

A photograph of a modern apartment building with a light-colored brick facade. The building features several windows and a balcony with a frosted glass railing. In the foreground, there is a wooden terrace with a railing, a purple patio umbrella, and some potted plants. The scene is set on a grassy area.

aktiv.

Ammerudveien 29D, 0958 OSLO

Lys og arealeffektiv leilighet med en egen solrik terrasse på 20 m². Marka som nabo. Nærhet til T-bane og butikker.



Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder

Oda Øvergård Buvik

Mobil 400 18 851
E-post oda.buvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord
Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 195 902,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 397 292,-
Felleskostn.: Kr 4 859,-
Selger: Lisa Tollefsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 40/42 kvm
Tomtstr.: 27418 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 46
Andelsnr.: 66
Oppdragsnr.: 1104260043

Lys og arealeffektiv leilighet med en egen solrik terrasse på 20 m². Marka som nabo.

Velkommen til Ammerudveien 29D. Dette er en lys 1-romsleilighet, med kort vei til offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av servicefasiliteter. Planløsningen gir hele leiligheten en romslig og luftig følelse, og den er enkel å møblere. Fra stuen er det utgang til en stor markterrasse på 20 kvm hvor solrike dager kan nytes. Badet er pusset opp i regi av brl. i 2003/04.

Kvaliteter:

- Stor, solrik markterrasse på 20 kvm
- Peisovn
- Nyere vinduer og balkongdør
- IKEA kjøkken med plass til spisebord
- Ingen forkjøpsrett
- Sovealkove
- Sentral beliggenhet
- Privat bod i kjeller
- Kort vei til T-bane
- Mulighet for garasjeleie/parkeringsplass etter venteliste



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	79
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 42 kvm

TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 40 kvm Entré/gang, alkove, bad/wc, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm Markterrasse

Ikke målbare arealer

Leiligheten er målt til 39,5 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 40 m².

Bodene som er målt og opplyst areal er fremvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrett, tinglysning eller lignende. Anbefales undersøkt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

27418 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt med uoppgett tomteareal som tilhører borettslaget. Stell av grøntanlegget ivaretas av styret. Det er opparbeidede grillplasser på fellesområdet. Det er ikke tillatt for andelseiere/beboere å plante på fellesområdene.

Beliggenhet

Velkommen til Ammerudveien 29D. Her bor du med en sjelden kombinasjon av umiddelbar nærhet til naturen og effektive byforbindelser. Rett utenfor døren venter Lillomarka med sine turstier, badevann og skiløyper, samtidig som T-banen bare er fire minutters gange unna.

Hverdagslogistikken er enkel. De daglige innkjøpene gjøres hos Rema 1000 eller Kiwi, kun tre minutter til fots fra leiligheten. Med flere barnehager, som Ammerudlia og Ammerudenga, og skoler som Ammerud skole for de minste og Apalløkka skole for ungdomstrinnet, er det gangavstand til hele utdanningsløpet. For større ærender ligger Grorud Senter og Veitvet Senteret en kort kjøretur unna.

Fritiden byr på et mangfold av aktiviteter. Sommerdager kan nytes ved populære Steinbruvann eller den barnevennlige Badedammen. Grorudparken tilbyr moderne anlegg for lek og idrett, mens Oslo Klatrepark utfordrer både store og små i tretoppene. For innendørs trening er det kort vei til SATS Kalbakken, og Grorud Sportssenter gir et bredt idrettstilbud for hele familien.

Ammerud er et område som forener det praktiske med det rekreative. Med T-banen reiser du effektivt til sentrum, og med bil er du på Oslo S på et kvarter. Samtidig har du stillheten og turmulighetene i marka som nærmeste nabo. Dette gir en balansert og aktiv livsstil, med alt du trenger innen rekkevidde.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Balkongdør: Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Entredør: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasseplattinger i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra stuen og fellesområder.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i betong med tilfaregulv (påforet og isolert oppe på etasjeskiller av betong).

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i stue. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter som yttervegg og leilighetskillevegger. Det ble kontrollert på ca 15 punkter i leiligheten.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Vedovn i stuen.

TG2

Entredør

Det er påvist andre avvik: Døren er relativt slitt og oppleves noe treg.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke vurdert å være behov for skifte av døren, men det må påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registret nivåforskjell på 30 mm, målt fra laserens utgagspunkt og til entredøren.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

1.Etasje - Bad/WC - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Noen småsprekker/krakkelering i hardfuger på vegger i dusjonen.

Konsekvens/tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Observasjonene tilsier at forholdet primært har estetisk betydning. Det anbefales likevel å følge med på eventuell videre utvikling. Dersom sprekkene øker i omfang eller det oppstår nye sprekker, bør forholdet vurderes på nytt av fagkyndig.

1.Etasje - Bad/WC - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Når membranen har passert halvparten av forventet levetid, øker sannsynligheten for svekkelser over tid. Selv om funksjonen er tilfredsstillende nå, er risikoen for lekkasje høyere sammenlignet med nye løsninger. Tilstanden bør følges jevnlig opp.

1.Etasje - Bad/WC - Sanitærutstyr og innredning

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

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. For å lukke avviket må det etableres avrenning fra vegghengt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult systerne. Konsekvensen av manglende overløp/drensspalte er at eventuelle skjulte lekkasjer ikke avdekkes raskt og kan forårsake større skader enn nødvendig..

1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik: Kjøkkenet fremstår med stevis høy slitasje, og det er registrert enkelte detaljer som fremstår som ufagmessig utført. Dette gjelder tilpasninger og sammenføyninger rundt servanten og ved benkeplateskjøten.

Konsekvens/tiltak: Dårlig utførte detaljer gir økt risiko for at vann kan trenge inn i benkeplaten rundt servant og andre skjøter. Det anbefales å gå over og utbedre disse områdene, for eksempel ved å justere og silikonere åpne endeskjøter helhetlig. På sikt kan det være aktuelt å oppgradere eller bytte kjøkkenet for å få en løsning som holder dagens standard.

1.Etasje - Kjøkken - Avtrekk

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

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Kullfilterventilator i kombinasjon med naturlig avtrekk via klaffventil gir begrenset luftutskifting, særlig ved intensiv matlaging. Dette kan føre til økt luktspredning og fettavsetninger på overflater, samt generelt redusert inneklime. Det anbefales derfor regelmessig rengjøring av overflater og filter, og eventuelt vurdering av mekanisk avtrekksløsning for bedre ventilasjon.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Vannledninger

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Gjelder i kjøkkenbenken. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Det bør etableres tettemuffer på rørene i kjøkkenskapet slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og til rom med sluk, slik hensikten med systemet er. Om det oppstår en lekkasje i dette systemet, er det en sjanse for at lekkasjen ikke blir oppdaget tidlig og forårsaker unødvendig skade.

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Snekkerservice; borettslagets kontakter, 2022

Beskrivelse: Liten lekkasje ovenfra i dusj. Rørlegger via borettslag utbedret samme dag. Takplater byttet på hele badet.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Recover, 2024

Beskrivelse: Stor lekkasje ovenfra våren 2024. Vann i store deler av leiligheten opp, mye vann fant veien ned.

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

Ja

Beskrivelse: Rant masse vann under lekkasje vår '24. Recover, selskap som gjorde utbedringer, valgte å ikke bytte vindusinnstansene. Vinduene i seg selv har ingen tregghet eller skader som synes eller merkes. Vindusrammene er noe preget etter 12-13 års bruk, men ellers ikke skadet.

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

Ja

Beskrivelse: Det har blitt observert rotter i nærområdet. Så langt jeg vet, ikke observert innendørs. Borettslaget håndterer alle uteområder.

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

Ja

Beskrivelse: Kjøkkenvifte har liten eller ingen effekt.

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

Ja

Firmanavn: Borettslaget, 2015

Beskrivelse: Dårlig trekk. Utbedringer av pipeløp i alle blokker for noen år siden.

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

Ja

Firmanavn: Euro Murer Oslo AS, 2021

Beskrivelse: Sprekker etter nye foringsrør utbedret. Murt opp rundt ovnsrør på nytt.

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

Ja

Firmanavn: E.Halvorsen Elektro, 2025

Beskrivelse: Sikring går av og til knyttet til bruk av støvsuger. Eltilsyn hadde også noen merknader. Dok på dette oversendt takstmann.

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

Ja

Firmanavn: Recover, 2024; Borettslaget, 2013

Beskrivelse: I etterkant av lekkasje, ny lampe innstallert i gang, fjerning av lampe i gang. Ny kurs lagt opp i forbindelse med rehabilitering av fasade og stikk utvendig på platting.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 40 kvm: Entré/gang, alkove, bad/wc, stue og kjøkken

TBA 20 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 2 kvm: Bod

Standard

Entré

Inngangspartiet har en brann- og lydklassifisert entrédør og gir et godt førsteinntrykk med oppgraderte overflatene som fortsetter inn i stuen. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy. Leiligheten har et sjarmerende tregulv som er gjennomgående i hele leiligheten.

Stue

Stuen er romslig og har tregulv og peis. Store vindusflater sørger for en lys og luftig romfølelse. Det er god plass til en romslig sofagruppe med tilhørende salongbord og annet ønskelig stuemøblement.

Markterrasse

Den vestvendte markterrassen på ca. 20 m² er et fint uterom med gode solforhold på ettermiddagen. Her er det god plass til en romslig sittegruppe, spisebord og lignende der årets varme dager kan nytes.

Sovealkove

I tilknytning til stuen er det etablert en sovealkove med en skillevegg, som skaper en definert og tilbaketrukket soveplass. Sovealkoven er etablert i deler av opprinnelig stue. Det er plass til dobbeltseng og rommet har garderobeskap.

Kjøkken

Kjøkkenet er holdt i en praktisk løsning der du får en fin sone for matlaging. Kjøkkeninnredningen er av profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Videre er kjøkkenet utstyrt med stekeovn, samt en kullfilterventilator over kokesonen. Komfyren ble skiftet i 2021.

Bad

Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2003/04. Rommet har flislagte overflater med elektriske varmekabler i gulvet, vegghengt toalett og en dusj innerst i rommet. Badet har en ventil på veggen tilkoblet sentralavtrekk. Det er en spalte for tilluft mellom dørbord og terskel.

Innvendige overflater

Gulv: Furu.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Veggene og himlingsoverflatene ble oppgradert etter lekkasje i 2023. Alkoven er malt i 2026.

Tekniske installasjoner

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Vurderingen gjelder synlige rør internt i leiligheten, som i kjøkkenbenken og i servantskapet på badet.
- Ventilasjon: Boligen har sentralavtrekk med avtrekksventil på badet. Tilluft via ventiler i vinduer og klaffventil på yttervegg på kjøkkenet.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Boligen er tilknyttet Telia som leverandør av kabel-tv og internett, der avgiften er inkludert i felleskostnadene. Tv-tuner/dekoder medfølger.

Parkering

Det medfølger ingen garasje- eller parkeringsplass til leiligheten. Borettslaget disponerer garasjer og parkeringsplasser som leies ut via venteliste. Disse er tilrettelagt for elbillading gjennom Aneo, hvor andelseiere kan inngå individuelle avtaler

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP5043382

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming samt peisovn. Elektrisk gulvvarme på baderommet. Nyere panelovn i stue.

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 200 000

Omkostninger kjøper

3 200 000 (Prisantydning)

195 902 (Andel av fellesgjeld)

3 395 902 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 397 292 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 406 192 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 408 992 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

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 om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Dette inkluderer blant annet varmtvann, kabel-TV og internett via en fellesavtale med TELIA, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold mv.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter.

Oversikt over fordelingen av felleskostnadene foreligger ikke fra forretningsfører.

Det er vedtatt eiendomsskatt i Oslo kommune. Pt. faller det ikke eiendomsskatt for boligen.

Boligen er tilknyttet Telia som leverandør av kabel-tv og internett, der avgiften er inkludert i felleskostnadene. Tv-tuner/dekoder medfølger.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 859

Andel Fellesgjeld

Kr 195 902

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

22.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207749869

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%

Restsaldo 65 505 001,00

Innfrielsesdato: 30.11.2038

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Andel fellesformue

Kr 22 345

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ammerudsletta Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

955362128

Andelsnummer

66

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Ammerudsletta Borettslag.

- Borettslaget består av 256 andeler.
- Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig.
- Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslaget er forsikret i If Skadeforsikring Nuf, med polisenummer SP5043382.
- Borettslagets hjemmeside er www.ammerudsletta.no.

Borettslaget har fellesvaskeri i hver blokk med brukerbetaling. Det er avsatte plasser i kjelleren for barnevogner og sykler. Borettslaget har også et selskapslokale ("Frysa") som kan leies gratis, en tilhenger til utlån, og et låsbart sykkelhus med 40 plasser for utleie. Gass- og elektrisk grill er tillatt på balkonger og i forhager. Det avholdes dugnader, og deltakelse er pliktig.

Dyrehold krever samtykke fra alle beboere i oppgangen samt godkjenning fra styret. Det er kun tillatt med én hund eller katt per leilighet. Lufting av dyr er ikke tillatt på borettslagets område, og det er båndtvang. Eier plikter å fjerne ekskrementer. Ved anskaffelse av nytt dyr må ny søknadsprosess gjennomføres.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne, lage hull i fasaden, eller sette opp boder og partytelt. Innglassing av balkonger er ikke tillatt. Bygningsmessige endringer i leiligheten, inkludert endringer på våtrom, krever skriftlig godkjenning fra styret. Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifte på felles luftekanal. Fellesområder som kjellere, vaskerier og parkeringsplasser er videoovervåket.

Nylige og pågående prosjekter:

- Alle garasje- og parkeringsplasser er tilrettelagt for elbil-lading gjennom Aneo.
- Det utføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr.
- Vedlikehold av vindusvegger på balkonger og skillevegger mellom forhager foretas i regi av styret.

Det vil bli vurdert baderomsrehabilitering til rundt 60 millioner kroner. Dette vil bli lagt frem for generalforsamlingen, men det blir ikke gjort i år.

Foretatt vedlikehold:

2024:

- Installert solcelleanlegg på blokktakene og de nye rekkegarasjene.
- Rehabilitering av rekkegarasjene til moderne og tidsriktige størrelser på plassene.
- Bygget utvendig parkeringshus på enden av nr 27 mot T-banen med 40 sykkel-parkeringsplasser.
- Plantet store tujaer mot T-banen og mot Rema-tomta.
- Diverse andre ekstraordinære arbeider på borettslagets grøntarealer.
- Etablert OBOS-nøkkel på dørene til fellesarealene i borettslaget.

2023:

- Diverse ekstraordinære arbeider på borettslagets grøntarealer.

2022:

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

2021:

- Gjennomført rens av ventilasjonskanalene ut fra leilighetene.
- Alle borettslagets 27 oppganger er malt opp.
- Alle lysarmaturer i oppganger og fellesarealer i kjelleren er byttet ut til bevegelse styrt LED-armaturer.
- Gowens har foretatt tilsyn og supplert manglende brannvernustyr i leilighetene.
- Borettslaget har gjennomført et forsøksprosjekt med kjøkkenhager sommeren og høsten 2021.
- Det er blitt asfaltert fartsdempere på borettslagets interne veier (ikke den offentlige veien).
- Det er montert nye sykkelstativer i kjellerne i alle blokkene.
- Montert 12 elektriske røykavsug på de pipehattene der det kun var eldre manuelle røykavsug.

2020:

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

2019:

- Nye varmpumper med ny og oppdatert teknologi i nr. 29 og nr. 31
- Nye vaskemaskiner og tørketromler i vaskeriene.
- Alle vaskeriene er pusset opp Frysa er pusset opp Gjennomført tilsyn med brannsvarslingsutstyret i alle leilighetene.
- Manglende eller defekt utstyr er erstattet.
- Rehabilitering vannskader i to leiligheter etter taklekkasjene i 2018/2019.

2018:

- Nye porttelefoner med videofunksjon.
- Byttet varmpumper i nr. 27 og nr. 35 for å sikre tilførselen av varmtvann til leilighetene og for å spare energikostnader.
- Satt inn vannmåler i nr. 35.
- Nytt panel og oppmaling av inngangspartiene i nr. 33.
- Utbedret vannskader i de tre leilighetene hvor det var vannlekkasje gjennom taket i 2018.

- Diverse utbedringer av uteområdene.
- Ferdigstilt det nye porttelefonlegget.

I henhold til borettslagets vedtekter må kjøper godkjennes av styret som ny andelseier. Det er kjøpers ansvar at styregodkjenning blir gitt, men styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Iht. borettslagslova kan man bare eie én andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Dette er et frittstående borettslag, og forkjøpsrett for OBOS-medlemmer gjelder ikke.

For å dekke eventuell manglende innbetaling av felleskostnader har borettslaget panterett i den enkelte andel foran alle andre panthavere med et beløp tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G). Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader.

Dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Styregodkjenning

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 46 i Oslo kommune. Andelsnr. 66 i Ammerudsletta Borettslag A/l med orgnr. 955362128

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/95/46:

31.01.1959 - Dokumentnr: 1119 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

16.12.1960 - Dokumentnr: 15908 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

27.02.1964 - Dokumentnr: 2653 - Skjønn

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1965 - Dokumentnr: 17992 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

21.06.2022 - Dokumentnr: 670588 - Bestemmelse om vannledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

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

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

05.02.1958 - Dokumentnr: 1450 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:95 Bnr:1

21.08.1961 - Dokumentnr: 10253 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:95 Bnr:51

25.02.1971 - Dokumentnr: 3735 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:95 Bnr:120

21.02.2003 - Dokumentnr: 11007 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg av boligblokk datert 28.06.1962. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Det foreligger i tillegg følgende ferdigattester for eiendommen:

- Ferdigattest (for mindre arbeider) datert 24.02.1989 for utskifting av vinduer m.m.
- Ferdigattest datert 04.02.2005 for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner.
- Ferdigattest datert 26.05.2014 for fasadeendring.
- Ferdigattest datert 10.12.2024 for solcelleanlegg på tak.
- Ferdigattest datert 13.12.2024 for rehabilitering av bod/garasje.

Det er avvik fra godkjente byggetegninger der deler av entréen er byggemeldt som bod og det er laget en sovealkove i stuenn.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.06.1962.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig i reguleringsplan «Regulering- og bebyggelseplan med vedtekter på gnr. 95, bnr. 46 Ammerudvg. 27.» (ID: S-785), vedtatt 04.07.1959, med tilhørende reguleringsbestemmelser. Et delareal er i tillegg regulert til butikk i 1. etasje, vedtatt 21.06.1960.

Et delareal av eiendommen er regulert til gressplen i reguleringsplan med ID: S-1118, vedtatt 12.03.1964, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Utdrag av plan- og byggesaker i området:

Saksnummer 201602519 - Reguleringssak. Ammerudveien 20 - 22 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn. Fredensborg bolig AS foreslår å omregulere Ammerudveien 20 og 22 fra industri til bolig og noe næring med strøktjenlige funksjoner (forretning/beværtning/annen privat eller offentlig tjenesteyting).

Foreslåtte høyder tilsvarer ny bebyggelse på 6-9 etasjer pluss takoppbygg. Hensikten er å tilrettelegge for transformasjon av planområdet fra næring til et urbant nabolag som styrker området rundt Ammerud T-banestasjon som inngangsport til Ammerud. Det vil etableres boliger som omkranser et stort felles gårdsrom, forplass med strøktjenlige funksjoner og en snarvei gjennom området fra Lilloseterveien til Ammerudveien. Planen legger også til rette for en fremtidig utvidelse av fortau og sykkelfelt.

Saksnummer 201605618 - Regulerings sak. Planprogram for Grorud sentrum. Grorud skal videreutvikles til et bydelsentrum med inkluderende møteplasser og attraktive bomiljøer. Området skal utvikles med ulike boligtyper og -størrelser, offentlige funksjoner, kulturtilbud og sosiale offentlige møteplasser. Området skal videreutvikles som stammen i det lokale handelstilbudet med varierte og utadrettede virksomheter som henvender seg mot gater og torg og skaper liv i byrommene. Torg- og gaterom skal videreutvikles og tilrettelegges for opphold og sikre god tilgjengelighet.

Oppstillingen er ikke uttømmende og interessenter oppfordres til å sette seg inn i relevante reguleringsplaner. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med 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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Ansvarlig megler bistås av

Christine Glasø
Eiendomsmeglerfullmektig
christine.glaso@aktiv.no
Tlf: 911 12 086

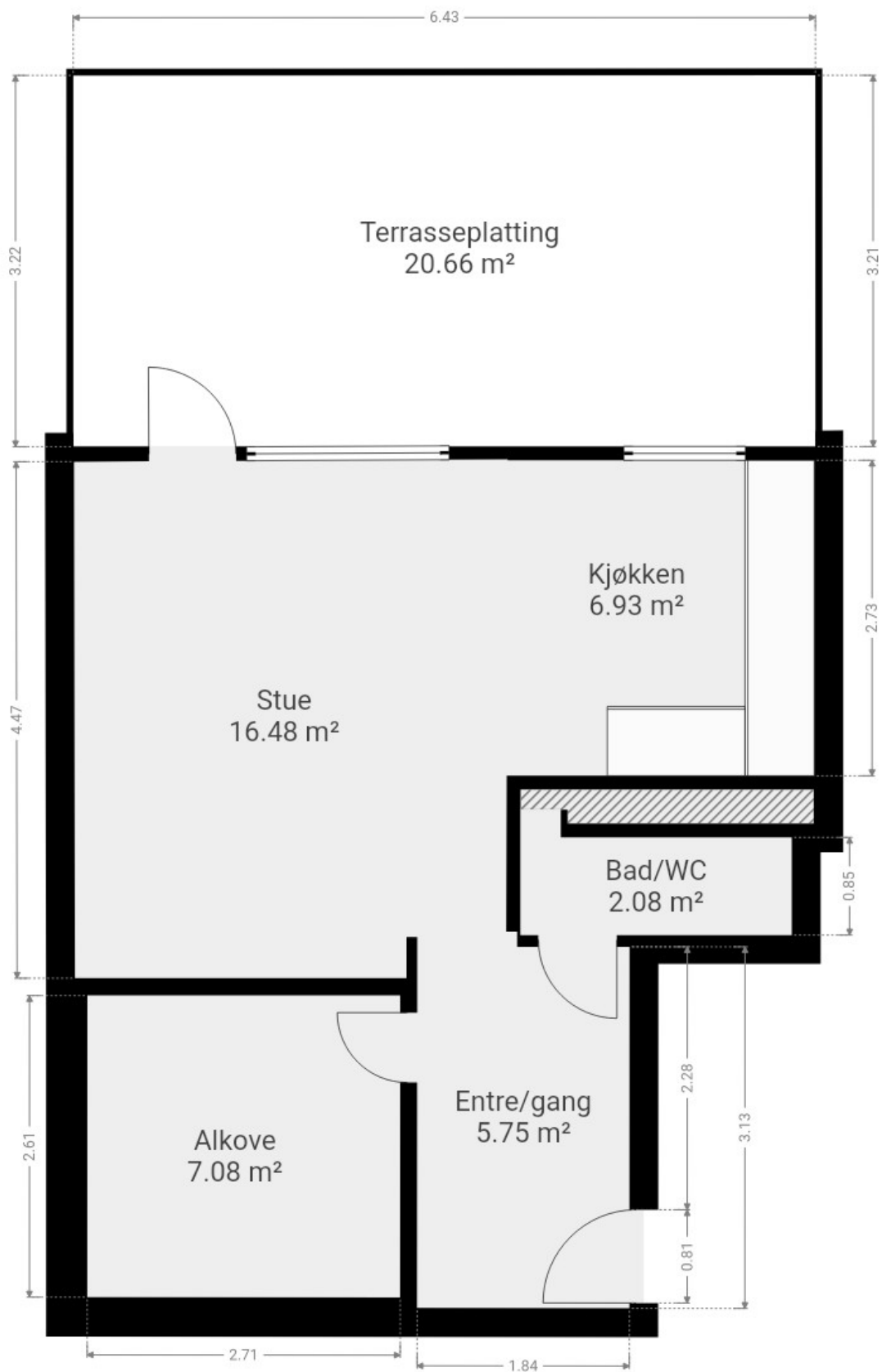
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

05.05.2026





Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.



























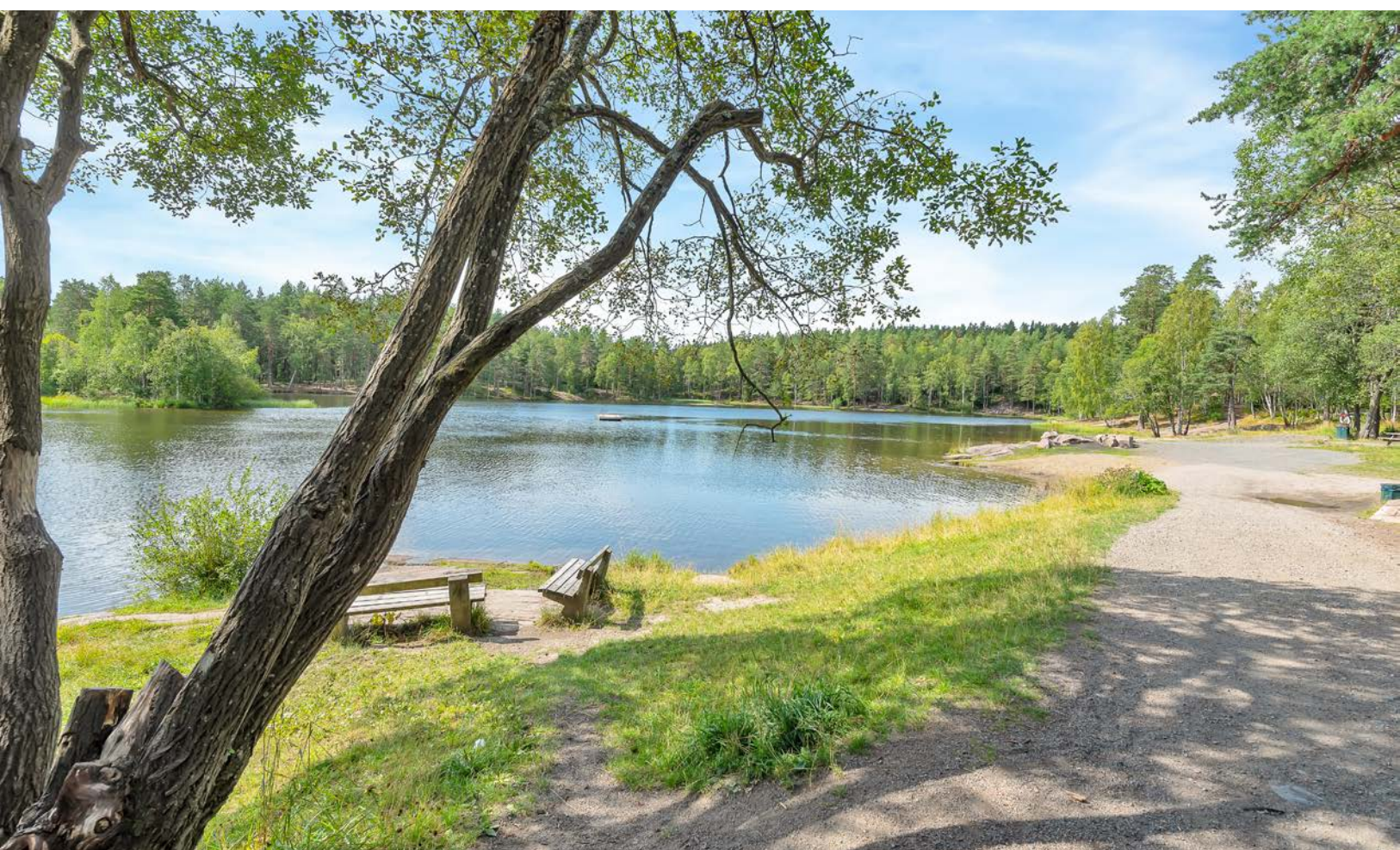





















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ammerudveien 29 D, 0958 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 95, bnr. 46
-  # Andelsnummer 66

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 20000-1872

Eiendomsverdi ref nr: RF2628

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig



Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1960 og er med det ca 66 år gammelt. Bygget konstruksjonsmessig er i all hovedsak opprinnelig stand, men er oppgradert og fornyet delvis i årenes løp av eiere og borettslaget. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra opprinnelige byggeår. Leiligheten med innvendige overflater, bad og kjøkken, fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Enkelte avvik er likevel avdekket og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Terrasseplattinger i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra stuen og fellesområder.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Kommentar;

Gulvene har ukjent alder, mens vegg og himlingsoverflatene ble oppgradert etter lekkasje i 2023. Alkoven er malt i 2026.

Etasjeskiller i betong med tilfaregulv (påforet og isolert oppe på etasjeskiller av betong).

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i stue. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter som yttervegg og leilighetskillevegger. Det ble kontrollert på ca 15 punkter i leiligheten.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Vedovn i stuen.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Kommentar:

Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC;

Flislagte gulv, vegger og himlingsplater.

Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnise med garnityr. Ventil på veggen, tilknyttet sentralt avtrekksanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsjonen.

Oppgradert i regi av borettslaget i 2005. Det foreligger ferdigattest for prosjektet. Ingen annen dokumentasjon.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt ulv ved dørterskelen er 28 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra stuen i retning våtsonen (gulv).

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kommentar;

Komfyren er skiftet av dagens eier i 2021, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Inntak fordeling og stoppekran. Det er besiktiget i rørskapet på badet.

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder.

Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Sentralavtrekk med avtrekksventil på badet. Tilluft via ventiler i vinduer og klaffventil på yttervegg på kjøkkenet

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i oppgangen utenfor leiligheten. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper.

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Beskrivelse av eiendommen

Radon;

Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;

Slukkeutstyr

Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;

Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

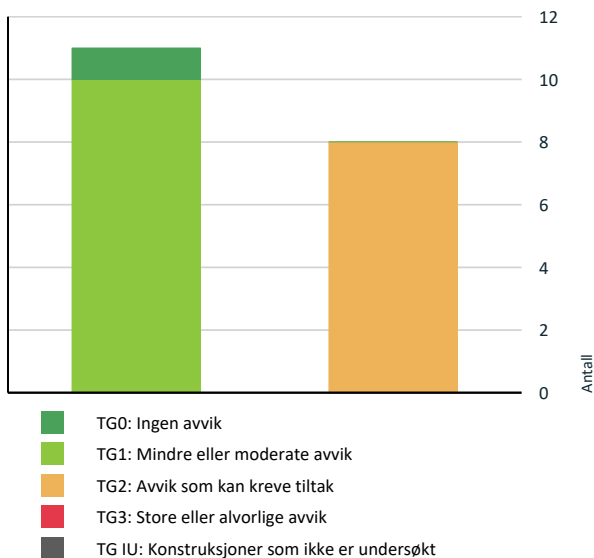
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det kan se ut som 1-rommene er tegnet med bod i gangen. Slike endringer er søknadspliktige. Det foreligger ingen informasjon om at det er utført en søknad om bruksendring. Anbefales undersøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Entredør** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1960

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2005	Rehabilitering	Bad
2014	Rehabilitering	Fasader
2016	Rehabilitering	Pipeløp

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Entredør

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren er relativt slitt og oppleves noe treg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av døren, men det må påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler.

1 TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplattinger i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra stuen og fellesområder.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Kommentar;

Gulvene har ukjent alder, mens vegg og himlingsoverflatene ble oppgradert etter lekkasje i 2023. Alkoven er malt i 2026.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong med tilfargulv (påforet og isolert oppe på etasjeskiller av betong).

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i stue. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter som yttervegg og leilighetskillevegger. Det ble kontrollert på ca 15 punkter i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registret nivåforskjell på 30 mm, målt fra laserens utgangspunkt og til entredøren.

Konsekvens/tiltak

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

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Vedovn i stuen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Kommentar:

Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og himlingsplater.

Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnise med garnityr. Ventil på veggen, tilknyttet sentralt avtrekksanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Oppgradert i regi av borettslaget i 2005. Det foreligger ferdigattest for prosjektet. Ingen annen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Noen småsprekker/krakkelering i hardfuger på vegger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Observasjonene tilsier at forholdet primært har estetisk betydning. Det anbefales likevel å følge med på eventuell videre utvikling. Dersom sprekkene øker i omfang eller det oppstår nye sprekker, bør forholdet vurderes på nytt av fagkyndig.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt ulv ved dørterskelen er 28 mm.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Når membranen har passert halvparten av forventet levetid, øker sannsynligheten for svekkelser over tid. Selv om funksjonen er tilfredsstillende nå, er risikoen for lekkasje høyere sammenlignet med nye løsninger. Tilstanden bør følges jevnlig opp.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

For å lukke avviket må det etableres avrenning fra vegghengt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult systerne. Konsekvensen av manglende overløp/drensspalte er at eventuelle skjulte lekkasjer ikke avdekkes raskt og kan forårsake større skader enn nødvendig..

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil på veggen tilkoblet sentralavtrekk. "Papirtest" utført og funnet i orden. Spalte for tilluft mellom dørbblad og terskel



1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra stuen i retning våtsonen (gulv).

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
29/4-2026

Tilstandsrapport



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er komfyr og platetopp.

Kommentar;

Komfyren er skiftet av dagens eier i 2021, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet fremstår med stevis høy slitasje, og det er registrert enkelte detaljer som fremstår som ufagmessig utført. Dette gjelder tilpasninger og sammenføyninger rundt servanten og ved benkeplateskjøten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dårlig utførte detaljer gir økt risiko for at vann kan trenge inn i benkeplaten rundt servant og andre skjøter. Det anbefales å gå over og utbedre disse områdene, for eksempel ved å justere og silikone åpne endeskjøter helhetlig. På sikt kan det være aktuelt å oppgradere eller bytte kjøkkenet for å få en løsning som holder dagens standard.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator i kombinasjon med naturlig avtrekk via klaffventil gir begrenset luftskifting, særlig ved intensiv matlaging. Dette kan føre til økt luktspredning og fettavsetninger på overflater, samt generelt redusert innneklima. Det anbefales derfor regelmessig rengjøring av overflater og filter, og eventuelt vurdering av mekanisk avtrekksløsning for bedre ventilasjon.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Inntak fordeling og stoppekran. Det er besiktiget i rørskapet på badet.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Gjelder i kjøkkenbenken. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør etableres tettemuffer på rørene i kjøkkenskapet slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og til rom med sluk, slik hensikten med systemet er. Om det oppstår en lekkasje i dette systemet, er det en sjanse for at lekkasjen ikke blir oppdaget tidlig og forårsaker unødvendig skade.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk med avtrekksventil på badet. Tilluft via ventiler i vinduer og klaffventil på yttervegg på kjøkkenet

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i oppgangen utenfor leiligheten. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

Ja. Se dok om tilsyn.

-Borettslaget satte inn ny kurs til uteplass ved rehabilitering av fasade i 2013/2014. Dette antar jeg borettslaget har dokumentert.

-Det ble satt opp flere stikk da jeg tok over i 2013. Arbeidet utført av min far, som nå er pensjonert elektriker. Han var da i jobb og var lisensiert.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja Det elektriske anlegget er nylig kontrollert (2025) uten registrerte avvik, noe som tilsier at anlegget i hovedsak fungerer som forutsatt. Det foreligger likevel ikke full dokumentasjon i form av samsvarserklæringer for utført arbeid, og det er registrert en utførelsesfeil ved at jordingsleder ikke er tilkoblet slukristen. Dette gir en viss usikkerhet knyttet til utførelse og elsikkerhet.

Det anbefales kontroll og utbedring av kvalifisert elektroinstallatør for å tilkoble jording korrekt og gjennomgå anlegget med hensyn til dokumentasjon. Dette vil gi en enkel avklaring på om forholdet er begrenset til det som er observert, og sørge for at anlegget er riktig utført.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlig kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

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



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Radon;

Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;

Slukkeutstyr

Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;

Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

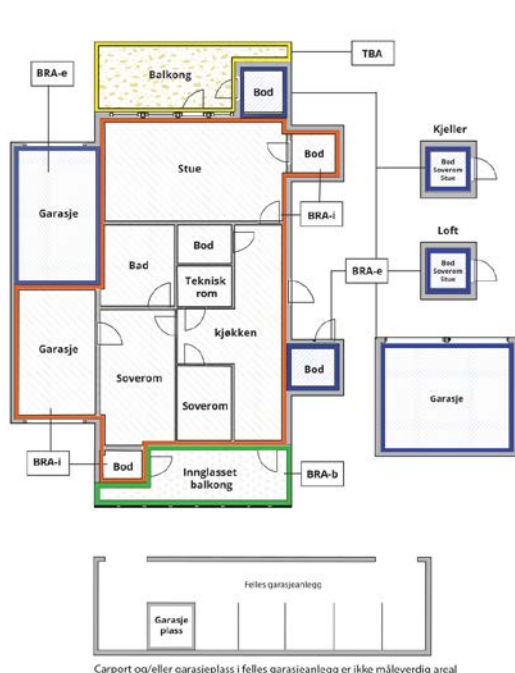
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	40			40	20
Kjeller		2		2	
SUM	40	2			20
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, alkove, bad/wc, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

-Leiligheten er målt til 39,5 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 40 m².

-Bodene som er målt og opplyst areal er fremvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrett, tinglysning eller lignende. Anbefales undersøkt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: -Det kan se ut som 1-romsene er tegnet med bod i gangen. Slike endringer er søknadspliktige. Det foreligger ingen informasjon om at det er utført en søknad om bruksendring. Anbefales undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: -Utbedringer etter el-kontroll

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Lisa Tollefsen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Ammerudveien 29D

Hjemmelshaver

Al Ammerudslettas Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
090/AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG	955362128	090	OBOS Eiendomsforvaltning. Kontakt:: 22 86 59 99/ oef@obos.no	Tollefsen Lisa

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
66	4 900	22 345 31.12.2025	195 902 22.04.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ammerudveien ligger i et attraktivt og veletablert borettslag i et rolig og populært område på Ammerud. Her bor du med umiddelbar nærhet til flotte rekreasjonsmuligheter, blant annet ved Vesletjern et yndet samlingspunkt med badeplass, sittebenker, ildsteder og natursti. Herfra fortsetter turløypene videre innover mot Alnsjøen og Breisjøen, og byr på varierte naturopplevelser året rundt. Lillomarka ligger i kort gangavstand og tilbyr et stort nettverk av tur- og skiløyper for alle sesonger. Området byr også på flere populære badevann, som idylliske Steinbruvann og barnevennlige Badedammen. I nærområdet finner du også Lillomarka Arena en moderne treningsarena med asfaltert rulleskitasé om sommeren og lysløype og skiskytteranlegg om vinteren. Arenaen er dessuten vertskap for musikkfestivalen Granittrøck. Det finnes også fine tur- og sykkelstier langs Alnaelva, som strekker seg helt ned mot Furuset. Kollektivtilbudet i området er svært godt. Busstoppet Ammerudlunden ligger ca. 2 minutters gange fra boligen, med hyppige avganger på linje 62 mot Grorud. Ammerud T-banestasjon ligger 3-4 minutters gange unna, og herfra tar både linje 4 og 5 deg raskt mot sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Oslo

Om tomten

Felles eiet tomt. Tomten er opparbeidet og beplantet med gressplener, prydbusker, lekeplasser, sittegrupper med grillplass, asfalterte internveier, m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen	27.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Meglerbrev	22.04.2026		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	05.08.1958		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	05.01.1961	Nybygg	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	04.02.2005	Endring/reparasjon av byggtkniske installasjoner(bad)	Ikke gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	26.05.2014	Fasadeendring	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	13.12.2024	Vesentlig endring/reparasjon	Gjennomgått	2	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	13.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	07.01.2008	Bad (funnet i plastlommen i sikringsskapet)	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lisa Tollefsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ammerudveien 29D

0958 OSLO

0301-95/46/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Liten lekkasje ovenfra i dusj. Rørlegger via borettslag utbedret samme dag. Takplater byttet på hele badet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Snekkerservice; borettslagets kontakter

Beskrivelse av arbeidet: Tette lekkasje i dusj. Byttet takplater i tak.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Ja

Stor lekkasje ovenfra våren 2024. Vann i store deler av leiligheten opp, mye vann fant veien ned.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle veggplater i stue, kjøkken (unntatt bak kj.innredning) og gang. Bytte av tak i stue, kjøkken og gang. Nye lister og malt alle flater.

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

♦ Ja

Rant masse vann under lekkasje vår '24. Recover, selskap som gjorde utbedringer, valgte å ikke bytte vindusinnstansene. Vinduene i seg selv har ingen treghet eller skader som synes eller merkes. Vindusrammene er noe preget etter 12-13 års bruk, men ellers ikke skadet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Drenering, fukt og lekkasje

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Det har blitt observert rotter i nærområdet. Så langt jeg vet, ikke observert innendørs. Borettslaget håndterer alle uteområder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Tekniske installasjoner

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Kjøkkenvifte har liten eller ingen effekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Dårlig trekk. Utbedringer av pipeløp i alle blokker for noen år siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn nye foringsrør i alle piper.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Euro Murer Oslo AS

Beskrivelse av arbeidet: Sprekker etter nye foringsrør utbedret. Murt opp rundt ovnsrør på nytt.

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

♦ Ja

Sikring går av og til knyttet til bruk av støvsuger. Eltilsyn hadde også noen merknader. Dok på dette oversendt takstmann.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: E.Halvorsen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Rapport fra ELVIA saks nr.5436657 Pin 5276 1. montert ny avdekning i sikringssakp. 2. Stue, etablert PE-leder og tilkoblet i stikkontakt. 3. Soverom, etablert PE-leder og tilkoblet i stikkontakt. 4. Kjøkken, etablert PE-leder og tilkoblet i stikkontakt 5.Kabel og varmeovn er demontert av beboer

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: I etterkant av lekkasje, ny lampe innstallert i gang, fjerning av lampe i gang,

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs lagt opp i forbindelse med rehabilitering av fasade og stikk utvendig på platting.

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Oslo Nord v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Deres ref.: 1104260043 . Vår ref.: 5309-1-090

Dato: 22.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: AI Ammerudslettas Borettslag
Organisasjonsnr: 955362128
Andelseier: Tollefsen, Lisa
Medeier:
Leilighetsnummer: 090
Adresse: Ammerudveien 29 D, 0958 OSLO
Andelsnummer: 66
Gnr. 95
Bnr. 46
Borettssinnskudd: Kr. 4 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207749869
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	65 505 001,00
Innfrielsesdato:	30.11.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

Herav:

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

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	336,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 941,-
Annen formue:	22 345,-
Gjeld:	198 694,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207749869
Restsaldo:	195 902,43
Kapitalkostnader:	1 741,77
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 195 902,43,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Hans-Olav Toft, e-post:ammerudsletta@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Nabolagsprofil

Ammerudveien 29D - Nabolaget Ammerud - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ammerudlunden Linje 62	2 min 0.1 km
Ammerud Linje 4, 5	4 min 0.3 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.8 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Ammerud skole (1-7 kl.) 584 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	22 min 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 3.9 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 4.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100



Kvalitet på skolene

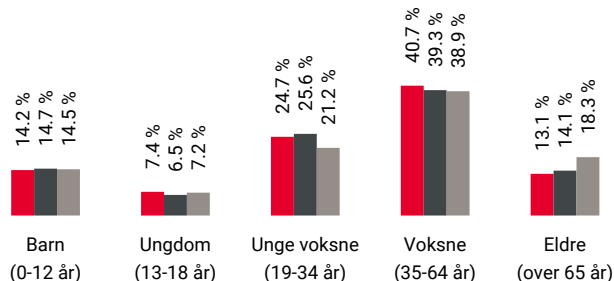
Bra 70/100



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) 133 barn	7 min 0.6 km
Ammerudenga barnehage (0-5 år) 107 barn	8 min 0.7 km
Ammerudgrenda barnehage (0-5 år) 54 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



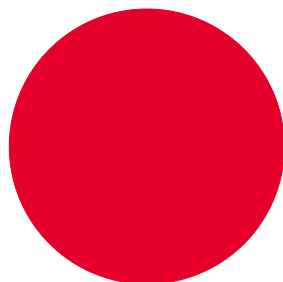
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100

Sport

⚽ Ammerud skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.6 km	
⚽ Ammerudhellinga balløkke	10 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
🚴 Grorud Sportssenter	11 min	🚶
🚴 SATS Kalbakken	12 min	🚶

Boligmasse



99% blokk

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

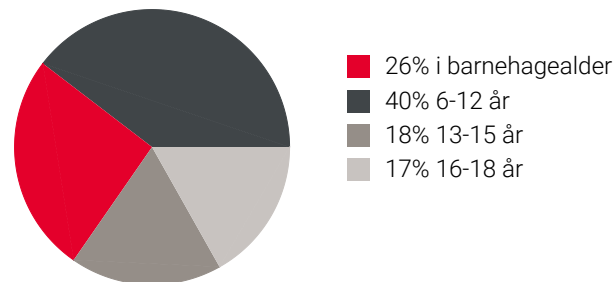
Sitat fra en lokalkjent



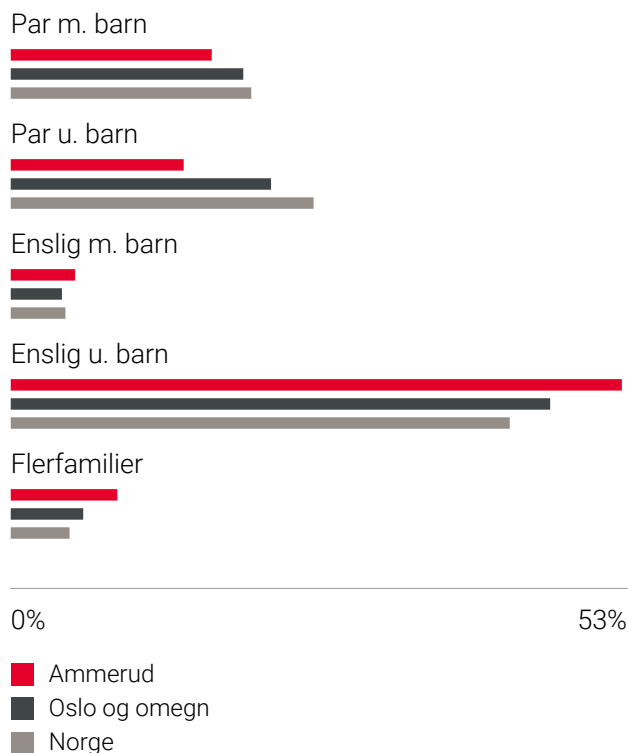
Varer/Tjenester

📦 Grorud Senter	12 min	🚶
📦 Apotek 1 Grorud	12 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

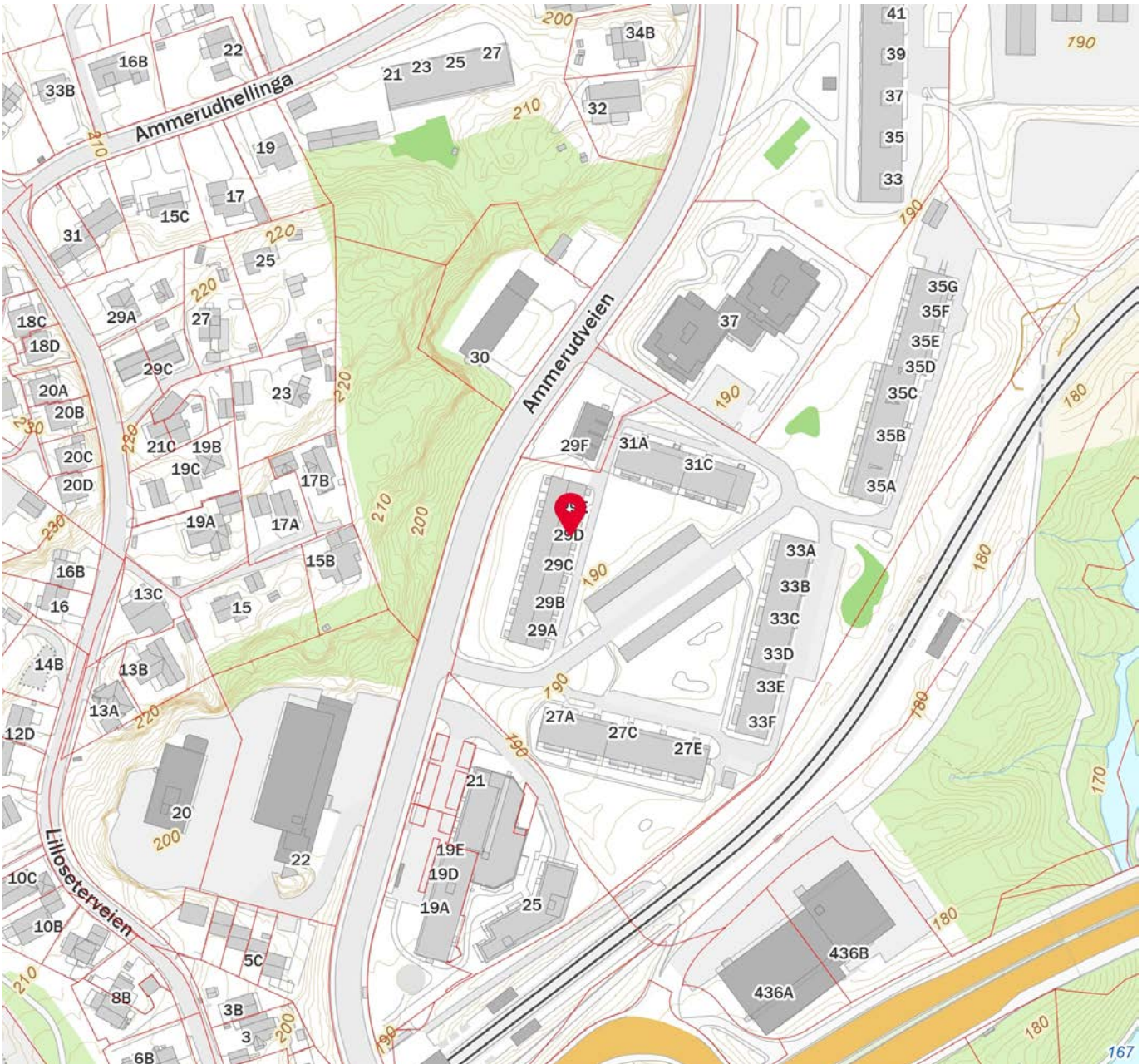
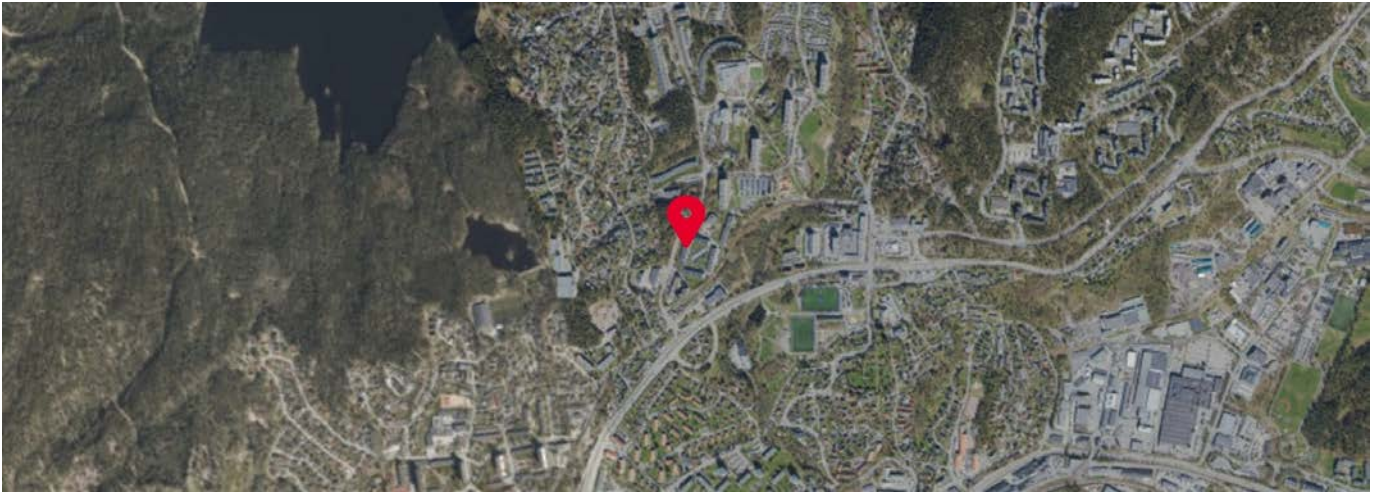


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ammerudveien 29D
0958 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oda Øvergård Buvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 400 18 851
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre