
- e. Bilen må parkeres godt innenfor oppmerkingen av parkeringsplassen slik at den ikke kommer i veien for bilene ved siden av.
- f. Ved gjentatte brudd på borettslagets husordensregler, herunder trafikk- og parkeringsbestemmelsene, kan styret vedta å trekke tilbake tildelingen og på denne bakgrunn si opp plassen med ordinær oppsigelsesfrist, dvs en kalendermåned.

2.9 Regler for tildeling av garasje plass

Følgende regler gjelder for tildeling og bruk av garasje plass:

- a. Styret fører venteliste for garasje plass. Andelseiere som ønsker å bli ført opp på denne listen må melde sin interesse skriftlig til styret, enten ved e-post til ammerudsletta@styrerrommet.no eller ved melding på Vibbo. Kun andelseiere kan søke om plass. Oppføringsdato på ventelisten regnes som ansiennitetsdato for tildeling av parkeringsplass. Andelseier vil motta bekreftelse på at søknad er mottatt.
- b. En andelseier kan ikke disponere mer enn en garasje plass. Dette gjelder også de med innskuddsgarasje.
- c. Garasje, som ikke er innskuddsgarasje, kan ikke leies ut på fremleie. Den skal gå tilbake

til borettslaget for tildeling til første person på ventelisten.

Innskuddsgarasjer kan fremleies og selges sammen med leiligheten.

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

e. Ved tildeling av garasje plass til andelseier som har oppmerket parkerings plass, skal parkerings plassen gå tilbake til styret for ny tildeling.

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

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

Eventuell snø og is må fjernes av leietaker.

h. Røyking eller åpen ild er forbudt.

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

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

2.10 Moped- og motorsykelgarasjer

Borettslaget har 6 garasje plasser til bruk for mopeder og motorsykler i egen garasje.

Plass i denne garasjen får man ved å henvende seg til styret. Det er ikke tillatt å oppholde seg unødig i garasjen.

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

Andelseier kan kun inneha en garasje- eller parkerings plass. Dette gjelder selv om andelseieren innehar en eiergarasje. Andelseier kan da ikke innvilges leie plass også. Det

er imidlertid tillatt å leie en garasje-/parkerings plass samtidig med at man også leier MC- plass.

2.12 Sykkelhuset

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

Følgende regler gjelder for tildeling og bruk av sykkel plassene:

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

- b. En andelseier kan disponere mer enn en sykkelplass så fremt det ikke er andre andelseiere på venteliste.
- c. Sykkelplassen kan ikke leies ut på fremleie. Den skal gå tilbake til borettslaget for fordeling til første person på ventelisten.
- d. Andelseier, som ikke tar imot tilbudt sykkelplass, mister sin plass på ventelisten.
- e. Adkomst til sykkelhuset skal fortrinnsvis skje ved hjelp av OBOS-nøkkel. Fysisk nøkkel til sykkelhuset kan utleveres ved tildeling av sykkelplasser. Nøkkelen koster kr 250.
- f. Leietaker plikter å påse at inngangsdøren til sykkelhuset låses før man forlater den. Eventuell snø og is som hindrer døren må fjernes av leietaker for at døren skal låse seg.
- g. Ved gjentatte brudd på borettslagets husordensregler, herunder trafikk- og parkeringsbestemmelsene, kan styret vedta å trekke tilbake tildelingen av plassen og på denne bakgrunn si den opp med ordinær oppsigelsesfrist, dvs en kalendermåned.

Regler for dyrehold i Ammerudsletta borettslag og kontrakt om dyrehold

Sist endret på generalforsamling 06. mai 2025

Følgende regler gjelder for hunde-/kattehold mv:

1. Den som ønsker å ha hund eller katt mv, må innhente samtykke fra alle som bor i oppgangen før styret gir sin tillatelse. Andelseier som flytter inn i borettslaget, skal melde fra til styret og innhente samtykke etter denne bestemmelse. Søknad til styret skal inneholde bilde av kjæledyret.
2. Det er bare tillatt med en hund/katt i leiligheten. For hund/katt, som er på besøk mer enn 4 uker, skal det innhentes tillatelse fra styret.
3. Lufting av hunder og katter mv er ikke tillatt på borettslagets område.
4. Det er båndtvang i borettslaget.
5. Dersom hunden/katten gjør fra seg på borettslagets område, plikter den som lufter hunden/katten å samle opp ekskrementene. Katteeiere må være spesielt oppmerksomme på at katten ikke gjør fra seg i sandkassene på lekeplassene.
6. Når en som har hund eller katt ønsker å anskaffe seg et nytt dyr, må vedkommende på ny ha oppgangens og styrets samtykke (se pkt 1).
7. Hunden skal ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er lært opp til å være alene. Hunder som ikke er trent til å være alene, kan være til stor sjenanse for naboer.
8. Dersom hunden/katten viser aggressive tendenser eller forulemper barn eller voksne personer, vil styret forlange hunden/katten fjernet fra borettslaget.
9. Hunder og katter må ikke stå uten tilsyn på balkonger eller forhager.

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

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

Oslo, __/ __ 20__

For styret: _____

Andelseier: _____

Dyreeier: _____

VEDTEKTER FOR AMMERUDSLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 955362128

Vedtatt på generalforsamling den 06.04.2006 med senere endringer, senest
06.05.2025

Innhold

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

(5) Borettslagets vedtekter skal være tilgjengelig på borettslagets hjemmeside: www.ammerudsletta.no.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke den bolig andelen er knyttet til og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til i tråd med husordensreglene og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Indre vedlikehold påligger den enkelte andelseier.

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

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

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

(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 karmen.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 innsekt og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslagets styre.

Andelseier/beboer som bringer med seg skadedyr hjem, kan bli stilt økonomisk ansvarlig for utbedringen av egen og berørte naboers leiligheter.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

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

5-3 Bygningsmessige endringer

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

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

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

(4) Bygningsmessige endringer foretatt av andelseier utføres på følgende betingelser:

A. At borettslaget ikke pådras økonomisk ansvar av noen art.

B. At borettslaget ikke pådras teknisk ansvar av noen art.

C. At endringene i leiligheten blir foretatt fagmessig og i henhold til forskrifter fra bygningsmyndighetene.

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

på felles luftekanal.

5-4 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22

første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare

avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-2 Mindretallsvern

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

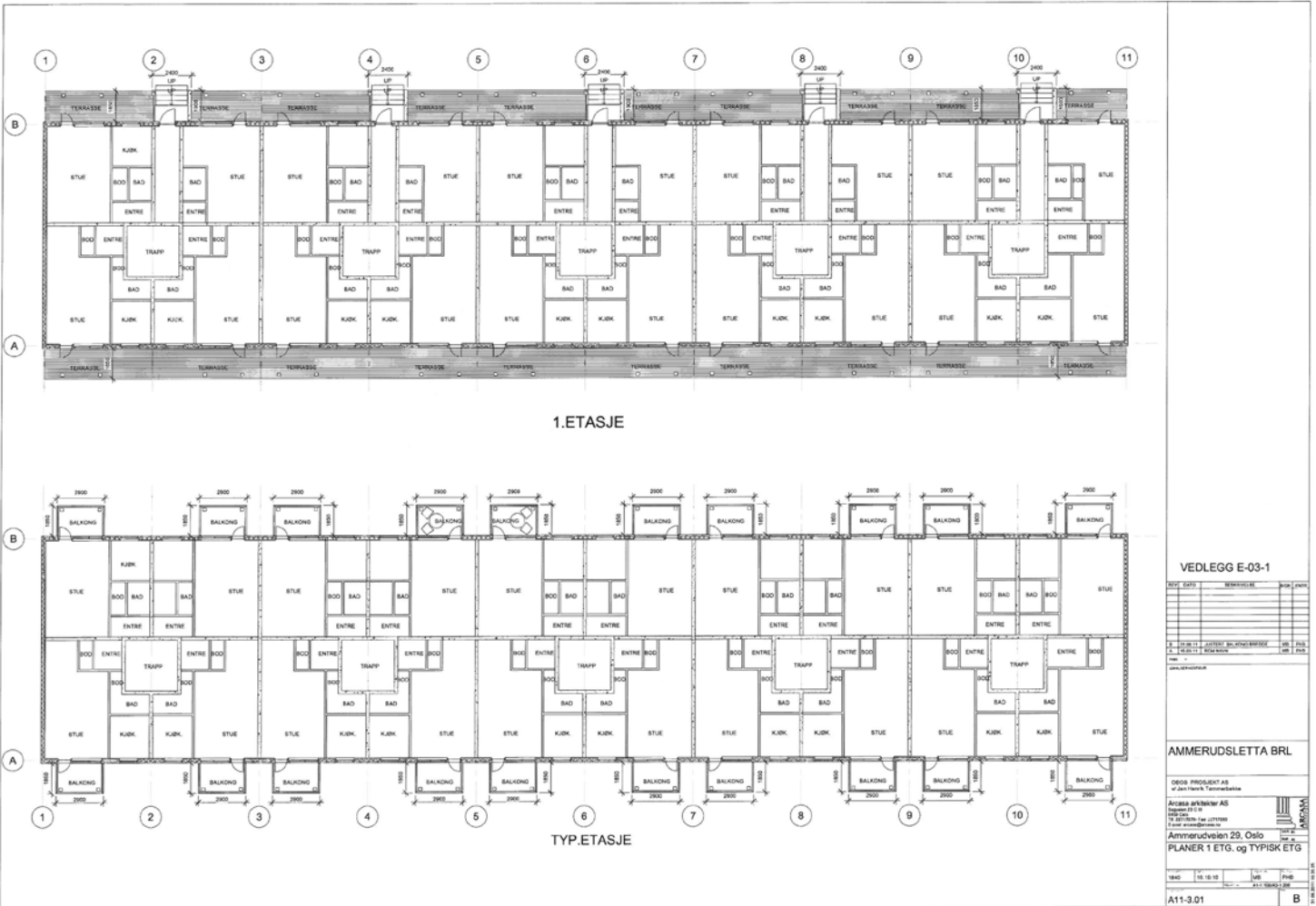
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



VEDLEGG E-03-1

REV	DATE	REVISJON	AV	FOR

AMMERUDSLETTA BRL

DRUG PROSJEKT AS
v/ Jonn Haug & Tømmerbakke

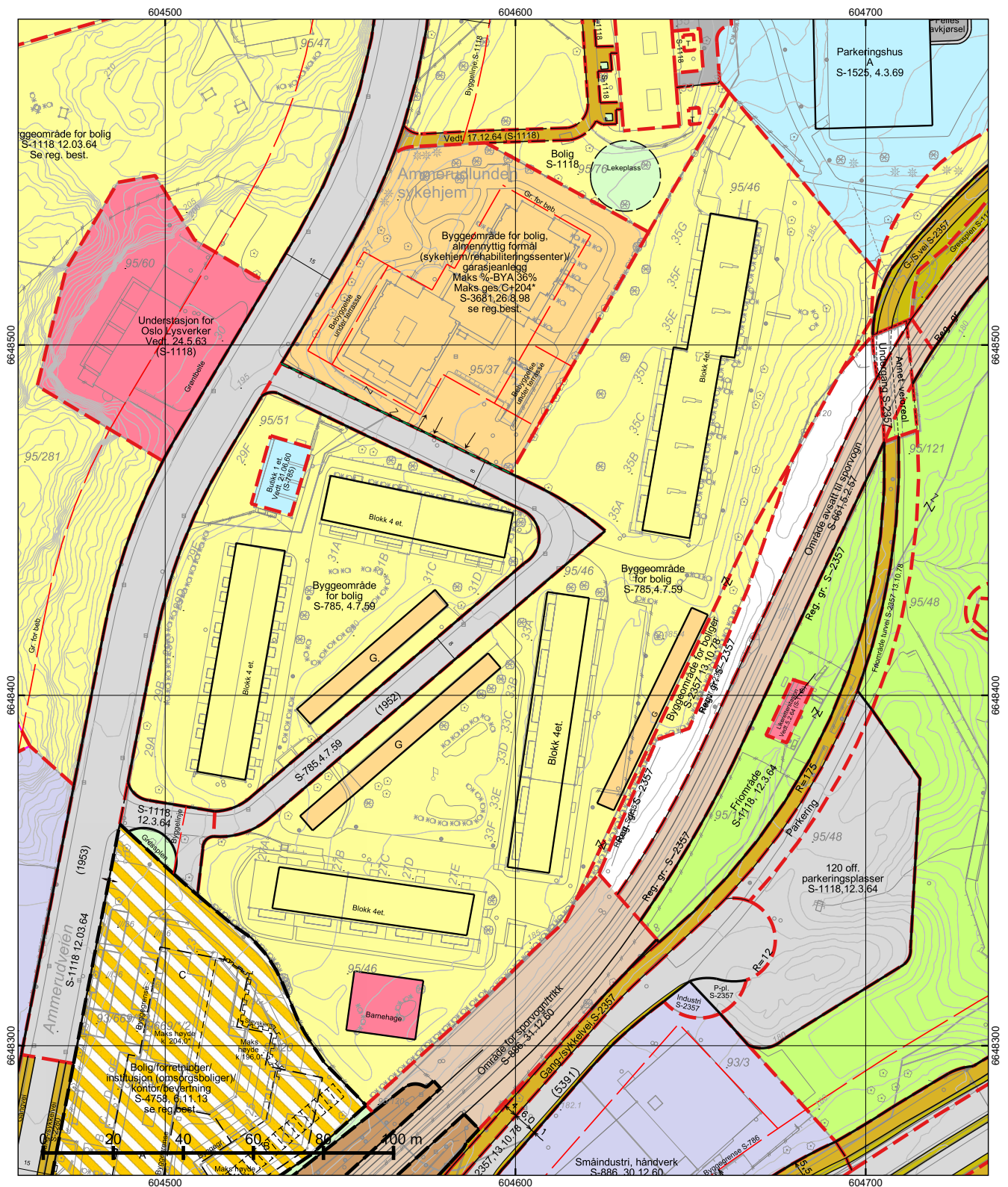
Arctic arkitektur AS
Svein ETV 19
17 87 00 00 Fax 22 10 00 00
Løst skillelinje

Ammerudveien 29, Oslo

PLANER 1 ETG. og TYPISK ETG

1840	15.10.10	UV	PHB	2
------	----------	----	-----	---

A11-3.01 B



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 04.05.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3









Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 157105/ 86531865	Deres ref.:
Adresse: Ammerudveien 29	Kommentar:
Gnr/Bnr: 95/46	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	148 - Bolig/offentlig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	166 - El-verk. m. tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	190 - Garasje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	613 - Parkbelte i industristrøk
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2028 - Annen banegrund - tekniske anlegg

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	934 - Regulert trikkespør
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

	Regulert eiendomsgrense
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Byggegrense
	Regulert stoyskjerm
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Oppheving av eiendomsgrense

 Inn-/utkjøring

 Avkjørsel



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ammerudveien 29E
0958 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Blanca GravadorTelefon: 991 00 168
E-post: blanca.gravador@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre