

aktiv.



Ammerudveien 23, 0958 OSLO

**Lys og gjennomgående 2-roms -
Solrik balkong - Garasje - Lave
felleskostnader - Nærhet til
kollektiv - Nybygg garanti**



Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandlie

Mobil 970 09 919

E-post andreas.strandlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 790 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 791 350,-
Felleskostn.: Kr 3 568,-
Selger: Vasee Sivanesan

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 45/50 kvm
Tomtstr.: 3948 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 93, bnr. 20
Snr. 37
Andelsnr.: 57
Oppdragsnr.: 1008250212

Er dette ditt neste hjem?

Velkommen til Ammerudveien 23!

En lys og gjennomgående 2-roms andelsleilighet med svært attraktiv beliggenhet. Her får du en leilighet med oppgradert nybygg standard. Leiligheten har en god planløsning med åpen stue/kjøkken løsning, soverom, bad og entré, samt en stor balkong. Kjøkkenet er av god kvalitet fra HTH med oppgraderte hvitevarer. Balkongen er vestvendt, så her har du masse sol. Det medfølger også en garasjeplass med elbil-lader. Fra leiligheten har du 2 minutters gange til t-banestasjonen som tar deg ned til sentrum. Det er svært gode turmuligheter.

Kort fortalt:

- Fellesgjeld nedbetalt - Lave felleskostnader
- Stor, solrik balkong
- HTH kjøkken med oppgraderte hvitevarer
- Nybygg garanti
- Garasje med elbil-lader
- 2 min gange til t-bane
- Matbutikk i samme bygg
- Bare TG 1



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	69
Energiattest	75
Nabolagsprofil	82
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 50 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 45 m² Entré/gang, Bad/wc, Soverom, Stue/kjøkken

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BTA er skjønnsmessig utregnet. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Seksjon: Leiligheten er målt opp til å være ca. 44,5 m². og er derav rundet opp til 45 m². lagt inn under BRA-i. Leiligheten er byggemeldte til 44 m². men avviker fra oppmåling.

Balkong:

Balkongen er målt opp til å være ca. 6,8 m². og er rundet opp til å være 7 m². og er lagt inn under TBA.

Bod:

Det følger med en bod i kjeller på ca. 4,4 m². Boden er markert med nr. 57.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3948 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles eiet tomt med flere uteplasser og takterrasser. Perfekt for de små og store.

Beliggenhet

Ammerud er et etablert og attraktivt boligområde med umiddelbar nærhet til flotte turområder i Lillomarka. Her finner du et svært godt kollektivtilbud som gjør hverdagen enkel, samtidig som alt du trenger av dagligvarer og servicetilbud ligger i kort avstand.

T-banen stopper bare et par minutters gange fra boligen, med avganger hvert 7. minutt på hverdager. Linje 4 og 5 tar deg til Jernbanetorget på omtrent 20 minutter. I tillegg ligger Grorud T-bane bare ti minutters gange unna, hvor du også finner en bussterminal med et bredt rutetilbud – flere av bussene går døgnet rundt. Blant annet går rute 31 hele døgnet, mens nattbussene sørger for trygg transport i helgene. Flybussen har også fast stopp langs Trondheimsveien.

Dagligvare og servicetilbud

Rema 1000 ligger praktisk talt under blokken, slik at du enkelt kan handle på vei hjem fra jobb. I tillegg finner du Kiwi like over veien. Grorud Nærsenter ligger ca. ti minutters gange unna, med rundt 30 butikker, vinmonopol, apotek, blomsterbutikk og flere spisesteder. På Grorud finner du også Meny, Rema 1000 og Coop Extra. Linderud og Stovner senter ligger kun få minutter unna med T-bane, buss eller bil, og tilbyr et bredt utvalg av butikker og tjenester. Nærmeste treningssentre er SATS og Fresh Fitness på Kalbakken.

Friluft og aktiviteter

Ammerud byr på mange grøntområder og idrettsanlegg, og med Lillomarka rett i nærheten er det kort vei til både turstier, skiløyper og friluftsopplevelser året rundt.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Per Åge Køste

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten har ingen TG 2 eller TG 3.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse; Tilkobling av oppvaskmaskin. Hvitevarepakke ble etterbestilt, og grunnet krav om at oppvaskmaskin må tilkobles av rørlegger ble dette arbeidet utført.

Arbeid utført av; Rørleggervakta AS.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse; - Elektrikergruppen AS: Reparasjon av defekt ledlys underside overskap i kjøkken. - Billkvam & Fagerhaug AS: Montering og tilkobling av utvendig solavskjerming.

Arbeid utført av; ELEKTRIKER GRUPPEN AS og BILLKVAM & FAGERHAUG AS.

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

Ja

Beskrivelse; Kontroll av elektrisk anlegg utført av Omexom Elsikkerhet AS i regi av Elvia. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse; P-plass nr. 2 er utstyrt med en ladeboks installert av Installatøren AS, avdeling Fredrikstad, i tråd med borettslagets avtale. Strømforbruket håndteres av Movel AS, som også har avtale med borettslaget.

Standard

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

Innbo og løsøre

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke bredbånd og tv er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass med elbil-lader. Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er gratis gateparkering i området.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

8689812

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Intervju med selger:

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det følger med en fast parkeringsplass i garasjekjelleren, komplett med ladeboks. I tillegg finnes det gratis gateparkering i gangavstand.

Når kjøpte dere eiendommen? September 2023.

Hva var avgjørende for valget deres? Jeg falt for den fine beliggenheten, med flotte turområder og natur rett i nærheten. I tillegg var det svært viktig med kollektivdekning, og her har man t-bane og buss bare noen få skritt unna.

Hvorfor skal dere flytte? Jeg flytter til Lillestrøm kommune på grunn av jobb, og fordi jeg har behov for en litt større bolig.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest? Rema 1000 i første etasje har vært en gave! Har man glemt noe til middag, er det bare å ta heisen ned. Den store takterrassen med markjordbær og solrike stunder er også noe jeg vil savne. Det har vært mitt lille fristed.

Hva har dere likt best med området? Området er rolig og hyggelig, samtidig som man

har alt man trenger rett ved: t-bane, buss og dagligvare. Vesletjern ligger kun en liten gåtur unna. Det er en nydelig plass for både korte og lange turer gjennom året.

Er det noe dere ikke er fornøyd med? Nei, jeg har trivdes godt og har ingenting negativt å bemerke.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området? Turmulighetene i området gjør alle årstider til en glede.

Enten det er vinterens snødekte stier eller sommerens grønne lunger. Naturen er alltid tilgjengelig.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord. Lettstelt, praktisk og behagelig

Energi

Oppvarming

Radiatorer og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg. Vannbåren gulvvarme på baderommet.

Info strømforbruk

I 2024 var det totale strømforbruker på 1650 kWh.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 905 395

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 621 578

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud 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

Totale felleskostnadene er på 3 568,- og er fordelt slik:

A-konto fjervarme: 534,-

Kameraovervåkning: 155,-

Felleskostnader: 2 580,-

Tv/bredbånd: 299,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 568

Andel fellesformue

Kr 1 986

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ammerud Stasjon Borettslag

Organisasjonsnummer

929343794

Andelsnummer

57

Om borettslaget

Velkommen til Ammerud stasjon borettslag

Borettslaget består av adressene Ammerudveien 23 og 25.

Borettslaget består av 59 boliger.

Organisasjonsnummer: 929343794

Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning.

Borettslaget utgjør seksjon 37 -Samleseksjon bolig i Ammerud Stasjon Sameie.

Styret kan kontaktes på ammerud-stasjon@styrerommet.no.

Borettslaget har felles takterrasser og utearealer.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes ihht avtalt periode.

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

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208200097

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,10%

Restsaldo 157 682 000,00

Innfrielsesdato: 30.09.2063

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Andelen har valgt å betale ned sin fellesgjeld når vedkommende kjøpte boligen, så andelen har ingen fellesgjeld tilknyttet andelen.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning av garantert betaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett av eiendommen.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i regnskapet til borettslaget. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det kreves styregodkjennelse av ny andelseier.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 93, bruksnummer 20, seksjonsnummer 37 i Oslo kommune.Andelsnr. 57 i Ammerud Stasjon Borettslag med orgnr. 929343794

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1918/901074-1/105 07.06.1918 BESTEMMELSE OM VEG

Forbud mot generende bedrift

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

1943/8848-2/105 24.11.1943 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra gnr 93 bnr 173

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

1944/8524-1/105 12.12.1944 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

1963/2653-1/105 27.02.1963 SKJØNN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

1970/14437-1/105 31.08.1970 ERKLÆRING/AVTALE

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr

TAKREKLAME

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

2013/1106528-2/200 19.12.2013 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om kummer o.l.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer
32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

2013/1106528-3/200 19.12.2013 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om nettstasjon
Bestemmelse om kommunale installasjoner
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer
32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

2013/1106528-4/200 19.12.2013 BESTEMMELSE OM GJERDE
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer
32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

2013/1106528-5/200 19.12.2013 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer
32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/1106528-6/200 19.12.2013 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om avståelse av grunn til veiutvidelse,
adkomst m.m.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer
32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

2020/3412993-1/200 01.12.2020
21:00
BESTEMMELSE OM VEG
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av
veigrunn til Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

2023/299197-1/200 21.03.2023
21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 669
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

2023/299197-2/200 21.03.2023
21:00
BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 669
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

2023/299197-4/200 21.03.2023

21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 669

Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om grøfter/kummer

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 20

2023/974972-1/200 08.09.2023

21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om gjensidige rettigheter

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/974972-2/200 08.09.2023

21:00

BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL

Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om gjensidige rettigheter

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/974972-3/200 08.09.2023

21:00

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 669 FNR: 0

SNR: 3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 669 FNR: 0

SNR: 4

Bestemmelse om rømningsvei

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/987914-1/200 12.09.2023

21:00

FELLES PANTEDOK BOR.INNSK

Beløp: NOK 138 634 000

Panthaver: Andelseiere i Ammerud Stasjon Borettslag

org.nr. 929 343 794 jfr. lov om borettslag §2-11 1.

ledd

LØPENR: 15433604

2023/987914-2/200 12.09.2023

21:00

**** PRIORITETSBESTEMMELSE**

Veket for

Beløp: NOK 207 906 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

2023/1025506-1/200 20.09.2023

21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 207 906 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Ammerudveien 23-25 datert 09.02.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.02.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Bygget ligger i ett område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål jf.

S-4758 vedtatt 06.11.2023.

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ammerudveien 19-25.

Området grenser mot område for sporvogn/trikk, byggeområdet for boliger, industri, barnehage, offentlig veibane/kjøregrunn m.m.

Pågående plansaker i området

Saksnr 201602519

Saken gjelder: Ammerudveien 20, 22. Boligprosjekt. Fredensborg Norge AS foreslår å omregulere Ammerudveien 20-22 fra industri til bolig, forretning, bevertning og tjenesteyting. Planområdet ligger i et gammelt steinbrudd der det ligger en Kiwibutikk og NAV-kontorer i dag. Forslagsstiller foreslår boligblokker i 6 til 9 etasjer med ca. 200 leiligheter og et gårdsrom. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget fordi vi mener forslaget er for massivt og dårlig tilpasset terrenget og bebyggelsen i området. Det bidrar heller ikke godt nok til å videreutvikle Ammerud som et hyggelig

lokalsentrum. Planforslaget er dermed også i strid med kommuneplanen. Planen kom ut som kunngjøring med offentlig ettersyn 02.02.2024, og det har deretter kommet en rekke uttalelser på sak, dette også som siste aktivitet 20.03.2024.

Bygget og området grenser mot Saksnr 202102096. Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen).

Planprogram for Grorud sentrum
Planprogrammet skal vurdere hele Grorud sentrum under ett, gi forutsetninger for en bedre sammenheng og mer bymessig utvikling. Grorud sentrum skal styrkes som lokalsentrum og kollektivknutepunkt. Det skal redegjøres for nødvendig utredningsarbeid.

Pågående byggesaker i området

Saksnummer 202318319

Saken gjelder: Ammerudveien 27 - 35 - Rehabilitering av rekkegarasjer og mindre fasadeendringer. Tiltaket innebærer rehabilitering av eksisterende rekkegarasje bygg 1 og bygg 2. Det blir noen mindre fasadeendringer når det gjelder portene. Omsøkt tiltak gjelder utskifting av trekonstruksjonene, fronter og tak. Alt av mur/betong skal beholdes som i dag, og plasseringen og størrelsen forblir uendret i forhold til i dag. Søknad kom inn 16.12.2023, og endret søknadsskjema 06.02.2024, som også er siste aktivitet i saken.

Saksnummer 202314538

Saken gjelder: Martin Strandlis vei 10 - Oppføring av boligbygg med 133 boenheter og felles parkering i kjelleren, riving av eksisterende industribygg. Søknaden gjelder oppføring av et boligbygg på 133 boenheter med felles parkering i kjeller og opparbeidede utomhusarealer, samt riving av eksisterende industribygg på eiendommen. Tiltaket skal gjennomføres i Martin Strandlis vei 10, i bydel Grorud. Rammetillatelse ble gitt 06.12.2023. Etter dette har det blitt etterspurt tilleggsinformasjon.

Vi anbefaler alle interessenter om å se Oslo Kommunes Plan- og saksinnsyn for oversikt over pågående og planlagte saker i området.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 eiendomsmegler 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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

10 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 791 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 800 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 803 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Provisjonen er avtalt til 0,8% av kjøpesummen
Digital annonsering 7 990
Garantipremie/inneståelse 3 000
Kommunale opplysninger 2 490
Markedspakke 19 990
Oppgjørshonorar 7 990
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490
Tilretteleggingsgebyr 17 900
Visninger per stk. - 2 490,-

Ansvarlig megler

Anders Wold
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
anders.wold@aktiv.no
Tlf: 480 96 939

Ansvarlig megler bistår av

Andreas Strandlie
Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandlie@aktiv.no
Tlf: 970 09 919

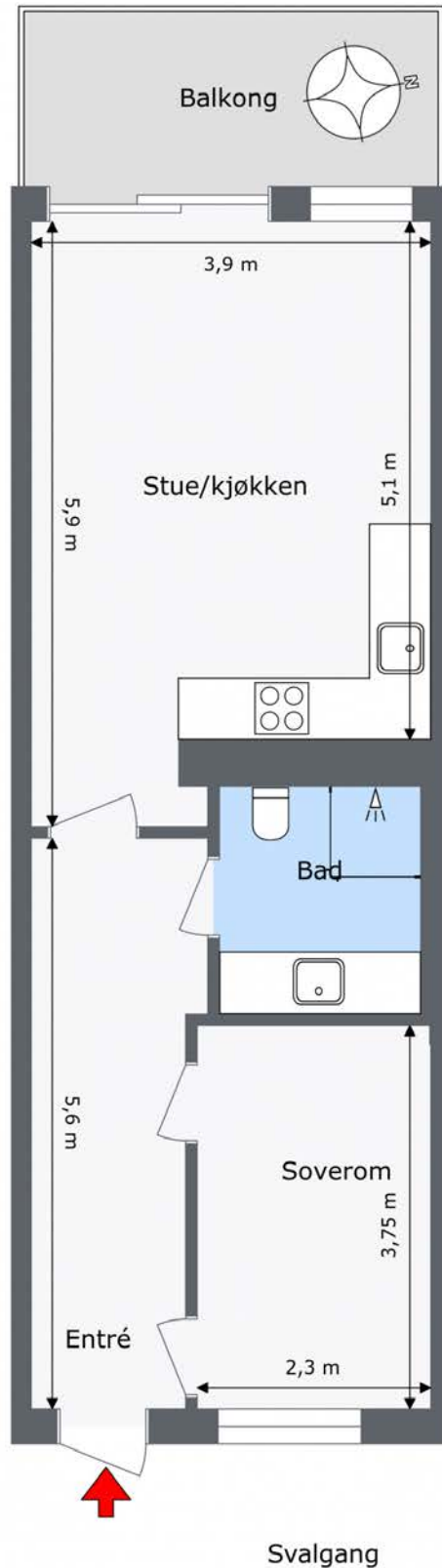
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

20.01.2026

Plantegning Ammerudveien 23 - 4 etg.



























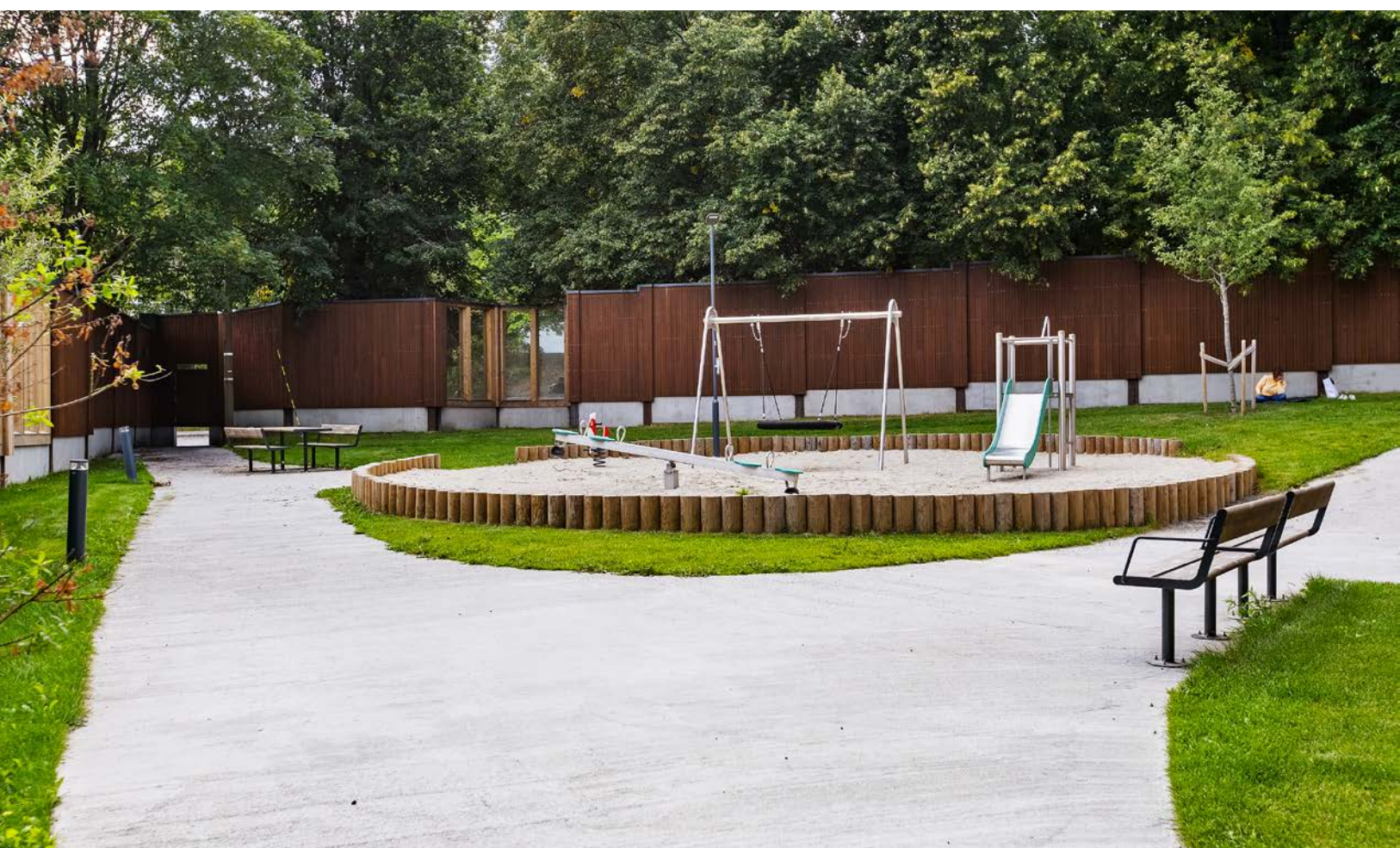


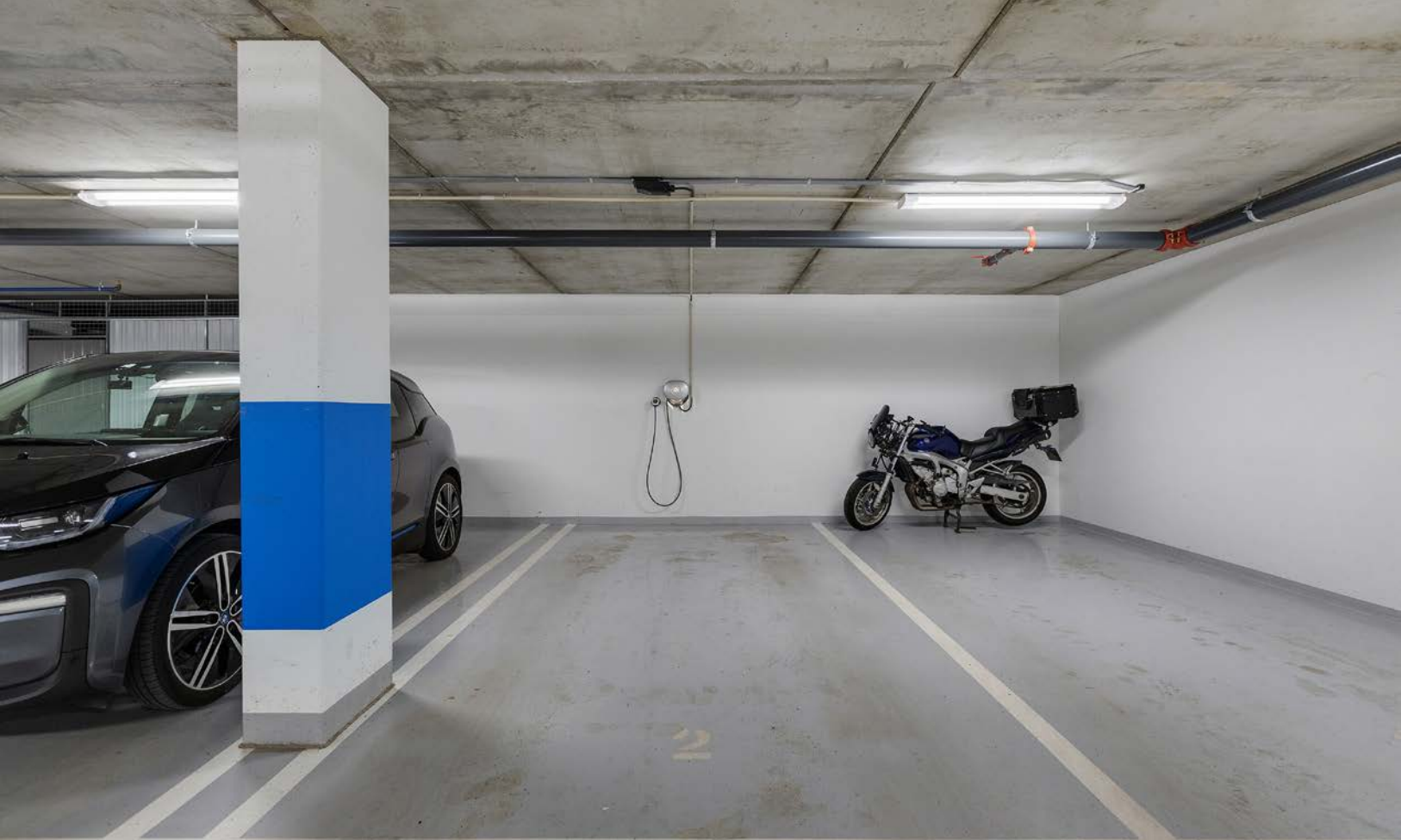


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Ammerudveien 23, 0958 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 93, bnr. 20

 Andelsnummer 57

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 18.08.2025

Oppdragsnr.: 13323-25204

Referansenummer: NE7772

Autorisert foretak: Kjøste Takst



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.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig

Per Koste

Uavhengig Takstingeniør

per@koste-takst.no

466 47 557



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andels nr. 57 i Ammerud Stasjon Borettslag. Andelsleilighet som ligger i byggets 4. etasje. Leiligheten holder hovedsakelig standard fra byggeår.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befarings av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten.

Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et brl. med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslag er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

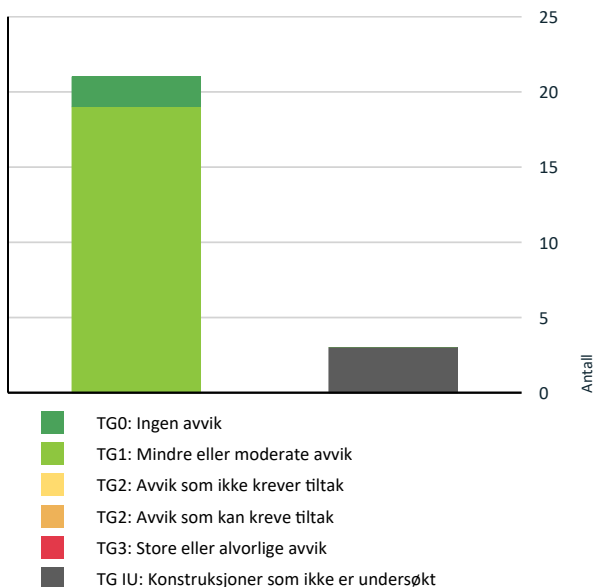
Andelsleilighet

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

Tegningene samstemmer med dagens løsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstillende Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirert og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer, men boder er målt opp. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Trapper og heis

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 4 etasje > Bad/wc > Fukt i tillegg
konstruksjoner

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår

2023

Anvendelse

Bolig formål

Standard

God standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Iflg. Eiendomsregisteret.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2022 (Produksjonsår)
Utvendig dekket med aluminium.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt og synes å ha en normal funksjon. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold. Beslag og fuger har kortere levetid enn selve vinduet og det må påregnes løpende vedlikehold og må holdes under jevnlig tilsyn.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Tidsmessig Swedoor entrédør m/ dørpumpe.
Skyvedør med isolerglass fra 2022 m/ solskjerming.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt og synes å ha en normal funksjon. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer i balkongdør har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold. Beslag og fuger har kortere levetid enn selve vinduet og det må påregnes løpende vedlikehold og må holdes under jevnlig tilsyn.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det utgang til en balkong på ca. 7 m². dekket med terrassebord.
Det er montert lys og stikk.

Rekkverket er på ca. 1,22 m. og er iht. dagens krav.

Terrassebord må overflatebehandles i år for å forlenge levetiden.

Tilstandsrapport

TG IIU Trapper og heis

Adkomst til leiligheten via felles korridor dekket med fliser og belegg, samt utvendig svalgang. Malte overflater på vegg og himling. Heis mellom etasjene.

Vedlikehold er brl. ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG IJU Andre utvendige forhold

Vedlikehold er brl. ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Bygningen stod ferdig i 2023. Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt

INNENDIG

TG I Overflater

Gulv:
1-stavs eikeparkett.

Vegger er belagt med:
Malte slette overflater på gips og betong.

Himling:
Malte betongdekker med synlig v- fas og senket malte overflater i entré m/ downlights.

Takhøyde i stue/kjøkken og soverom er på ca. 2,6 m. (+-) og senket areal i entré er på ca. 2,2 m.

Overflater fremstår med normal funksjon og ingen større avvik utover forventet bruksslitasje. Det må alltid forventes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

TG I Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong/hulldekk elementer.

Om målingen:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik under 10 mm og totale avvik under 15 mm vurderes som tilstandsgrad 1. I dette tilfellet har etasjeskilleren noe skjevheter, uten at de overskred nevnte grenser ved stikkprøver.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen

TG 0 Radon

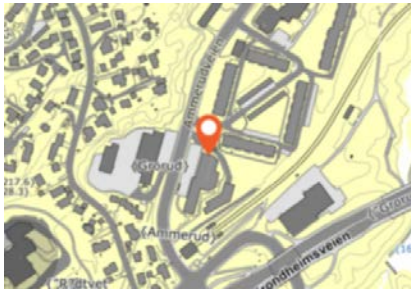
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

Radon:

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.

Iflg. radonkart <http://geo.ngu.no/kart/radon/> ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite slette dører med enkle vridere.

Normal god funksjon og normal bruksslitasje på dører, noe justering på dører kan forekomme. Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.

TG 1 Skap

PAX garderobe i entré.

Normal funksjon.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt baderom fra byggeåret (2023). Bygget er byggemeldt i 2017, og er det derfor lagt TEK17 til grunn. Foreligger ferdigattest fra 2024.

For å få ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet og med godkjenning fra styre. Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet. Vippes opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer). Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge. Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Dekket med fliser.

Himling: Malte overflater med downlights.

Overflater synes å oppfylle tiltenkt funksjon og med forventet bruksslitasje.

4 ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagte gulvflater med gulvvarme.

Fra flis ved terskel til sluk i nedfelt dusjhjørne er det målt en høydeforskjell på ca. 32 mm. Lokalt i fall i dusjhjørne.

Det er påvist enkelte små avvik i forhold til preaksepterte ytelser, men dette vurderes til å oppfylle toleransekravet iht. NS3420 samt funksjonskravet i Teknisk forskrift.

4 ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk i dusjhjørne.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og fremlagt ferdigattest.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

4 ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjhjørne med veggmontert dusjdør og bl.batteri, innredning med servant, speil og veggmontert klosett. Opplegg for vaskemaskin.

Innredning og garnityr fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje fra byggeår.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert negative avvik, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjoner som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

4 ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk på badet og det er plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblad for sirkulasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønsmessig vurdering av taksmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

4 ETASJE > BAD/WC

1 TG IU Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga plassering mot sjakt og nabo,

Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter fra HTH. Belysning og malte overflater over laminat benkeplate med oppvaskkum og 1- greps blandebatteri. Røros avtrekksvifte over induksjonstopp. Kjøkkenet er utstyrt med AEG oppvaskmaskin, komfyr m/ pyrolyse og kjøl/frys.

Det er montert aquastopper i oppvaskbenkeskap og komfyrvakt over koketopp.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert negative avvik, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk over koketopp fra Røros.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappell. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

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

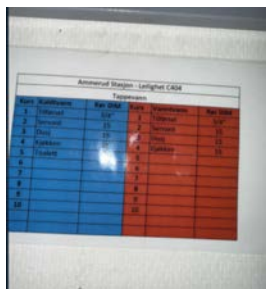
TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Fordeleskap plassert på badet med rør i rør til sanitærinstallasjoner på bad og kjøkken. Stoppekran er kontrollert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.



Tilstandsrapport

1 TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Felles avløp skjult i konstruksjon.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Avløp fra sanitærinstallasjoner må med jevnlig holdes vedlike og etterstrammes mtp. lekkasje og fett.

1 TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har et eget balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, plassert over kjøkkenheten (bak pynteskapet)

Det var merkbar ventilasjon i alle ventilelene. Det anbefales å rense ventilasjonskanaler dersom det ikke har vært gjort siden byggeåret. Slikt gjøres ofte i regi av sameiet.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappell. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

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

1 TG 1 Vannbåren varme

Radiator i stue og soverom.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg



1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap i entré.
Leiligheten har hovedsakelig skjult anlegg for elektro, men enkelte synlig ledninger.

Tilstandsrapport

Hovedsikring og målere er plassert i felles sikringsskap.

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.
2023

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

Installatøren Fredrikstad AS.

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 iflg. eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei iflg. eier.

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

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 sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsgrad settes grunnet det visuelle og at det ikke er opplyst om noen feil og mangler fra eier.

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

Det anbefales å gjennomføre en EL-kontroll i løpet av garanti tiden for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan utgjøre en brann- eller sikkerhetsrisiko. Regelmessig kontroll bidrar til tryggere bruk av elektriske installasjoner og reduserer risikoen for feil som kan føre til skade på bygningen

Generell kommentar: 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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Det er installert sprinkelanlegg, pulverapparat og brannvarslingsanlegg i leiligheten.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

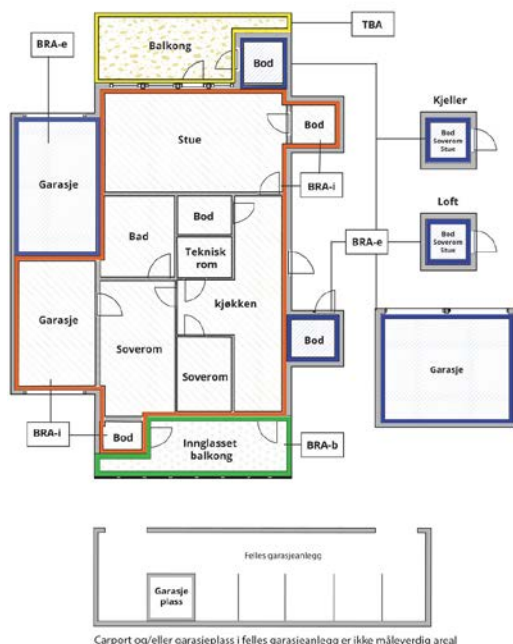
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
4 etasje	45			45	7
Kjeller		5		5	
SUM	45	5			7
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Entré/gang, Bad/wc, Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

BTA er skjønsmessig utregnet. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Seksjon:

Leiligheten er målt opp til å være ca. 44,5 m². og er derav rundet opp til 45 m². lagt inn under BRA-i.

Leiligheten er byggemeldte til 44 m². men avviker fra oppmåling.

Balkong:

Balkongen er målt opp til å være ca. 6,8 m². og er rundet opp til å være 7 m². og er lagt inn under TBA.

Bod:

Det følger med en bod i kjeller på ca. 4,4 m². Boden er markert med nr. 57.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene samstemmer med dagens løsning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget er fra 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende brl. fellesarealer/trapperom. Det forventes at borettslaget har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivarettatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre. Alternativ rømningsvei være brannvesenets stigebil, forutsatt at det er mulig å nå frem til alle leiligheter med stige. Dette krever blant annet at brannvesenets stige er lang nok og det ikke finnes hindringer for brannbilens fremkomst til bygningen. Kontakt ditt lokale brannvesen for mer informasjon.

Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må brannettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan

gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskille fult ut da det er skjult i konstruksjonen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	45	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Per Køste	Takstingeniør
	Vasee Sivanesan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	93	20	0	0	3948.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ammerudveien 23

Hjemmelshaver

Ammerud Stasjon Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
929343794		Obos Eiendomsforvaltning AS	Vasee Sivanesan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

57

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Ammerud, med kort vei til sentrum via offentlig kommunikasjon og byens fasiliteter. Rema i 1 etg. i samme bygg. Kort vei til Grorud senteret med enkelte fasiliteter.

Regulering

Regulert område. Se Plan og Bygg - saksinnsyn for mer info.

Tinglyste/andre forhold

Eier/revirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

På forespørsel har eier/revirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Standard

Andelsleilighet som ligger i byggets 4. etasje. Leiligheten består av: Entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken med utgang til balkong.

Boligen holder standard fra byggeår.

Eiendomsopplysninger

Boligblokk fra 2023 over 4 etg. - 8 etg. i tillegg til kjelleretasjer. Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere og yttervegger i støpteyttervegger, stålkonstruksjon og trebindingsverk, utvendig tekket med takstein. Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie. Deler av taket er takterrasser. Ikke befart av takstmannen. Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk med private stikkledning/vei.

Parkering

Det er fremvist parkeringsplass nr. 02 i felles garasjeanlegg m/ opplegg for lader.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	8689812			
Kommentar Fellespolise for bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører			Ikke vist		Nei
Egenerklæring			Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NE7772>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250212	

Selger 1 navn
Vasee Sivanesan

Gateadresse	
Ammerudveien 23	

Poststed	Postnr
OSLO	0958

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250212

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tilkobling av oppvaskmaskin. Hvitevarepakke ble etterbestilt, og grunnet krav om at oppvaskmaskin må tilkobles av rørlegger ble dette arbeidet utført.

Arbeid utført av

Rørleggervakta AS

Filer

[Tilkobl. oppvaskmaskin - Faktura nr. 84991 fra Rørleggervakta as.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

- Elektrikergruppen AS: Reparasjon av defekt ledlys underside overskap i kjøkken. - Billkvam & Fagerhaug AS: Montering og tilkobling av utvendig solavskjerming.

Arbeid utført av

ELEKTRIKER GRUPPEN AS og BILLKVAM & FAGERHAUG AS

Filer

[Solavskjerming utvendig - Samsvarserklæring.pdf](#)

[Sjekkliste - Feilsøking og bytting av komponenter versjon 1.3.pdf](#)

[Samsvarserklæring - Ordre 53445.pdf](#)

[Solavskjerming utvendig - Faktura-33571.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av elektrisk anlegg utført av Omexom Elsikkerhet AS i regi av Elvia. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

Filer

[EL-kontroll ELVIA.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

P-plass nr. 2 er utstyrt med en ladeboks installert av Installatøren AS, avdeling Fredrikstad, i tråd med borettslagets avtale. Strømforbruket håndteres av Movel AS, som også har avtale med borettslaget.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Solavskjerming innvendig - Faktura-1075675.pdf](#)

[Kjøkken - Ordre 958966 Sinvanesan, Vasee Hvitevarer AEG.pdf](#)

[Kjøkken - Hvitevarer AEG Leil C404 Sivanesan, Vasee.pdf](#)

[Kjøkken - Betalingsdokument 958966 Sinvanesan, Vasee Hvitevarer AEG.pdf](#)

[Energijattest-20240325-Ammerudveien-23.pdf](#)

Initialer selger: VS

3

Document reference: 1008250212

Document reference: 1008250212

Tilleggs kommentar

Den integrerte hvitevarepakken fra AEG er etterbestilt gjennom HTH Kjøkken, og kvitteringer for både bestilling og montering er tilgjengelige i Boligmappa.no. Boligen har nyboliggaranti frem til september 2028 via utbygger, og hvitevarene dekkes også av garanti fra HTH. Utvendig og innvendig solavskjerming er ettermontert, og tilhørende kvitteringer og samsvarserklæringer er tilgjengelige i Boligmappa.no. Produktene omfattes av 5 års garanti.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjør oppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250212

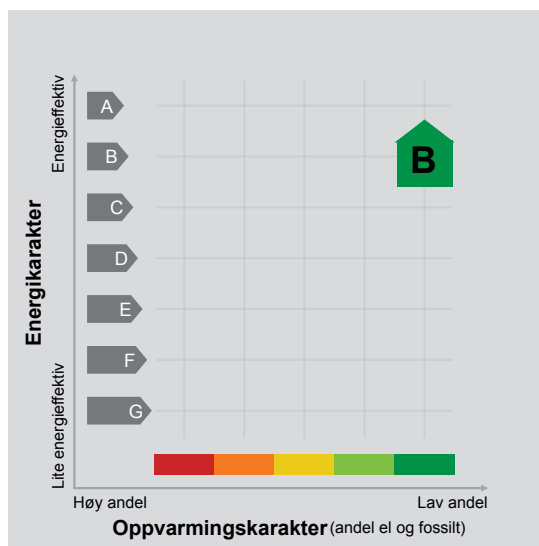
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vasee Sivanesan	5f59bda8b64e13d30d7df 035fea5f124f8a66807	27.07.2025 20:18:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250212

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ammerudveien 23
Postnummer	0958
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	37
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300714457
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	73eb91e8-7aac-475c-a518-3c617559b729
Dato	25.03.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Montere urbryter på motorvarmer

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ammerudveien 23
Postnummer: 0958
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0403
Dato: 25.03.2024 16:42:19
Energimerkenummer: 73eb91e8-7aac-475c-a518-3c617559b729

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 93
Bruksnummer: 20
Seksjonsnummer: 37
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300714457

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Nabolagsprofil

Ammerudveien 23 - Nabolaget Ammerud - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ammerud T i Ammerudveien Linje 62	3 min 0.2 km
Ammerud Linje 4, 5	4 min 0.3 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.7 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Ammerud skole (1-7 kl.) 573 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	23 min 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 3.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 4.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100



Kvalitet på skolene

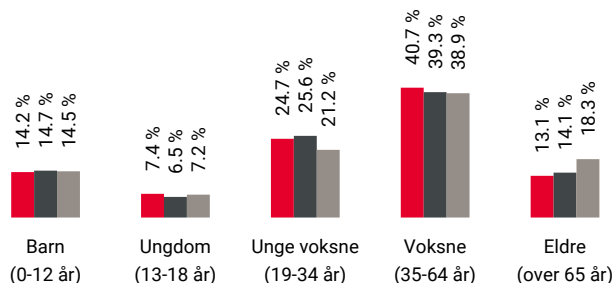
Bra 70/100



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

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



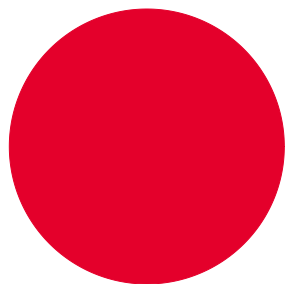
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100

Sport

⚽ Ammerud skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.8 km	
⚽ Flaengrenda ballbinge	11 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
🚴 Gorud Sportssenter	11 min	🚶
🚴 Fresh Fitness Kalbakken	13 min	🚶

Boligmasse



99% blokk

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

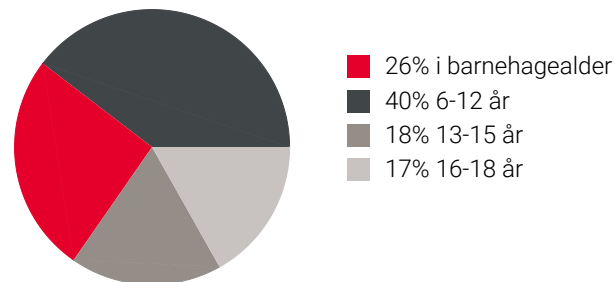
Sitat fra en lokalkjent

“

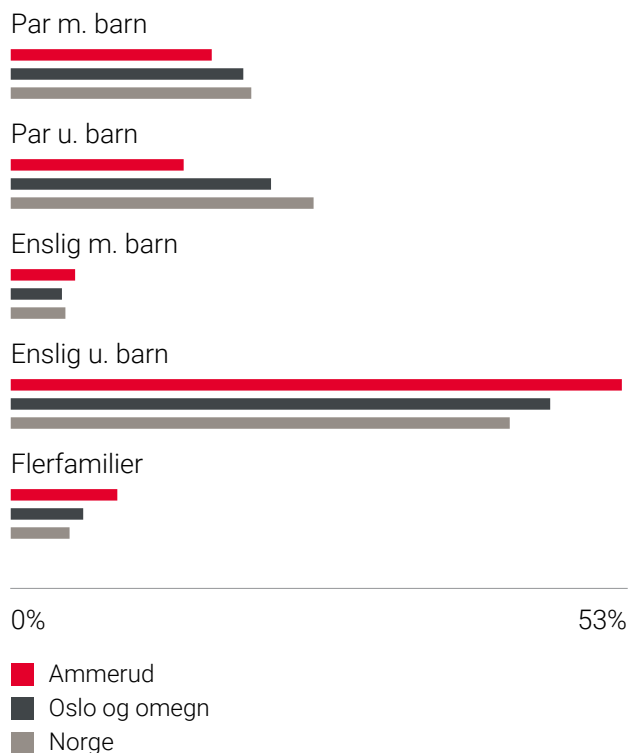
Varer/Tjenester

📦 Gorud Senter	12 min	🚶
📦 Boots apotek Gorud	12 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

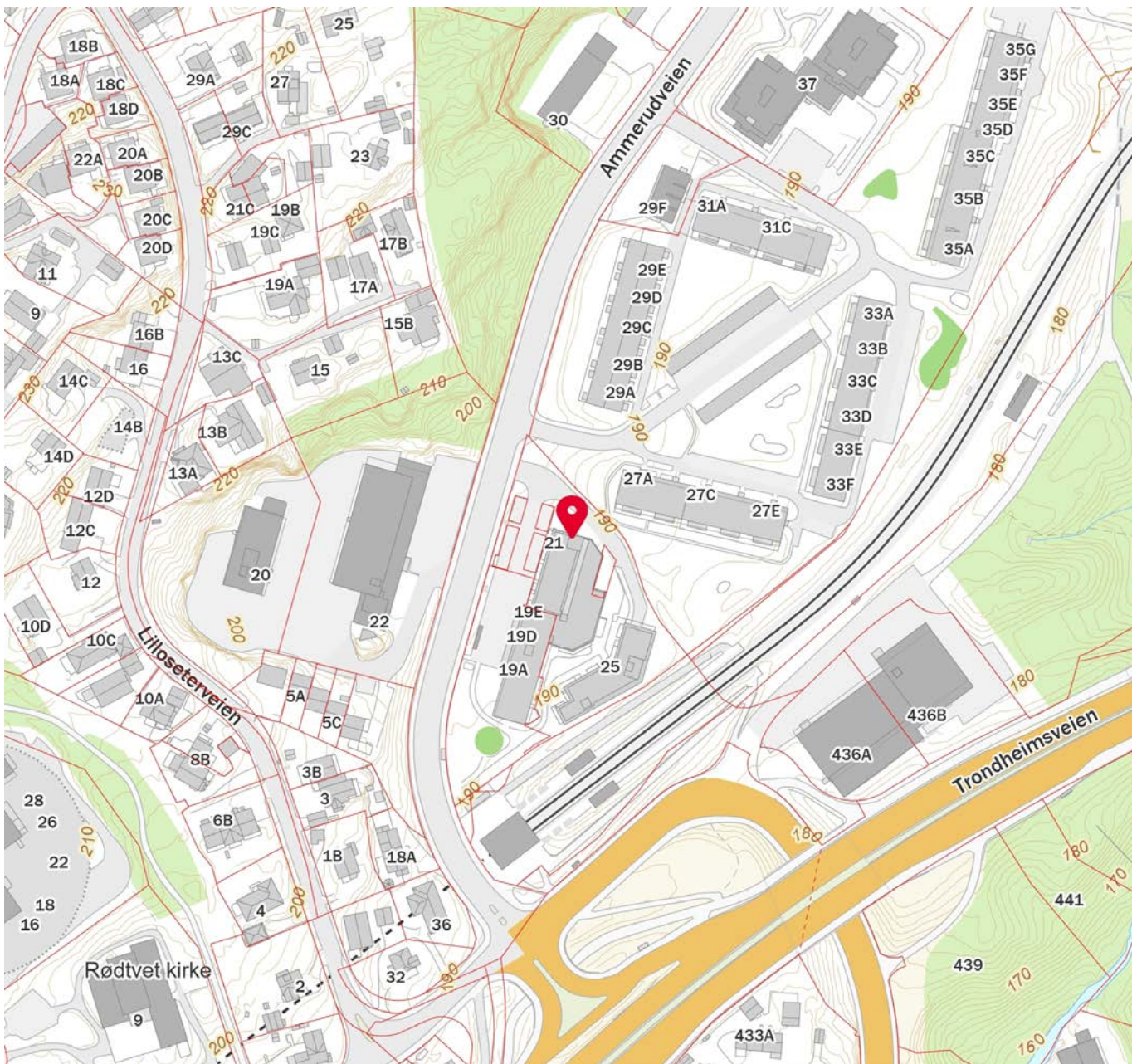
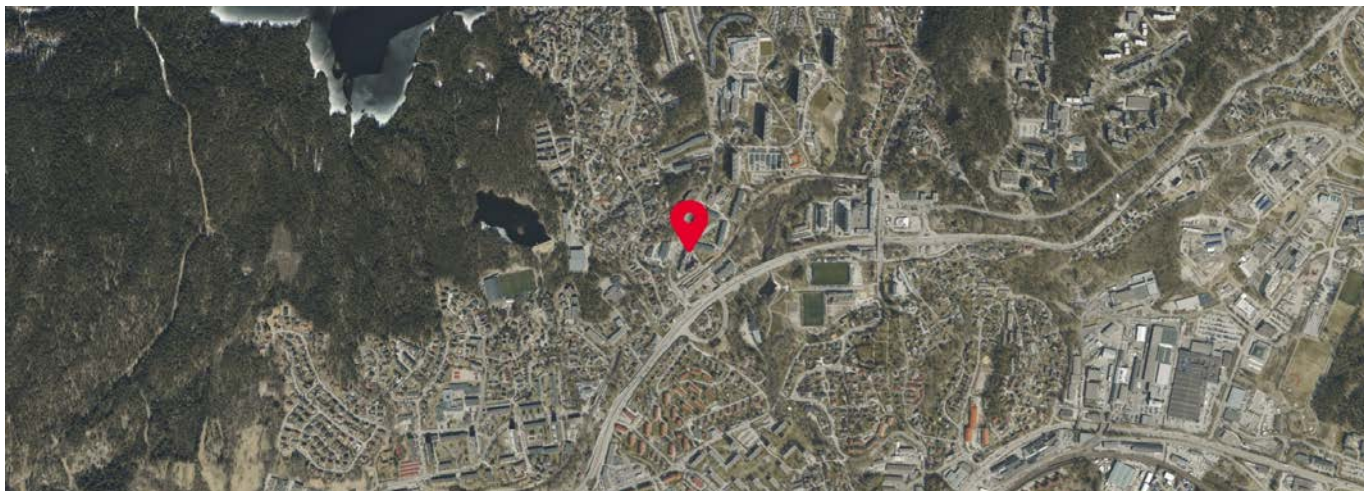


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7984

AMMERUD STASJON BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AMMERUD STASJON BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. april kl. 09:00 og lukker 15. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7984>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Installering av digital (trådløse) målere for varmtvann og energi.
7. Finansiering av digitale målerer for varmtvann og energi.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AMMERUD STASJON BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Gine Kronberg, er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Eva Mausest er valgt

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret er satt til kr 90.000 totalt for styremedlemmene, som tidligere vedtatt i 2024. Styreleder honoreres etter egen avtale, for tiden kr 85.000 per år. Dette honoraret kommer i tillegg, da det ble besluttet å engasjere ekstern styreleder i en krevende periode, som reflektert i den ekstraordinære generalforsamlingen i 2024.

Styret har et mål om å kunne gå tilbake til intern styreleder i framtiden når borettslaget er mer stabilt og de mest komplekse sakene er løst. Forutsetningen er at det finnes en egnet kandidat internt. Dette vil på sikt kunne redusere kostnadene knyttet til styrearbeidet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90.000,-

Sak 6

Installering av digital (trådløse) målere for varmtvann og energi.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i lengre tid forsøkt å komme til enighet med utbygger (Fredensborg Bolig) om utskifting av manuelle målere til digitale målere. Vi har foreløpig ikke kommet til enighet om en slik løsning om bytte eller økonomisk kompensasjon. Styret vil jobbe videre med saken. Dagens ordning med manuelle avlesbare målere har vist seg vanskelig å få til å fungere tilfredsstillende. Utdfordringer er at borettslaget har høye energi kostnader og styret ønsker at kostnadene skal fordeles etter faktisk bruk hos den enkelte. Vi mener derfor at digitalt avlesbare målere bør monteres før neste fyringssesong. Vi har foreløpig mottatt et tilbud på nye målere. Prisen for dette vil ligge på ca. 350.000,- inkludert montering. Styret vil hente inn flere tilbud før eventuelt inngåelse av oppdrag.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtale om kjøp og montering av digital avlesbare målere for varmtvann og energi. Fullmakten gis med en økonomisk ramme på inntil Nok 400.000,-

Vedlegg

2. energimålere.png

Sak 7

Finansiering av digitale målerer for varmtvann og energi.

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret vil foreslå 2 alternativer for finansiering av innstallering av digitale målere for varmtvann og energi.

Alternativ 1: Benytte eksisterende kassakreditt. Alternativ 2: Ta opp nytt lån i OBOS banken som nedbetales gjennom felleskostnadene.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Finansiering av digitale målerer for varmtvann og energi.
- Mot Finansiering av digitale målerer for varmtvann og energi.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Benytte eksisterende kassakreditt.
2. Lånefinansiering gjennom OBOS banken

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Ekstern styreleder velges for ett år. Det opplyses om at dette avviker fra vedtektene.

Innstilling

Ekstern styreleder ønskes å videreføres for ytterligere ett år. Bakgrunnen for dette er at 2024/25 har vært krevende for styret med mange saker og stort ansvar. Det er komplekse saker mot PEAB og Fredensborg Bolig som fortsatt ikke er løst og som vil kreve betydelig innsats også i det kommende året.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Raymond Strand Abrahamsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonathan Ebrahim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Marie Jørgensen
 - Anupam Seth
-

Styrets årsrapport

I innværende periode har styret i all hovedsak jobbet med reklamasjonssaker mot Fredensborg Bolig. I årsrapporten vil vi redegjøre for status i de viktigste sakene.

Den første saken styret begynte å jobbe med, var å finne ut hvorfor vi tilsynelatende hadde høye utgifter til Oslo kommune på vann- og avløp.

Det ble avdekket at årsaken til de høye avgiftene var at borettslaget også betalte vann- og avløpsavgifter for både næringsseksjonen (Rema 1000) og Ammerudveien 19 (utleieblokken). Årsaken til denne feilen, var at det var feil i Matrikkelen. Det er lang saksbehandlingstid for retting hos Matrikkelenheten, men etter samtaler ble det opprettet en hastesak og borettslaget er nå registrert med riktige arealer.

Videre gikk styret i dialog med Vann- og avløpsetaten og det ble avdekket at Borettslaget betalte avgifter til VAV basert på et beregningsgrunnlag på 9.253 kvm, mens riktig beregningsgrunnlag ifølge VAV er 5.231 kvm. Borettslaget har fått vedtak om tilbakebetaling. Beløpet er tilsammen på ca. NOK 180.000,-

I tillegg medfører dette en innsparing på ca. NOK 250.000,- årlig i vann- og avløpsavgifter til Oslo kommune.

Styret jobber kontinuerlig med å finne ut av årsaken til de høye energiutgiftene. Hafslund/Celsio var på befaring i september og kom med en rapport 17.9. Styret har bedt om redegjørelse og retting.

Salgsprospektet beskriver at forbruket av varmt tappevann og oppvarming skal måles individuelt for hver leilighet og at det skal det foretas en å kontoinnbetaling for varme og varmt vann hver måned, men med individuell avregning en gang i året.

Obos opplyste i juni at de ikke får gjennomført denne avregningen fordi målerne til varmt tappevann og oppvarming ikke lar seg avlese digitalt/fjernavlese.

Dette ble entreprenør og utbygger informert om uten at de har kommet med en forklaring/redegjørelse på dette eller at dette er forsøkt rettet slik at målerne kan fjernavleses.

Styret tok derfor kontakt med Ax Flow som er leverandør av Axioma energimålere, for å få avklart om det var mulig å få ettermontert en enhet for fjernavlesning. De opplyser at det ikke er mulig å benytte monterte målere til digital måling og fjernavlesning. Målerne som er installert er beregnet for kabling til en felles tavle for avlesing, men styret har fått opplyst av Vangsøy Rørteknikk AS (montør) at slik kabling ikke er foretatt og at de derfor ikke kan avleses.

Styret tok initiativ til manuell avlesing i september. Alle ble oppfordret til å ta foto og legge bildene inn i portalen. Det var kun et tyvetalls eiere som etterkom denne oppfordringen og to representanter fra styret forsøkte ved

flere anledninger å få kontakt med eiere og til og med gå fra dør til dør. Vi har foreløpig konkludert med at det er svært vanskelig, om ikke umulig å gjennomføre individuell avregning av energiforbruket (se egen sak til avstemming i Generalforsamlingen).

Da det nye styret overtok i august var vaktmestertjenesten oppsagt. Det viser seg at det er en del utfordringer med dette. Styret har konkludert med at borettslaget trenger en vaktmester. Styret har omsider fått på plass en ny avtale med vaktmester som inkluderer gartnertjenester. Avtalen er inngått sammen med sameiet (Rema 1000).

Styret avdekket at det ikke var inngått serviceavtale på ventilasjon. Den er nå plass med leverandøren Solland. De foretok nylig en service på anlegget og leverte nye filter til alle leilighetene.

Styret har fått klarhet i at det er Vangsøy Rørteknikk AS som har service- og vedlikehold av fjernvarme og snøsmelteanlegg.

Vi jobber også med å få kontroll på ventilasjonene og varmen i fellesgarasjen/kjelleren. Vi er i dialog med både PEAB/Fredensborg Bolig og eksterne rådgivere for å finne løsninger på dette.

Det ble gjennomført Ett-årsbefaring på fellesarealer i februar og det ble avdekket en rekke feil og mangler som er lovet utbedret av PEAB i løpet av våren 2025.

Styret har kontinuerlig jobbet med å få kontroll på økonomien og budsjettet for 2025 tar høyde for de forventede økte faste kostnadene, men det er lite rom for ekstraordinære kostnader.

Borettslaget må belage seg på høye månedskostnader med kraftig økning på blant annet kommunale avgifter og forsikringspremier, som er noe grunnen til at styret måtte øke fellesutgiftene fra 1.1.25 med 5 prosent.

Styret jobber med å få på plass en avtale om kontroll av parkering på våre fellesareal. Det er mye feilparkering, både foran søppelcontainerne og ved brannoppstillingsplassen. Dette medfører både utfordringer med tilkomst til søppelcontainerne/oppstillingsplassen og ekstra kostnader til Renholdsetaten.

Styret i Ammerud Stasjon Borettslag.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler på kr 47 543 (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

7984 AMMERUD STASJON BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		264 476	288 349	0	0
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		15 931 842	26 421 476	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	207 906 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-16 064 000	-26 452 000	0	0
Innbetalt borettsinnskudd		0	138 634 000	0	0
Kjøp av bygning		0	-271 540 000	0	0
Kjøp av tomt		0	-75 000 000	0	0
Fusjonseffekter		0	6 651	0	0
Andel egenkapital fellesanlegg		-84 775	0		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-216 933	-23 873	0	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		47 543	264 476	0	0

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	876 203	2 006 073
Kortsiktig gjeld	-828 660	-1 741 597
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	47 543	264 476

AMMERUD STASJON BORETTSLAG
ORG.NR. 929 343 794, KUNDENR. 7984

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		9 446 652	2 974 224	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 428 441	929 805	3 383 000	2 907 000
Innbetalinger		200 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 075 093	3 904 029	3 383 000	2 907 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 513	0	-12 000	-24 000
Styrehonorar	4	-131 300	0	-90 000	-172 500
Revisjonshonorar	5	-11 834	-5 361	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-124 195	-29 486	-115 000	-130 000
Konsulenthonorar	6	-86 920	-53 688	-25 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-455 415	-39 310	-413 000	-492 000
Forsikringer		-96 186	-31 818	-75 000	0
Kommunale avgifter	8	-673 250	-115 655	-645 000	-835 000
Kostnader sameie		-453 686	-134 607	-540 000	-538 000
Energi/fyring	9	-1 002 618	-461 909	-786 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 363	-58 233	-212 000	-249 000
Andre driftskostnader	10	-460 705	-24 179	-299 000	-233 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 756 984	-954 246	-3 224 000	-2 986 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		9 318 109	2 949 783	159 000	-79 500
Innbetalt andel fellesgjeld		16 064 000	26 452 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		25 382 109	29 401 783	159 000	-79 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 897	3 917	0	100
Finanskostnader	12	-9 459 164	-2 984 224	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-9 450 267	-2 980 307	0	100
ÅRSRESULTAT		15 931 842	26 421 476	159 000	-79 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		15 931 842	0		
Til annen egenkapital		0	26 421 476		

AMMERUD STASJON BORETTSLAG
ORG.NR. 929 343 794, KUNDENR. 7984

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	271 540 000	271 540 000
Tomt		75 000 000	75 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	84 775	0
Aksjer og andeler	14	30 000	30 000
SUM ANLEGGSMIDLER		346 654 775	346 570 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		143 400	0
Forskuddsbetalte kostnader		62 166	60 591
Andre kortsiktige fordringer	15	180 382	65 989
Driftskonto OBOS-banken		483 334	1 379 307
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 633	0
Sparekonto OBOS-banken		4 288	500 186
SUM OMLØPSMIDLER		876 203	2 006 073
SUM EIENDELER		347 530 977	348 576 073
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 59 * 5 000		295 000	295 000
Annen egenkapital	16	42 353 317	26 421 476
SUM EGENKAPITAL		42 648 317	26 716 476
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	165 390 000	181 454 000
Borettsinnskudd	18	138 634 000	138 634 000
Annen langsiktig gjeld	19	30 000	30 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		304 054 000	320 118 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		150 865	417 872
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 700 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	20	4 554	0
Påløpte renter		49 256	1 323 725
Annen kortsiktig gjeld	21	623 985	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		828 660	1 741 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		347 530 977	348 576 073
Pantstillelse	22	346 540 000	346 540 000
Garantiansvar	23	58	0

Oslo, 27.03.2025
Styret i Ammerud Stasjon Borettslag

Raymond Abrahamsen/s/

Jonathan Ebrahim/s/

Thor Granli/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 538 432
Akto strøm	585 792
Kabel-TV	211 692
Garasjeleie	46 800
Kameraovervåkning	45 725
Kapitalkostnader på IN-lån	9 429 155
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	17 497
Overført til kapitalkostnader	-9 446 652
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 428 441

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 513
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 513

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 131 300. Dette inkluderer honorar til ekstern styreleder på kr 41 300.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 834.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 170
Takst & BefaringsSenteret AS	-6 750
Anne Helene Aune	-48 125
SUM KONSULENTHONORAR	-86 920

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 937
Drift/vedlikehold elektro	-173 598
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 446
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 612
Drift/vedlikehold brannsikring	-77 951
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-75 823
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 049
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-455 415

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-366 533
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-673 250

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-129 947
Fjernvarme	-872 671
SUM ENERGI / FYRING	-1 002 618

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-700
Driftsmateriell	-1 272
Vakthold	-30 200
Renhold ved firmaer	-81 255
Snørydding	-16 000
Andre fremmede tjenester	-116 897
Kontor- og datarekvisita	-207 873
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-1 319
Bank- og kortgebyr	-2 438
Velferdskostnader	-1 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-460 705

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 743
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 121
Andre renteinntekter	33
SUM FINANSINNTEKTER	8 897

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-9 446 652
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-6 868
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 644
SUM FINANSKOSTNADER	-9 459 164

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	271 540 000
SUM BYGNINGER	271 540 000

Gnr.93/bnr.20

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

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Ammerud BRL Hjemmel AS. Denne investeringen er regnskapsført etter etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 000. Pålydende: 30. Balanseført verdi: 30 000.

Den samlede aksjekapital i Ammerud BRL Hjemmel AS er på kr 30 000.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	36 982
Viderefakturert faktura snøsmelteanlegg	143 400
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	180 382

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-162 683
Egenkapital fra IN tidligere	26 452 000
Egenkapital fra IN 2024	16 064 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	42 353 317

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12.24: 5,45%. Løpetid 40 år.

Opprinnelig, 2023	-207 906 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	26 452 000
Nedbetalt i år, IN	16 064 000
	-165 390 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-165 390 000
-----------------------------------	---------------------

Lånet er et serielån/annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2033.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene

skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/10-2033
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2033		
40		1000
54		1150
52		1550
22		1750
4		2250
58		2350
43, 44, 45		2450
49, 50		2600
55, 56		2650
26		2800
5, 46		3050
47		3350
18		3400
8, 11		3550
14, 17		3600
20, 59		3650
38		3850
42		3950
1, 32, 35		4000
48		4000
6		4050
12		4150
24, 31		4250
7, 9		4350
13		4400
2, 15, 19		4450
21, 36		4450
10, 25, 27		4550
16, 33		4600
39		4650
34, 41		4800
3		5300

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2023	-138 634 000
------------------	--------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-138 634 000
----------------------------	---------------------

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Langsiktig gjeld, Ammerud BRL Hjemmel AS	-30 000
--	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-30 000
-----------------------------------	----------------

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 614
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 940
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 554

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Kreditnota snøsmelteanlegg	-143 400
Renter skyldig utbygger	-480 585
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-623 985

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	138 634 000
Pantelån	165 390 000
Beregnete IN-forpliktelser	42 516 000
TOTALT	346 540 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	271 540 000
Tomt	75 000 000
TOTALT	346 540 000

NOTE: 23**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4079/4899 deler av Ammerud Stasjon Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Ammerud Stasjon

Selskapets andel i Ammerud Stasjon Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Ammerud Stasjon Sameie er inntatt i resultatregnskapet "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til generalforsamlingen i Ammerud Stasjon Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ammerud Stasjon Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 28.03.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 0HAG8-MCUJO-07L05-51ZYZ-DKIC4-WYA5Y

Vedlegg 2 til sak 6. Installering av digital (trådløse) målere for varmtvann og energi.

ENERGIMÅLER

Antall	Vare/NRF nr.	Beskrivelse	Pris pr. stk.	Rabatt
59 stk.	-	QALCOSONIC E4 Kompakt ultralyd energimåler for varme- /kjøleanlegg med flow-sensor i kompositt Avtagbart regneverk (1,2m) med digitalt display (konfigurerbar) Montering: Retur/ horisontalt eller vertikalt Dimensjon/byggelengde: DN15 (1/2") / 110mm Anslutning målerhus: G 3/4" Temperaturområde: 0...90 °C Kontinuerlig gjennomstrømning: Qp 1,5 m3/h (R100) Kapslingsgrad: IP65, Trykkklasse: PN16 Kommunikasjonsmodul: M-bus + LoRaWAN Strømforsyning: Batteri 2 x 3,6V (16 år, utskiftbart) Parvis kalibrerte Pt500 temperaturfølere. (5.2mm/1,5 meter) Følerlomme bestilles separat. MID godkjent iht. EN1434, 2014/32/EU	1 620	netto

VARMTVANNSMÅLER TAPPEVANN

Antall	Vare/NRF nr.	Beskrivelse	Pris pr. stk.	Rabatt
59 stk.	-	QALCOSONIC W1 Kompakt ultralyd flow-/mengdemåler med flow-sensor i kompositt Dimensjon: DN15 (1/2") Anslutning målerhus: G 3/4" Temperatur klasse: T90 Byggelengde: 110mm Kontinuerlig gjennomstrømning: Q3 2,5 m3/h Nøyaktighetsklasse Q3/Q1: R 400 Kommunikasjonsmodul: LoRaWAN Standard krypteringsnøkkel Strømforsyning: batteri (16 år) Kapslingsgrad: IP68 MID godkjent iht. EN1434, 2014/32/EU	1 210	netto

AVLESNINGSSYSTEM (FAKTURERES VIA IOT-SOLUTIONS)

Antall	Vare/NRF nr.	Beskrivelse	Pris pr. stk.	Rabatt
118 stk.	-	Påloggingsgebyr pris pr. måler	500,-	netto
118 stk.	-	Månedspris pr. målepunkt	30,-	netto
1 stk.	-	LoRaWAN Gateway utendørs	15 000,-	netto

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.04.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 15.04.25

Selskapsnummer: 7984 Selskapsnavn: AMMERUD STASJON BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Rådgiver i OBOS, Gine Kronberg, er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Eva Mausest er valgt ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 90.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Installering av digital (trådløse) målere for varmtvann og energi.

Styret får fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtale om kjøp og montering av digital avlesbare målere for varmtvann og energi. Fullmakten gis med en økonomisk ramme på inntil Nok 400.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Finansiering av digitale målerer for varmtvann og energi.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For finansiering av digitale målerer for varmtvann og energi.

☐ Mot finansiering av digitale målerer for varmtvann og energi.

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Benytte eksisterende kassakreditt.

☐ Lånefinansiering gjennom OBOS banken

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Raymond Strand Abrahamsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jonathan Ebrahim

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anne Marie Jørgensen

☐ Anupam Seth



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Vedtekter
for
Ammerud Stasjon Borettslag

Vedtatt på stiftelsesmøte den 06.4.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune og utgjør samleseksjon bolig i Sameiet Ammerud Stasjon, gnr 93, bnr 20 i Oslo.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5000,-.
- (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 ledet 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) Utbygger kan eie andeler i borettslaget jr borettslagsloven § 2-12
- (5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4–3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(6) 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.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med 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. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Enkelte andeler disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på Utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor boligene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke opprettes uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en sportsbod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten/boligen. Disse sportsbodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da sportsboden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av sportsboder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1- Under utarbeidelse). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass i borettslagets garasjekjeller til andelseiere som erverver slik bruksrett fra Utbygger. Alternativt kan garasjekjeller bli seksjonert som en næringsseksjon i Ammerud Stasjon Sameie og det etableres et tingsrettslig sameie mellom erververe av bruksrett til p-plass. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt. Utbygger forbeholder seg retten til å tildele bruksrett og fordeling av p-plasser. P-plassene inngår ikke i borettslagets opprinnelig finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Det kan ikke fattes vedtak av styret eller generalforsamlingen som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte andelseiere som er gitt bruksrett til p-plass samtykker til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter

Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1- under utarbeidelse). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan dersom de ikke følger med borettslagsandelen ved salg, kun overføres/selges til andre andelseiere i borettslaget. Det er ikke tillatt å ha bruksrett til p-plassen uten å være andelseier i borettslaget.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(7) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(8) Har en andelseiereier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen andelseier eier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers andel. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(9) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.

(2) Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning 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 opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

- (4) 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.
- (5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen (inkl. evnt private takterrasser), 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, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og

vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger (herunder også evt. private takterrasser) og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig (inkl. felles takterrasser) i forsvarlig stand, slik det er angitt i vedtektene og i vedtektene for Ammerud Stasjon Sameie og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(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.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig

Kostnader forbundet med p-plass fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres. Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(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 (7).

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 besluttet 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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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.

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

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 framtrædende 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.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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.



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557466674374

Dokument

Ammerud Stasjon Borettslag - vedtekter - 060422

Hoveddokument

12 sider

Initiert på 2022-04-06 13:08:41 CEST (+0200) av Espen Jørgensen (EJ)

Ferdigstilt den 2022-04-06 13:23:22 CEST (+0200)

Initiativtaker

Espen Jørgensen (EJ)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

espen.jorgensen@obos.no

90050599

Signerende parter

Anders Tveter (AT)

anders.tveter@fredensborg.no

+4798644555

Signert 2022-04-06 13:23:22 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Ammerud stasjon borettslag

Husordensregler

2023

1. Generelt

1.1 Husordensreglene skal bidra til god drift av borettslaget og hindre unødvendige skader og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i “god naboskikk”.

1.2 Beboerne skal følge reglene og ta ansvar for at de overholdes av besøkende.

1.3 Styrets medlemmer følger opp at reglene blir overholdt.

1.4 Eventuelle brudd på reglene skal fortrinnsvis ordnes direkte mellom de berørte. Hvis det viser seg vanskelig/umulig, skal saken tas opp med styret.

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av styret.

2. Ro og orden

2.1 En leilighet skal bare benyttes til boligformål. Bruk av leiligheten skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for naboene.

2.2. Beboerne skal sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene:

- Vis spesielt hensyn mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og kl. 24.00 og 10.00 på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.
- Boring, banking og andre støyende aktiviteter skal ikke forekomme på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager. På ukedager skal boring, banking og andre spesielt støyende aktiviteter foregå i tidsrommet kl. 09:00 – 20:00.
- Støyende aktiviteter legges til et tidspunkt som er minst mulig forstyrrende, og støy skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

- Næringsvirksomhet som medfører kundebesøk og/eller kan medføre sjenerende støy for naboene, tillates bare etter skriftlig samtykke fra aktuelle naboer og med styrets godkjennelse.
- Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som kan medføre støy, skal naboene varsles om dette minst to dager på forhånd.

3. Leiligheter

3.1 Leilighetene skal holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.

3.2 Avtrekk/lufterventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres, fordi det vil føre til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister ikke er tildekket, slik at lufteanlegget kan fungere som forutsatt.

3.3 Den enkelte andelshaver har ansvar for innvendig vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den andelshaver som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

4. Terrasser

4.1 Vis hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra terrassen.

4.2 Tøy kan tørkes på terrassen når det ikke sjenerer naboene. Tøy skal ikke henges over rekkverket.

4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

4.4 Renner og sluk på takterrassene skal gi fritt utløp av vann. Ved store snømengder bør styreleder/vaktmester konsulteres i forhold til fjerning av snø. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som påføres egen og/eller naboers leiligheter på grunn av vann/snø.

4.5 Boder, basseng/jacuzzi og andre større gjenstander kan bare settes opp på terrassen med skriftlig godkjenning fra styret. Gjenstander som oppbevares på terrassen skal være sikret mot sterk vind.

4.6 Begrens lagring av unødvendige gjenstander på terrassen. Gjenstandene forringer det generelle inntrykket, og inviterer i tillegg til brannstiftelse. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkortning i forsikringsdekningen.

4.7 Vesentlige endringer av terrassen (gulv og tak) kan bare skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

4.8 Montering av markiser og screens på terrassen og foran vinduer skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret (se punkt 9.2).

5. Oppganger og fellesområder

5.1 Styret har ansvaret for bestilling og montering av standard type skilt og med riktig skrifttype til ringetablå, postkasse og ved inngangsdøren til hver leilighet. Ta kontakt med styret ved behov for endringer. Ved eierskifte faktureres ny andelshaver for kostnaden.

5.2 Ytre og indre inngangsdører skal holdes lukket og låst. Hvis en dør må holdes i åpen stilling i en kort periode, må støpselet til

den elektriske døråpneren trekkes ut av kontakten, eller brytere til døråpneren skrus av. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Armene til dørpumpene må ikke frakobles. Feil bruk kan forårsake kostbare reparasjoner. Styret lager en instruks på hvordan inngangsdørene kan holdes åpen ved eventuelt flytting - og vareinnlevering osv.

5.3 Private gjenstander skal ikke plasseres på fellesområdene. Dette av hensyn til renhold, adkomst til rømningsveier og bevaring av et generelt ryddig inntrykk.

5.4 Det er ikke tillatt å henge opp bilder eller annen pynt utenfor egen leilighet, eller gjøre endringer av innvendige fellesarealer, uten godkjenning fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

5.5 Sportsutstyr skal plasseres i kjellerbodene. Barnevogner kan plasseres i sykkelrommene.

5.6 Sykkelparkeringen i fellesområdet er forbeholdt sykler.

5.7 Forurensning og forsøpling av fellesarealer (inkl. sigarettneiper, hundeeskrementer/-poser) er forbudt. Foreldre skal rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy som ikke er i bruk skal oppbevares privat.

5.8 Det er ikke tillatt å røyke i borettslagets fellesområder. Vis hensyn til barn og allergikere.

5.9 Styret har ansvaret for eventuell ny beplantning, benker, bord mm. på fellesarealene. Større innkjøp skal være godkjent via budsjettet på forhånd.

6. Heisen

6.1 Unngå langvarig blokkering av heisdøren ved inn- og utlastning av varer. Gjentatte og langvarige blokkeringer kan føre til at heisen slutter å fungere, noe som kan føre til kostbare reparasjoner.

7. Miljøstasjon

7.1 Søppelkassene brukes til fire forskjellige typer avfall:

- Restavfall
- Papir/papp (må deles opp tilstrekkelig for å unngå tilstopping)
- Plastemballasje
- Matavfall (pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt)

7.2 Brennbart og farlig avfall må kastes i gjenbruksstasjoner.

7.3 Gjenstander og avfall må ikke plasseres utenfor søppelkassene.

8. Garasje og kjellerboder

8.1 Garasjeport og dør skal holdes stengt.

8.2 Garasjen skal ikke brukes som lekeplass eller oppholdssted.

8.3 Kjøring i garasjen skal skje med spesiell forsiktighet.

8.4 Det er ikke tillatt å vaske bilen i garasjeanlegget eller på felles parkeringsområde. Annet stell av bilen er tillatt, men polering/sliping bør helst skje utendørs pga. støveksposering.

8.5 Takstativ, skiboks, kano/kajakk ol. kan oppbevares på parkeringsplassene.

8.6 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen eller boden.

8.7 Det oppfordres til å holde garasjeplassene og områdene rundt bodene mest mulig fri for gjenstander av hensyn til feiing, renhold og generell orden. Styret kan gi advarsel med krav om

rydding, og de har rett til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel.

8.8 Lading av EL-biler skal bare skje ved godkjent ladeplass.

8.9 Det skal ikke parkeres bil langs veien ved inngangsporten til garasjekjeller. Dette medfører ulemper ved innkjøring til garasjen. Parkering, stans eller kjøring over fortauet inn mot garasjekjeller er forbudt.

9. Fasader

9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse. Det er ikke tillatt å endre utseende på terrassen eller rekkverket. Se for øvrig pkt. 4.7.

9.2 For utvendig solavskjerming er det bare tillatt screens og markiser av type vertikalmarkise hvilke utbygger benyttet under utbygging og tilvalg. Styret kan gi nærmere informasjon og veiledning på forespørsel.

9.3 Blomsterkasser skal plasseres innenfor rekkverket av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

10. Parkering mm.

10.1 Borettslagets gangveier og inngangsparti skal alltid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer. Det er ikke tillatt å parkere på oppstillingsplass for brannbil.

10.2 Ballspill er ikke tillatt mot fasader eller på felles parkeringsområde.

11. Dyrehold

11.1 Begrenset dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til vesentlig ulempe for naboene. Et eksempel er hunder som piper, uler og bjeffer når de blir forlatt alene hjemme. Dette er ikke tillatt og vil medføre krav om fjerning.

11.2 Båndtvang gjelder hele året på borettslagets fellesarealer.

11.3 Beboere med ansvar for hund skal fjerne hundens avføring fra fellesarealer umiddelbart.

11.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

12. Forsikringer og skader

12.1 Borettslaget har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Forsikringen dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er eier forpliktet til å begrense skadeomfanget.

12.2 Skade som antas å dekkes av felles bygningsforsikring, må meldes så raskt som mulig til styret eller forretningsfører (OBOS).

12.3 Beboerne har ansvar for å forsikre eget innbo og løsøre, samt å melde eventuell skade til forsikringsselskapet.

12.4 Beboerne er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes styret umiddelbart.

13. Sikkerhet

13.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som kan åpnes med systemnøkler og brikker. Nøklerne og brikkene er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

13.2 Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokken eller garasjen. Vær påpasselig ved inn- og utkjøring.

13.3 Hvis det er feil på garasjeporten, si fra til vaktmester og/eller noen av styrets medlemmer. Porten skal i minst mulig grad bli stående åpen.

13.4 Utgangsdører og dørene mellom trappeoppgangene og garasjeanlegget skal alltid være låst/lukket.

14. Eierskifte og utleie

14.1 Andelshavere som selger leiligheten, skal gi beskjed til borettslagets forretningsfører eller til styret.

14.2 Det gjelder særskilte regler i forbindelse med utleie av leiligheter i borettslag. Før inngåelse av avtale om utleie skal styret kontaktes. (Lovendring gjeldende fra 01.01.20).

Vedtaksdato: 17.10.2023



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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 23
0958 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandlie**Telefon:** 970 09 919
E-post: andreas.strandlie@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 viderefremidlet 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