



aktiv.

Ammerudveien 23, 0958 OSLO

**Flott 4-roms fra 2023|  
Oppvarming/V.vann inkl. | 1 min fra  
T-bane og butikk| Kort vei til  
marka| Nybygg garanti til 2028.**



Eiendomsmegler

**Irfan Raja**

**Mobil** 911 41 584

**E-post** irfan.raja@aktiv.no

**Aktiv Oslo Nord og Lørenskog**

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 500 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 3 535 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 036 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 21 366,-  
**Selger:** Young Ok Kong

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 74/82 kvm  
**Tomtstr.:** 3948 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 93, bnr. 20  
**Snr.** 37  
**Andelsnr.:** 42  
**Oppdragsnr.:** 1104250012

# Flott 4-roms fra 2023! Oppvarming/V.vann inkl. 1 min fra T-bane og butikk. Kort vei til marka.

Lekker 4-romsleilighet i nybygg fra 2023. Leiligheten byr på en overbygd balkong, stilrent kjøkken med åpen løsning i stue. Videre har leiligheten et meget delikat bad og 3 gode, lyse soverom. Enkel heisadkomst til etasjeplan.

- Ny, lekker 4-roms fra 2023
- Syd/-vestvendt balkong på ca. 13 m<sup>2</sup> med utelys og strømuttak
- Felles takterrasse
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner
- Oppvarming fra sentralanlegg med radiatorer.
- Flotte kjøkken- og baderomsinnredninger fra HTH
- 1-stavs eikeparkett på gulv.
- Tilhørende kjellerbod
- Kun TG 0 og 1
- IN-ordning på fellesgjelden
- Nybygg garanti til september 2028
- Felleskostnadene vil kun bli 5 316,- ved innfrielse av fellesgjelden



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 48  |
| Egenerklæring .....     | 67  |
| Energiattest .....      | 72  |
| Nabolagsprofil .....    | 78  |
| Boligopplysninger ..... | 81  |
| Vedtekter .....         | 86  |
| Husordensregler .....   | 99  |
| Årsmøte 2024 .....      | 108 |
| Budskjema .....         | 143 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 74 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 82 m<sup>2</sup>

TBA: 13 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Bod i kjeller.

#### 2. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom og kott.

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

13 m<sup>2</sup> Balkong.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3948 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Utearealene er tilrettelagt for et godt og praktisk hverdagsliv. Det er lagt opp til flere hyggelige samlingsplasser og muligheter for utfoldelse for alle beboerne. Bygg B og C har store felles takterrasser med sittegrupper, pergolaer og beplantning. Gårdsrommet er utarbeidet i samarbeid med landskapsarkitekt, her er alt nøye planlagt og tilrettelagt for utendørs opphold. Uteområde får sittegrupper og lekeapparat hvor beboerne får mulighet til å treffes i trivelige omgivelser.

I underetasjen er det boder, parkeringsanlegg og sykkelparkering, enkelt sykkelverksted og smørebod.

### **Beliggenhet**

Ammerud er et etablert boligområde med umiddelbar nærhet til Lillomarka. Området byr også på meget gode kollektivforbindelser og nærhet til det du trenger i det daglige. Her passerer T-banen hvert 7. minutt i hverdagen, og det går bussrute døgnet rundt til og fra sentrum. Dagligvarehandlingen kan du enkelt gjøre på en av matvarebutikkene som ligger langs veien etter å ha gått av T-banen eller bussen. Under blokken har du også Rema 1000, som gjør det veldig behagelig å handle på vei hjem fra jobb. På Ammerud finnes også en rekke grøntområder og idrettsbaner.

### Dagligvarebutikker- og servicefunksjoner

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 under blokken som du kan gå til i tøyler. Ellers har du Kiwi ovenfor veien. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Grorud Nærsenter innenfor ti minutters gange fra leiligheten. Senteret har et variert utvalg med ca. 30 butikker, blomsterbutikk, vinmonopol, apotek og flere serveringssteder. På Grorud finnes dagligvarebutikkene Meny, Rema 1000 og Coop Extra. Det er også kun noen minutter med T-banen, buss eller bil til både til Linderud og Stovner senter som har et bredt butikk- og servicetilbud. Nærmeste treningssenter er Sats og Fresh Fitness på Kalbakken.

### Lillomarka og aktivitetstilbud

Fra leiligheten er det kun noen minutters gange til du står ved markagrensen. Lillomarka byr på milevis med tur- og skiløyper, samt flere idylliske badevann som Badedammen og Steinbruvannet. Dette er en fantastisk kvalitet året rundt, sommer som vinter, til fots, på ski eller sykkel. Det er skiløype og helårs brøytet gangvei opp til Lilloseter. Lilloseter er et populært turmål får beboere i området og har servering. Det er også turstier til markastuene Sinober, Linderudkollen og Trollvannsstua. Alunsjøen er et annet populært turmål, og herfra går det turstier ned til idylliske Vesletjern.

Innenfor et kvarters gange fra boligen ligger Apalløkka idrettshall, hvor det tilbys basket, håndball og innebandy. Ved siden av hallen er det et flott idrettsanlegg med kunstgressbane, grusbane og ballbinge. I nærområdet ligger også nyåpnede Lillomarka Arena med rulleskibane, skiskytterbane, kunstsnø og lysløype hele året. På Grorud finnes Grorud idrettspark med flere fotballbaner som drives av Grorud idrettslag. Like nedenfor ligger Grorudparken som er et flott parkanlegg hvor Alnaelva renner forbi.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager i nærheten: Ammerudgrenda, Ammerudlia, Grorud, Ammerudkollen og Huken naturbarnehage.

Barneskole tilhørighet: Grorud skole.

Ungdomsskole tilhørighet: Groruddalen skole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Ammerud ligger utenfor sentrumskjernen, samtidig som det gode kollektivtilbudet gjør det meste tilgjengelig innenfor korte reisetider. Fra leiligheten er det 2 min vei ned til T-banen. Her passerer både linje 4 og 5 passerer. Med T-banen tar det ca. 20 minutter ned til Jernbanetorget. T-banen kan også tas fra Grorud under 10 minutters gange fra boligen.

Like ovenfor T-banestasjonen på Grorud ligger en bussterminal med en rekke bussruter, noen av disse går 24 timer i døgnet 7 dager uken.

Her har rute 31 (Snarøya/Fornebu - Grorud T), 62 (Grorud T - Ammerud Ring), 63 (Grorud T - Romsås Ring), 66 (Helsfyr T - Grorud T), 68 (Helsfyr T Grorud T via Alfaset), 79 (Grorud T - Åsbråten), 120 (Nesåsen - Grorud T), 380 (Oslo bussterminal - Lillestrøm), 390 (Oslo bussterminal - Kongskog), samt nattbussen 63 N avganger. Rute 31 går døgnet rundt, i tillegg til nattbussen som går i helgene. Langs Trondheimsveien har flybussen fast trasé til og fra Gardermoen, samt rute 25 (Majorstuen - Lørenskog stasjon) og 33 (Filipstad - Ellingsrudåsen T).

### **Bygningssakkyndig**

Øyvind Nåmo Rønning

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leiligheten er oppført i 2023 etter byggesøknad fra 2020. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i forskrift fra 2017.

Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt kompakttak teknet med papp eller lignende. Utvendige fasader med teglstein, trekledning. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig aluminiumsramme. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags isolasjonsglass. Delvis overbygget balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon med trespaltegulv.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt: Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

For øvrig har resten av bygningsdelene fått TG0 og TG1.

## **Innhold**

2. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, 3 soverom, kott og bad/vaskerom.

Kjeller: Bod i kjeller på 8 kvm.

## **Standard**

### **Entré**

Lys entré med plass til kommode, skoskap, knagger eller annen oppbevaring.

Porttelefon med videokamera. Teknisk rom/bod med dør hvor ventilasjonsaggregatet er plassert.

### **Stue**

En lys og pen stue med parkett på gulv. God plass til både sittegruppe og spisebord. 2,60 m under taket gir en god romfølelse. Skyvedør ut til balkong. Adkomst fra stue til en balkong med tregulv på ca. 13 m<sup>2</sup>. Balkongen er for øvrig utstyrt med utelys og strømuttak.

### **Kjøkken**

Et moderne kjøkken fra HTH i en delikat gråbeige farge, som går ton i ton med benkeplaten. Integrerte hvitevarer og plass til kjøleskap. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### **Bad**

Et rålekkert bad med tidsriktige fliser. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Speil og belysning. Det er balansert ventilasjon. Malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater. Gulvet er belagt med fliser og gulvvarme.

### **3 soverom**

Leiligheten har 3 fine soverom. Arealeffektive løsninger med plass til seng med tilhørende møblement og mulighet for garderobeløsning.

### **Overflater:**

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater med downlights i entre.

## **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**

Telia er borettslagets/sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester

**Parkering**

Enkelte andelseiere disponerer p-plass i garasjeanlegg. P-plassene er sikret som vedtektsfestet bruksrett. Ingen annen tinglysing. Felleskostnader pr p-plass er kr 150 pr plass pr mnd. Det påløper administrasjonsgebyr ved eierskifte av parkering etter gjeldende satser. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

**Forsikringsselskap**

Tryg

**Polisenummer**

8689812

**Radonmåling**

Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og anses å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring.

**Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

**Oppvarming**

Radiatorer og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg. Vannbåren gulvvarme på baderommet. Fordelerskapet er plassert i entréen. Varmekabler på baderomsgulv.

**Info strømforbruk**

Det antas et årlig forbruk på ca 8.000 - 12.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.



**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Grønn

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Borettslaget/Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 500 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Det ble 16.12.2015 vedtatt eiendomsskatt for Oslo kommune. Andeler i borettslag og boligaksjeselskaper er formelt eid av borettslaget. Eventuell eiendomsskatt skrives derfor ut til borettslag og boligaksjeselskap som så fordeler dette blant sine andelshavere etter den fordelingsnøkkelen borettslaget velger. Megler har ikke mottatt info om hva dette vil utgjøre for borettslaget, og om dette vil medføre eventuell økning i borettslagets felleskostnader. I 2021 beregnes det tre promille i eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det ved et senere tidspunkt vil kunne påløpe eiendomsskatt på eiendommen ved eventuell endring av beregningsgrunnlag og/eller endring i dagens skattesats.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 353 307

**Formuesverdi primær år**

2024

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 413 227

**Formuesverdi sekundær år**

2024

### **Info formuesverdi**

Oppgitt formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator, da den er vanskelig å få opplyst av skatteetaten innen rimelig tid.

Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet

### **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 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**

Akonto fjernvarme, felleskostnader, TV/bredbånd, Kapitalkost. lån 1, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

Herav:

Kameraovervåkning 155,-

Akonto fjernvarme 876,-

Felleskostnader 3.986,-

TV/bredbånd 299,-

Kapitalkost. lån 1 OBOS01 16.050,-

Ved nedbetaling av fellesgjelden vil felleskostnader pr. mnd reduseres med 16 050,-

Estimerte felleskostnader vil da være på kr. 5 316,- pr mnd.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 21 366

### **Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Estimert endring etter avdragsfrihet kr 3.905,-

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 3 535 000

### **Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

01.02.2025

**Andel fellesformue**

Kr 12 124

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Ammerud Stasjon Borettslag

**Organisasjonsnummer**

929343794

**Andelsnummer**

42

**Om borettslaget**

Borettslaget består av adressene Ammerudveien 23 og 25.

Borettslaget består av 59 boliger.

Organisasjonsnummer: 929343794

Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning.

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

Styret kan kontaktes på [ammerud-stasjon@styrerrommet.no](mailto:ammerud-stasjon@styrerrommet.no).

Borettslaget har felles takterrasser og utearealer.

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

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

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

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

#### IN-ordning

Borettslaget vil søke om å inngå avtale med OBOS om IN-ordning (individuell nedbetaling fellesgjeld). Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden.

Innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Innbetaling fra andelseier går til nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Etter overtagelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres to ganger i året med minimum kr 60.000 per innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det må inngås egen avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale. Det vil tilkomme et administrasjonsgebyr ved inngåelse av avtale. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt ut innflyttet og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerhet.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBOS01-98208200097

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 165.390.000,-

Restløpetid: 38 år 8 md.

Terminer per år: 12

Avdragsfrihet tom: 01.10.2033

Rente: Flyt 5,45%

Andel av saldo: 3.535.000

#### Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Borettslaget har mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger. Nedbetalingsdatoer er pr 30.11 og 30.5

hver år.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Begrenset dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til vesentlig ulempe for naboene.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 93, bruksnummer 20, seksjonsnummer 37 i Oslo kommune. Andelsnr. 42 i Ammerud Stasjon Borettslag med orgnr. 929343794

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/93/20/37:

07.06.1918 - Dokumentnr: 901074 - Bestemmelse om veg  
Forbud mot generende bedrift  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:20  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1943 - Dokumentnr: 8848 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om veg  
Overført fra gnr 93 bnr 173  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:20  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1944 - Dokumentnr: 8524 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:20  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1963 - Dokumentnr: 2653 - Skjønn  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:20  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1970 - Dokumentnr: 14437 - Erklæring/avtale  
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr TAKREKLAME  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:20  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bestemmelse om kummer o.l.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.  
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:20  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bestemmelse om nettstasjon  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om kommunale installasjoner  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.  
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:20  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Bestemmelse om gjerde  
Rettighetshaver: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.  
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:20  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening  
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.  
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:20  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bestemmelse om avståelse av grunn til veiutvidelse, adkomst m.m.  
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.  
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:20  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2020 - Dokumentnr: 3412993 - Bestemmelse om veg  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven  
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:20  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 299197 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:669  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:20  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 299197 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:669  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:20  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 299197 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:669  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bestemmelse om grøfter/kummer  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:20  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2023 - Dokumentnr: 974972 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om gjensidige rettigheter  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2023 - Dokumentnr: 974972 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om gjensidige rettigheter  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2023 - Dokumentnr: 974972 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:669 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:669 Snr:4  
Bestemmelse om rømningsvei  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2023 - Dokumentnr: 849640 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 37  
Formål: Samleseksjon bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 4079/4899

23.02.2024 - Dokumentnr: 1137447 - Reseksjonering



Snr: 37

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 4079/4899

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av fellesareal

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for Ammerudveien 23-25 datert 30.08.2023.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

30.08.2023.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

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

S-4758 vedtatt 06.11.2023.

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ammerudveien 19-25.

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

Pågående plansaker i området

Saksnr 201602519

Saken gjelder: Ammerudveien 20, 22. Boligprosjekt. Fredensborg Norge AS foreslår å omregulere Ammerudveien 20-22 fra industri til bolig, forretning, bevertning og tjenesteyting. Planområdet ligger i et gammelt steinbrudd der det ligger en Kiwibutikk og NAV-kontorer i dag. Forslagsstiller foreslår boligblokker i 6 til 9 etasjer med ca. 200 leiligheter og et gårdsrom. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget fordi vi mener forslaget er for massivt og dårlig tilpasset terrenget og bebyggelsen i området. Det bidrar heller ikke godt nok til å videreutvikle Ammerud som et hyggelig lokalsentrum. Planforslaget er dermed også i strid med kommuneplanen. Planen kom ut som kunngjøring med offentlig ettersyn 02.02.2024, og det har deretter kommet en rekke uttalelser på sak, dette også som siste aktivitet 20.03.2024.

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

Planprogram for Grorud sentrum

Planprogrammet skal vurdere hele Grorud sentrum under ett, gi forutsetninger for en

bedre sammenheng og mer bymessig utvikling. Grorud sentrum skal styrkes som lokalsentrum og kollektivknutepunkt. Det skal redegjøres for nødvendig utredningsarbeid.

Pågående byggesaker i området

Saksnummer 202318319

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

Saksnummer 202314538

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

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

### **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.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 500 000 (Prisantydning)

---

3 535 000 (Andel av fellesgjeld)

---

6 035 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )  
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

1 350 (Omkostninger totalt)  
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 036 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 044 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 047 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Oppdragsansvarlig**

Irfan Raja  
Eiendomsmegler  
[irfan.raja@aktiv.no](mailto:irfan.raja@aktiv.no)  
Tlf: 911 41 584

Oda Øvergård Buvik  
Eiendomsmegler/Fagansvarlig  
[oda.buvik@aktiv.no](mailto:oda.buvik@aktiv.no)  
Tlf: 400 18 851

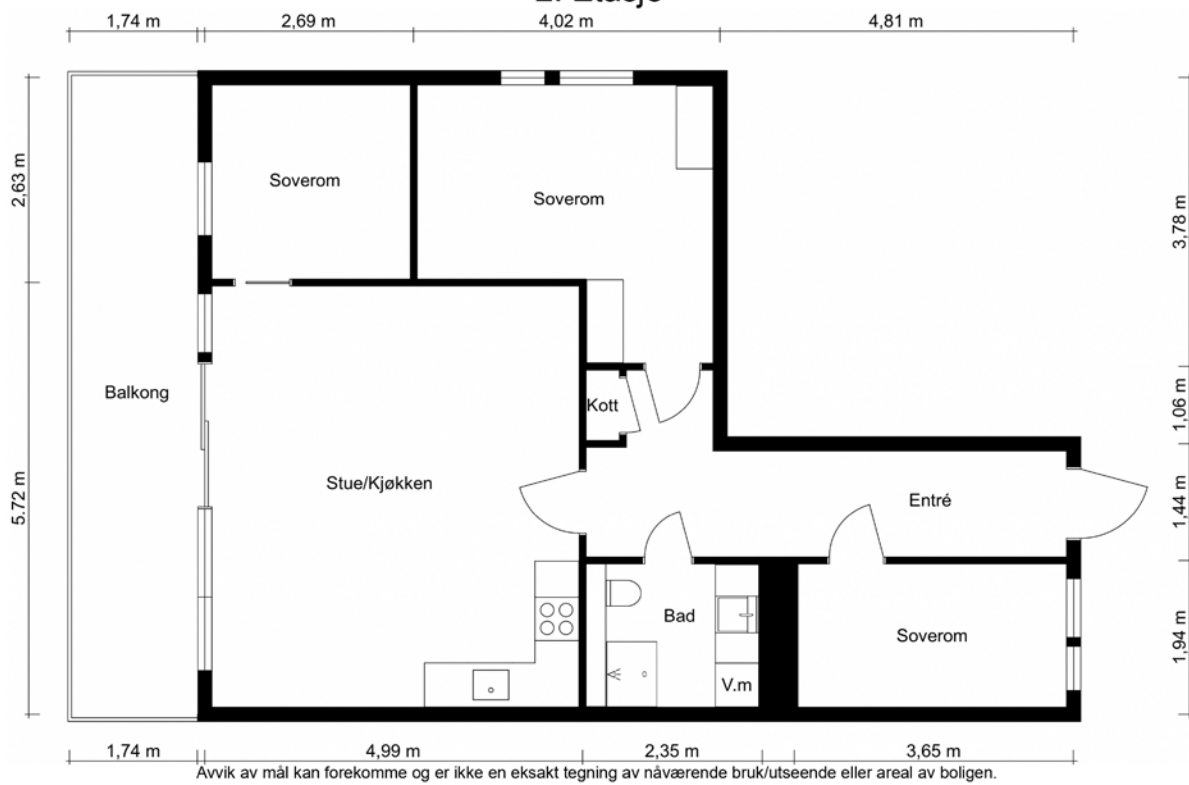
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3  
0985 OSLO

**Salgsoppgavedato**

11.03.2025



Ammerudveien 23  
2. Etasje



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

























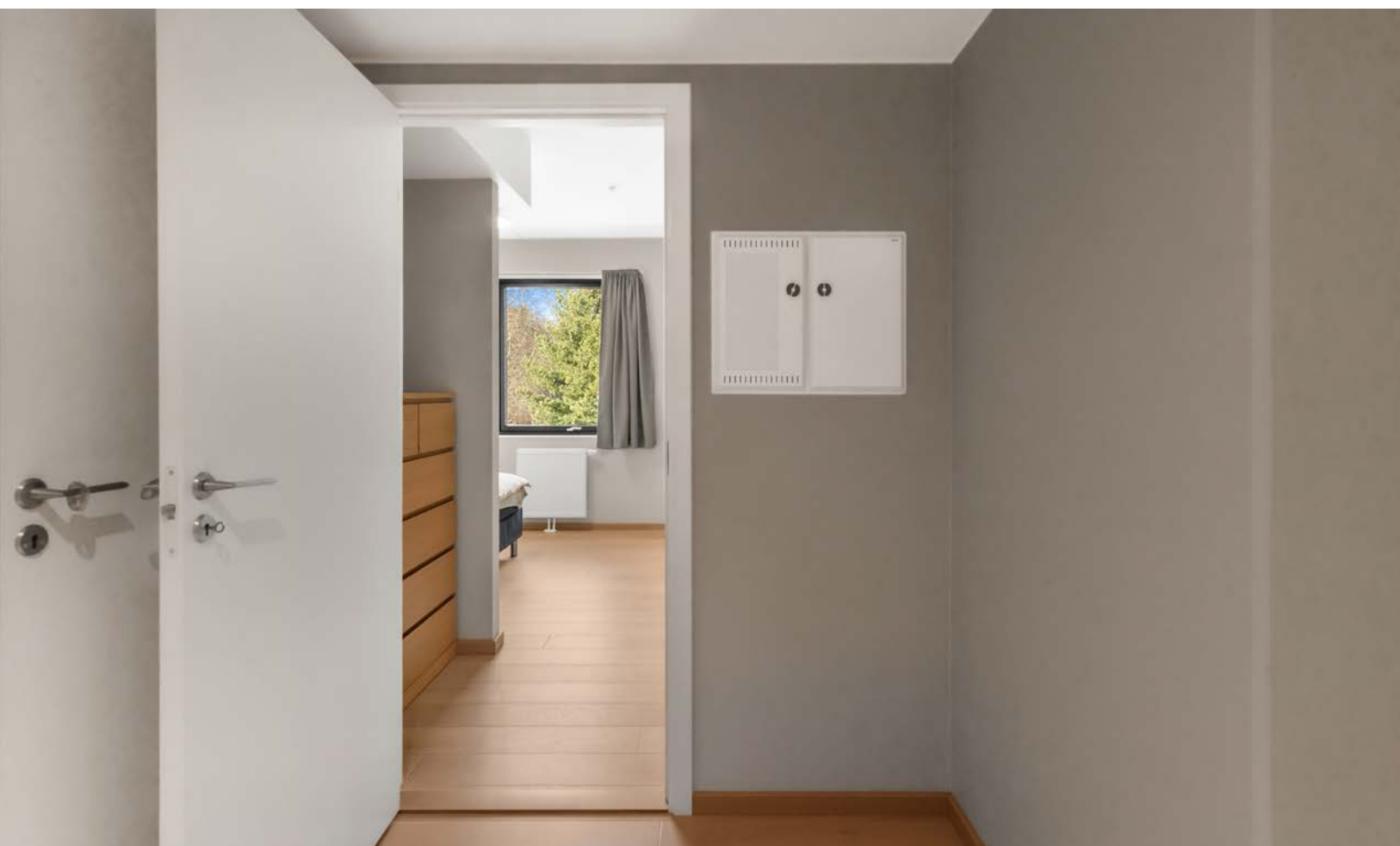












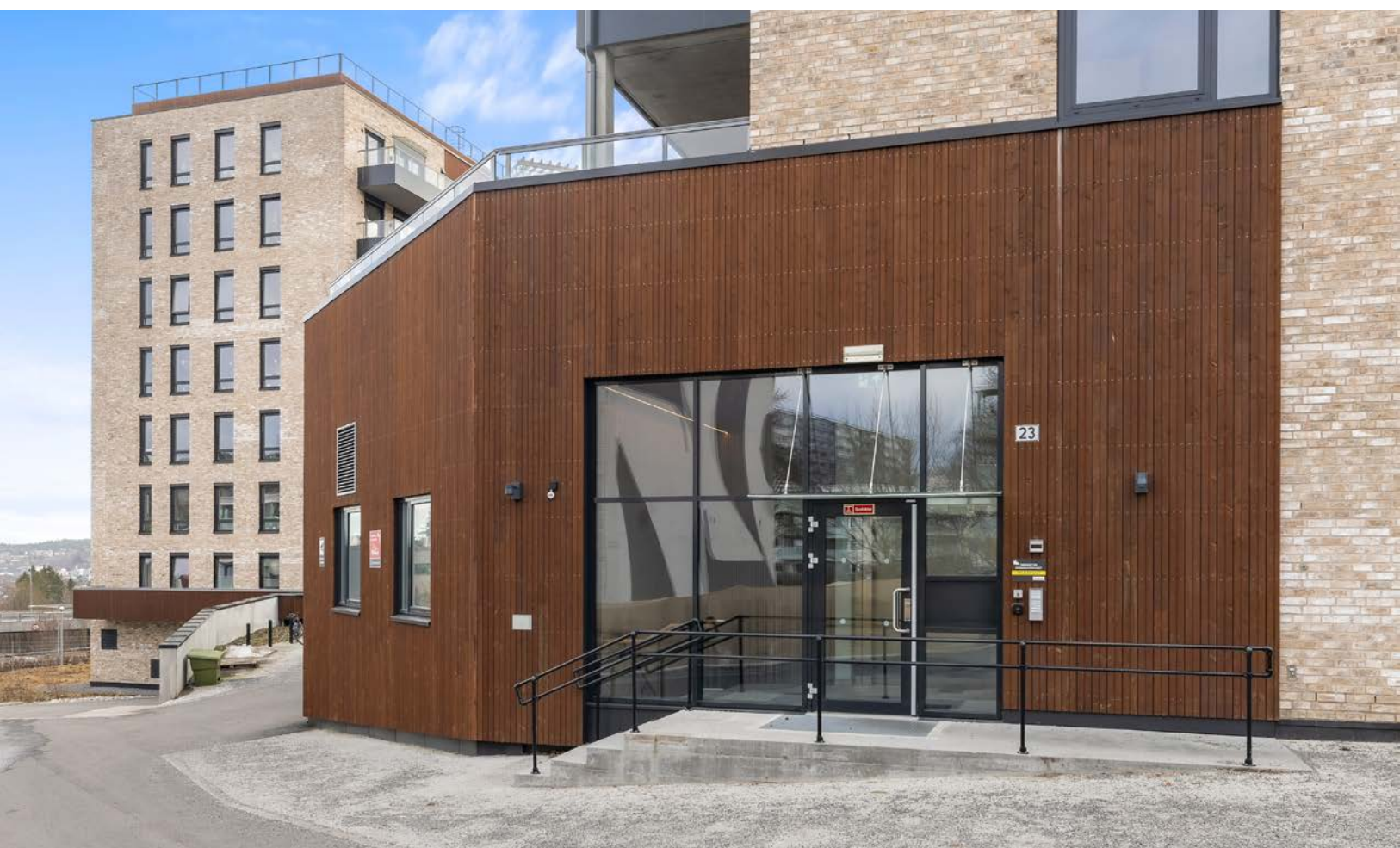














# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ammerudveien 23, 0958 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 93, bnr. 20

 Andelsnummer 42

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.03.2025

Rapportdato: 10.03.2025

Oppdragsnr.: 18925-1686

Referansenummer: XQ1328

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Young Ok Kong



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



### Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
oyvind@namotakst.no  
909 91 556



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2023 etter byggesøknad fra 2020. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i forskrift fra 2017. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt kompakttak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med teglstein, trekledning. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig aluminiumsramme.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags isolasjonsglass. Delvis overbygget balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon med trespaltegulv.

Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvedig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.

Innvedige tak har malte flater med downlights i entre.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og anses å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring.

Innvedig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 38 mm fra underkant dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Speil og belysning.

Det er balansert ventilasjon.

Kabinbad/prefabrikkert bad. Det ikke er fysisk mulig å måle fukt, på grunn av konstruksjonens oppbygging. Det ble ikke registret avvik på innvendig bad som vegger og gulv. Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon fra leverandør på utførelse gjennom og konstruksjonen ikke er over 5 år.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvedige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Etablert radiatorer for oppvarming.

Sikringskap med automatsikringer. Skap plassert i gang. 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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

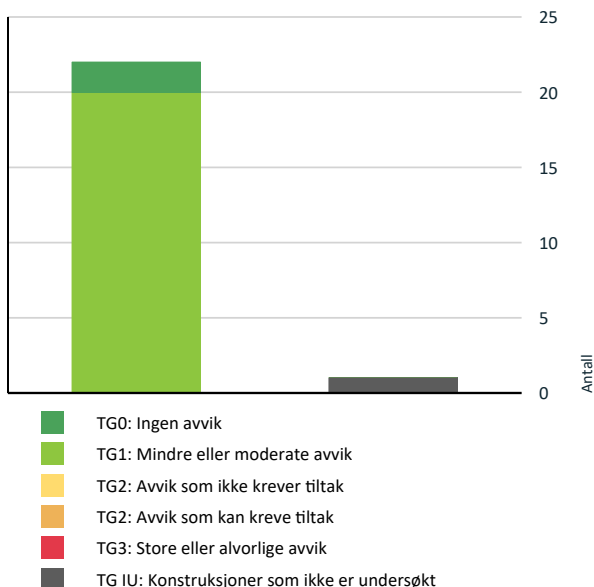
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger for denne leiligheten.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2023

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bebodd av andelshaver

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig aluminiumsramme.

### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

### TG 1 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags isolasjonsglass.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon med trespaltegulv.

## Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater med downlights i entre.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### TG 1 Radon

Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og anses å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 38 mm fra underkant dørterskel.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Speil og belysning.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kabinbad/prefabrikkert bad. Det ikke er fysisk mulig å måle fukt, på grunn av konstruksjonens oppbygging. Det ble ikke registret avvik på innvendig bad som vegger og gulv. Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon fra leverandør på utførelse gjennom og konstruksjonen ikke er over 5 år.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppssystem og komfyrvakt.



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



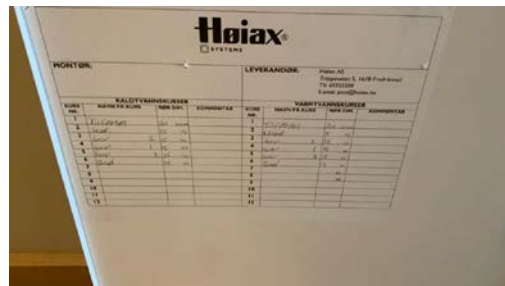
### TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

### TG 1 Vannbåren varme

Etablert radiatorer for oppvarming.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i gang. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

2023

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**



## Brantekniske forhold

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

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

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

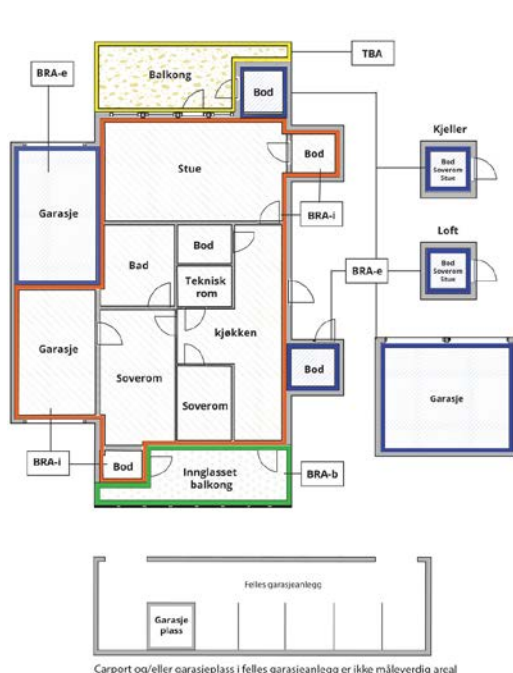
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod   |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje      | 74                            |                             |                            | 74  | 13                              |
| Kjeller        |                               | 8                           |                            | 8   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>74</b>                     | <b>8</b>                    |                            |     | <b>13</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>82</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Kott |                             |                            |
| Kjeller   |  | Bod                         |                            |

### Kommentar

Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av sameiet hvis det ikke er fremvist tinglyst rett på nåværende kjellerbod. Dette kan påvirke boligens BRA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt godkjente tegninger for denne leiligheten.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                                      | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>Boligbygg med flere boenheter</b> | 73         | 1          |

---

**Kommentar**

Boligbygg med flere boenheter

Kott/ventilasjonsrom er benevnt som S-rom

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 05.3.2025 | Øyvind Nåmo Rønning | Takstingeniør |
|           | Young Ok Kong       | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 301 OSLO | 93   | 20   |      | 0    | 3948.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Ammerudveien 23

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

| Boligselskap                     | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|----------------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 42/AMMERUD STASJON<br>BORETTSLAG | 929343794 | 42        |                  | Kong Young Ok             |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

42

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

## Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År   | Type  |
|----------|------|-------|
| 0        | 2015 | Annet |

## Forsikring

| Selskap  | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--|----------|------|----------------|--------------|
| Tryg Forsikring  | 8689812  |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar    | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|--------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 08.03.2025 |              | Gjennomgått      | 5     | Nei     |
| Grunnbokutskrift        |            |              | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Megler                  |            |              | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |            | Ferdigattest | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eier                    |            |              | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        |            |              | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger               |            |              | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsfører        |            |              | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.03.2025 |           |



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XQ1328>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Meglerfirma</b>  |               |
| Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord  |               |
| <b>Oppdragsnr.</b>  |               |
| 1104250012  |               |
| <b>Selger 1 navn</b>  |               |
| Young Ok Kong   |               |
| <b>Gateadresse</b>  |               |
| Ammerudveien 23   |               |
| <b>Poststed</b>   | <b>Postnr</b> |
| OSLO  | 0958          |
| Er det dødsbo?  |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Avdødes navn  |               |
| Er det salg ved fullmakt?   |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| Hjemmelshavers navn   | Young Ok Kong |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| Når kjøpte du boligen?  |               |
| År  | 2023          |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |               |
| Antall år   | 1             |
| Antall måneder  | 6             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |               |
| Forsikringselskap   | If            |
| Polise/avtalenr.  |               |

Document reference: 1104250012

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: YOK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1104250012

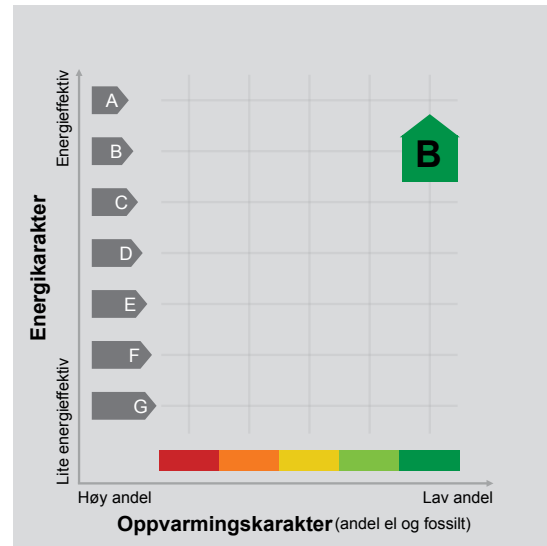
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Young Ok Kong  | 3560388a5a763fbceb7986<br>d257821422e74a5623 | 08.03.2025<br>15:19:47 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1104250012

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

# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Ammerudveien 23         |
| Postnummer        | 0958                    |
| Sted              | OSLO                    |
| Kommunenavn       | Oslo                    |
| Gårdsnummer       | 93                      |
| Bruksnummer       | 20                      |
| Seksjonsnummer    | 37                      |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 300714457               |
| Bruksenhetsnummer | H0201                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-68037 |
| Dato              | 16.01.2025              |



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

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

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

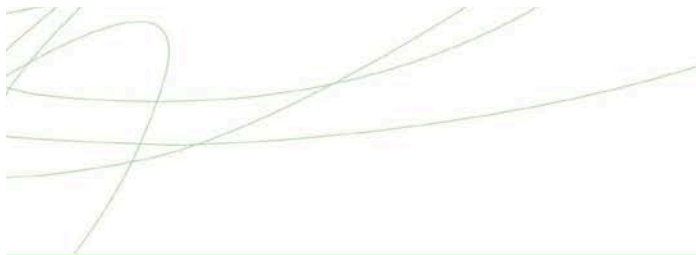
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

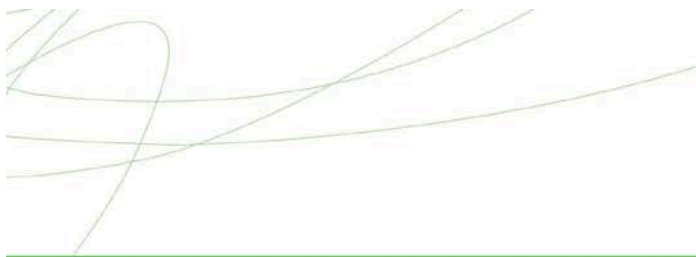
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innnetemperaturen

- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2023         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 69           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

## Tiltak utendørs

**Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

# Nabolagsprofil

Ammerudveien 23 - Nabolaget Ammerud - vurdert av 56 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Ammerud T i Ammerudveien<br>Linje 62 | 2 min<br>0.2 km  |
| Ammerud<br>Linje 4, 5                | 4 min<br>0.3 km  |
| Grorud stasjon<br>Linje L1           | 6 min<br>3.1 km  |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer     | 16 min<br>9.9 km |
| Oslo Gardermoen                      | 33 min           |

## Skoler

|  |                  |
|--|------------------|
| Ammerud skole (1-7 kl.)<br>568 elever, 27 klasser      | 10 min<br>0.8 km |
| Grorud skole (1-7 kl.)<br>318 elever, 19 klasser       | 18 min<br>1.3 km |
| Nordtvet skole (1-7 kl.)<br>424 elever, 26 klasser     | 17 min<br>1.3 km |
| Apalløkka skole (8-10 kl.)<br>442 elever, 30 klasser   | 12 min<br>1 km   |
| Groruddalen skole (8-10 kl.)<br>304 elever, 17 klasser | 24 min<br>1.8 km |
| Bjerke videregående skole<br>464 elever                | 6 min<br>4 km    |
| Stovner videregående skole<br>700 elever, 45 klasser   | 7 min<br>3.9 km  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100



## Kvalitet på skolene

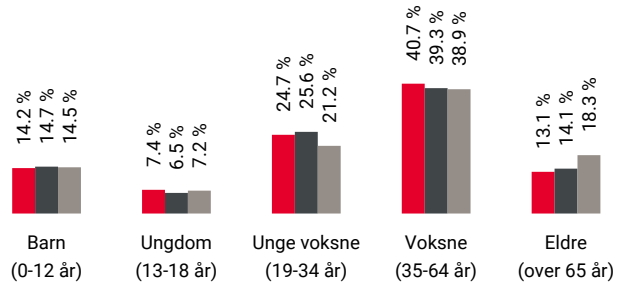
Bra 70/100



## 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)<br>135 barn  | 9 min<br>0.7 km  |
| Ammerudenga barnehage (0-5 år)<br>107 barn | 10 min<br>0.7 km |
| Tjernveien barnehage (1-5 år)<br>53 barn   | 11 min<br>0.8 km |

## Dagligvare

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Rema 1000 Ammerud<br>PostNord | 1 min<br>0 km |
| Kiwi Ammerud                  | 2 min         |

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



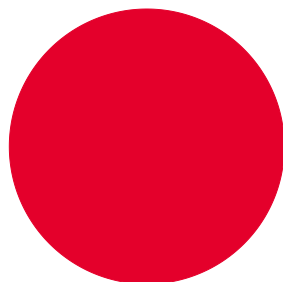
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100

## Sport

|                                      |        |   |
|--------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Ammerud skole                      | 8 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, friidrett | 0.7 km |   |
| ⚽ Flaengrenda ballbinge              | 10 min | 🚶 |
| Ballspill                            | 0.7 km |   |
| 🚴 Grorud Sportssenter                | 16 min | 🚶 |
| 🚴 SATS Kalbakken                     | 17 min | 🚶 |

## Boligmasse



99% blokk

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

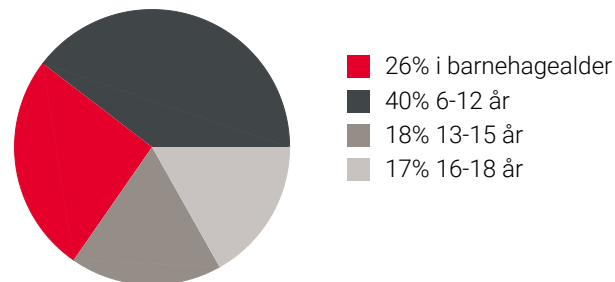
Sitat fra en lokalkjent



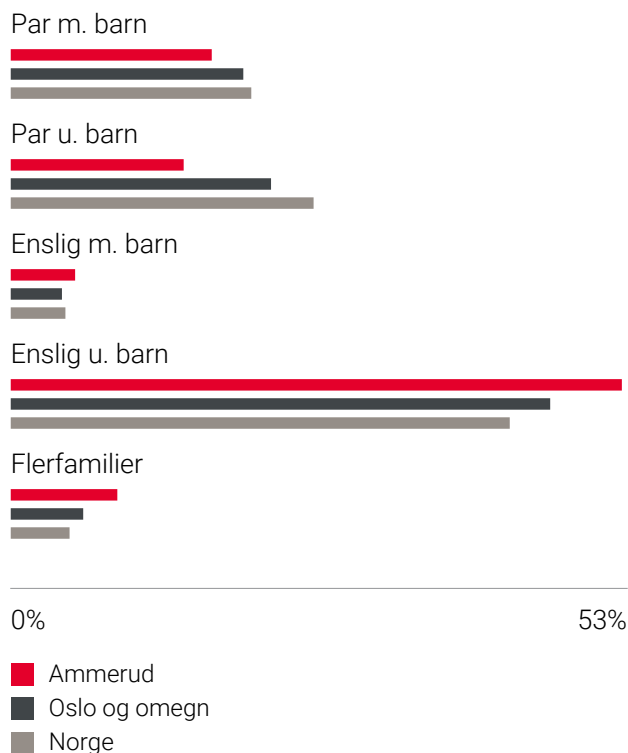
## Varer/Tjenester

|                   |        |   |
|-------------------|--------|---|
| 📦 Grorud Senter   | 16 min | 🚶 |
| 🏪 Apotek 1 Grorud | 16 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

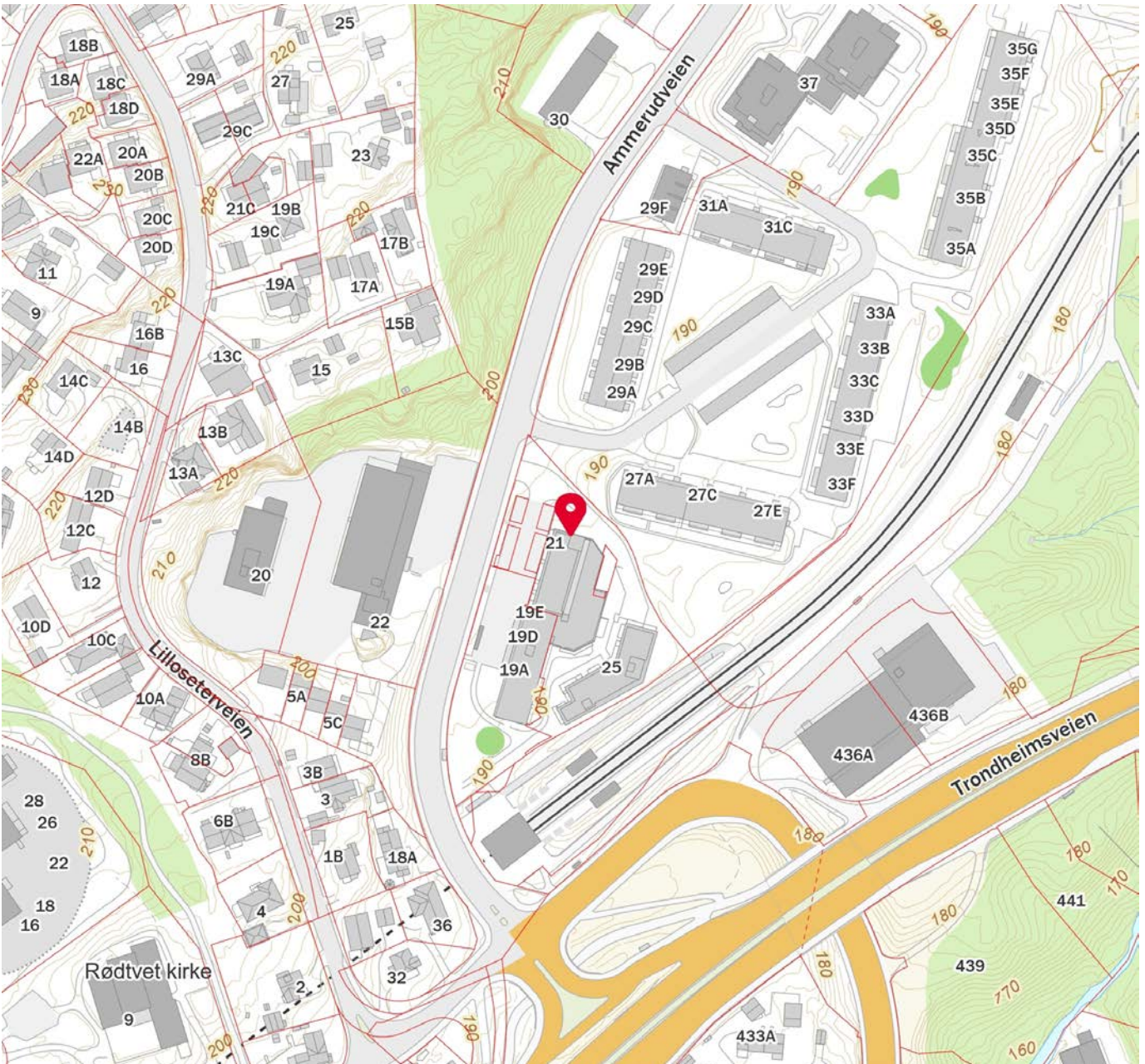
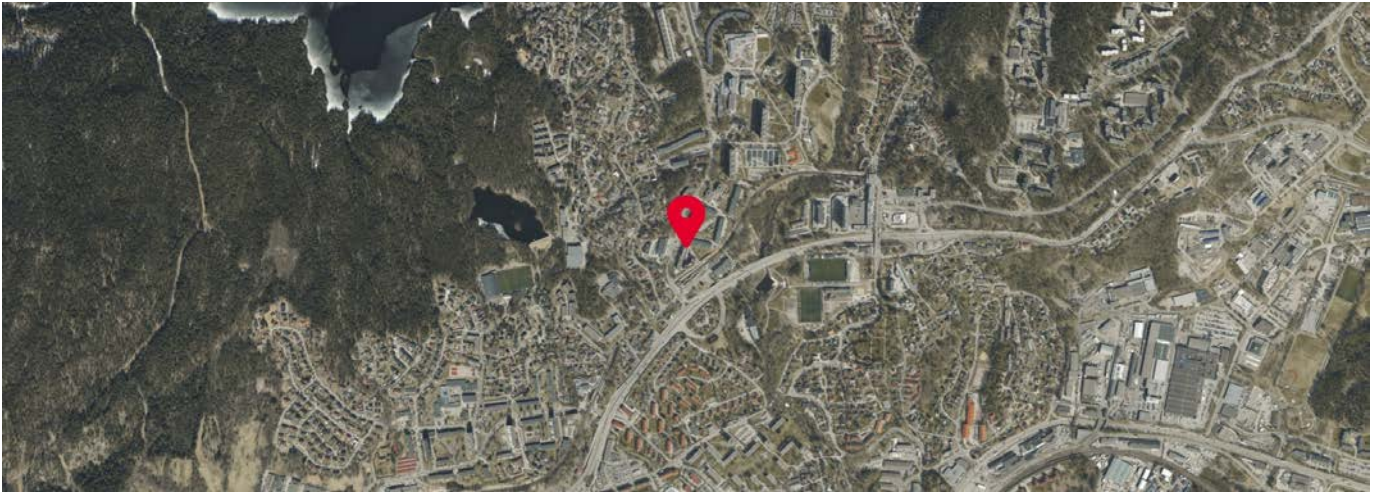


## Familiesammensetning



## 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Romerike Eiendomsmegling AS  
avd. Lørenskog  
E-post: [oda.buvik@aktiv.no](mailto:oda.buvik@aktiv.no)  
Telefon: 40018851

Infoland 8338170

7984/42

28.02.25

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.02.2025.

Boligselskap: 7984 Ammerud Stasjon Borettslag  
Organisasjonsnr: 929.343.794  
Andelseier: Young Ok Kong  
Leieobjektnr: 42  
Adresse: Ammerudveien 23, 0958 OSLO  
Andelsnummer: 42  
Borettsinnskudd: kr 2.356.000,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget utgjør seksjon 37 -Samleseksjon bolig i Ammerud Stasjon Sameie
- Bygningsforsikring hos Tryg- Avtalenr. 8689812. Avtalen ligger hos Ammerud Stasjon Sameie
- Enkelte andelseiere disponerer p-plass i garasjeanlegg. P-plassene er sikret som vedtektsfestet bruksrett. Ingen annen tinglysning. Felleskostnader pr p-plass er kr 150 pr plass pr mnd. Det påløper administrasjonsgebyr ved eierskifte av parkering etter gjeldende satser.
- Dette er et frittstående borettslag. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes direkte til styret.
- Sikringsordning v OBOS Factoring AS
- IN-ordning - Nedbetalingsdatoer er pr 30.11 og 30.5 hvert år

### Selskapets totale lån og vilkår:

| Lånenr                 | Type | Restsaldo     | Restløpetid | Term<br>pr. år | Avdr.frihet<br>til og med | Type<br>rente | Rente |
|------------------------|------|---------------|-------------|----------------|---------------------------|---------------|-------|
| * OBOS01-98208200097 A |      | 165.390.000,- | 38 år 8 md. | 12             | 01.10.2033                | Flyt          | 5,45% |

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:

### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 21.366,- pr. md.

Herav:

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Kameraovervåkning         | 155,-    |
| Akonto fjernvarme         | 876,-    |
| Felleskostnader           | 3.986,-  |
| TV/bredbånd               | 299,-    |
| Kapitalkost. lån 1 OBOS01 | 16.050,- |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelesmåneden.

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

| Ligningsverdi fås på ligningskontoret | Innberetnings- pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld       |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|-------------|
|                                       | 160,-                             | 191.918,-                     | 12.124,-     | 3.534.538,- |

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| Lånenummer           | Restsaldo   | Kapital- kostnader | Avdragsfrihet til og med | Estimert endring etter avdragsfrihet |
|----------------------|-------------|--------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| * OBOS01-98208200097 | 3.534.000,- | 16.050,-           | 01.10.2033               | 3.905,-                              |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3.535.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

### 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.

### Avdragsfrihet

Datoen i denne kolonnen viser til datoen for når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen, slik at man har penger til å betale avdraget ved forfall.

### Estimert endring i felleskostnader

Det gjøres oppmerksom på at estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se for øvrig egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld eller annet, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gine Kronberg tlf.22 89 62 51 ev. pr. e-post: [gine.kronberg@obos.no](mailto:gine.kronberg@obos.no).

### 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/Ammerud Stasjon Borettslag, e-post: [ammerud-stasjon@styrommet.no](mailto:ammerud-stasjon@styrommet.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 eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@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.

**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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- 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

Vår ref:

Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER**

|                             |                     |                        |
|-----------------------------|---------------------|------------------------|
| <b>Bolig. nr:</b><br>navn:  | <b>Selskapsnr:</b>  | <b>Boligselskapets</b> |
| <b>Ny eier:</b><br>adresse: | <b>Fødselsdato:</b> | <b>Leilighetens</b>    |
| <b>Medeier:</b>             | <b>Fødselsdato:</b> |                        |

For selger: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgs melding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-post adresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Garasje/ Parkering: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

## Eierskifterelaterte tjenester 2025



| <b>Tjenester</b>  | <b>Pris inkludert mva.</b> |
|---|----------------------------|
| <b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>  |                            |
| Meglerpakke 1 med energimerke   | 4 758 kr                   |
| Meglerpakke 1   | 4 038 kr                   |
| Meglerpakke 2   | 2 750 kr                   |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)   | 1 063 kr                   |
|   |                            |
| <b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>   |                            |
| Pantattest Boligaksjeselskap  | 390 kr                     |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler  | 525 kr                     |
|   |                            |
| <b>Eierskifter:</b>   |                            |
| Borettslag / Sameier  | 6 570 kr                   |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr  | 10 043 kr                  |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS                               | 4 928 kr                   |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer  | 8 212 kr                   |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer  | 6 570 kr                   |
|   |                            |
| <b>Administrasjon:</b>  |                            |
| Parkeringsplass, uten dokumenter  | 850 kr                     |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling   | 1 700kr                    |
|   |                            |
| <b>Notering:</b>  |                            |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap  | 4 150 kr                   |
|   |                            |
| <b>Andre tjenester:</b>   |                            |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R            |

Sist oppdatert 4.12.24

**Vedtekter**  
**for**  
**Ammerud Stasjon Borettslag**

**Vedtatt på stiftelsesmøte den 06.4.2022**

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

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

**1-2 Forretningskontor**

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

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 5000,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget jr borettslagsloven § 2-12
- (5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4–3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.



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

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

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

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

(9) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

(3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

- (4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen (inkl. evnt private takterrasser), og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og

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

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

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

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt**

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

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

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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (7).

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

## **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

## **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

## **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

## **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

## **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

## **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

## **9-5 Møterett**

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

## **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

## **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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



## **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557466674374

## Dokument

**Ammerud Stasjon Borettslag - vedtekter - 060422**  
Hoveddokument  
12 sider  
*Initiert på 2022-04-06 13:08:41 CEST (+0200) av Espen Jørgensen (EJ)*  
*Ferdigstilt den 2022-04-06 13:23:22 CEST (+0200)*

## Initiativtaker

**Espen Jørgensen (EJ)**  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Organisasjonsnr. 934 261 585  
*espen.jorgensen@obos.no*  
90050599

## Signerende parter

**Anders Tvetter (AT)**  
*anders.tvetter@fredensborg.no*  
+4798644555  
*Signert 2022-04-06 13:23:22 CEST (+0200)*

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





**Ammerud stasjon borettslag**

**Husordensregler**

**2023**

## **1. Generelt**

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

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

1.3 Styrets medlemmer følger opp at reglene blir overholdt.

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

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av styret.

## **2. Ro og orden**

2.1 En leilighet skal bare benyttes til boligformål. Bruk av leiligheten skal ikke medføre unødige eller urimelige ulemper for naboene.

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

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

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

### **3. Leiligheter**

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

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

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

### **4. Terrasser**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Oppganger og fellesområder**

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

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

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

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

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

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

5.6 Sykkelparkeringen i fellesområdet er forbeholdt sykler.

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

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

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

## **6. Heisen**

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

## **7. Miljøstasjon**

7.1 Søppelkassene brukes til fire forskjellige typer avfall:

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

7.2 Brennbart og farlig avfall må kastes i gjenbruksstasjoner.

7.3 Gjenstander og avfall må ikke plasseres utenfor søppelkassene.

## **8. Garasje og kjellerboder**

8.1 Garasjeport og dør skal holdes stengt.

8.2 Garasjen skal ikke brukes som lekeplass eller oppholdssted.

8.3 Kjøring i garasjen skal skje med spesiell forsiktighet.

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

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

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

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



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

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

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

## **9. Fasader**

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

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

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

## **10. Parkering mm.**

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

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

## **11. Dyrehold**

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

11.2 Båndtvang gjelder hele året på borettslagets fellesarealer.

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

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

## **12. Forsikringer og skader**

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

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

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

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

### **13. Sikkerhet**

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

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

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

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

### **14. Eierskifte og utleie**

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

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

**Vedtaksdato: 17.10.2023**



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 7984

Ammerud Stasjon Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Ammerud Stasjon Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7984>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Rydde opp i navngivning på postkassene
7. Felles montering av markise på balkonger
8. Skjerming/ beplantning i 1. etg.
9. Navngivning på dørene
10. Nytt vaktmesterbyrå
11. Montering av låser på fellesdører, og forbedring av dørpumpe
12. Valg av tillitsvalgte
13. Garasjelegget og husordensreglene

Med vennlig hilsen,

Styret i Ammerud Stasjon Borettslag

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Kari-Anne B. Lindland (OBOS) foreslås valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Bjørn Terje Rasmussen

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 7984 Årsregnskap 2023 med årsrapport.pdf

---

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

---

Sak 6

### **Rydde opp i navngivning på postkassene**

#### **Forslag fremmet av:**

Bjørn Terje Rasmussen

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har delt ut strips med navn på beboerne som skal settes inn i postkassene.

Noen beboere har lagd sitt egen system ved bruk av hvite briketter med beboernavn som de så har limt på postkassene sine (særlig i 25). Dette gir et gettopreg og ser veldig rotete ut.

Styret har gitt beskjed om at de hvite brikettene skal fjernes, men foreløpig til ingen nytte.

#### **Styrets innstilling**

Vi er i gang med å rydde opp i dette. Stiller oss bak forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Jeg foreslår at styret sender ut ny melding med beskjed om at brikettene skal fjernes med en tidsfrist (gjærne også en skriftlig melding i postkassen). Hvis ikke det blir ryddet opp av beboerne vil styret fjerne brikettene når tidsfristen er ute!

Bjørn Terje Rasmussen, B705

---

Sak 7

### **Felles montering av markise på balkonger**

**Forslag fremmet av:**

Haldis Margareth B. Sperre

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Helt siden første visning i leiligheten har det vært tydelig at balkongen er svært utsatt for regn, og blir nærmest ubrukelig ved det minste nedbør. Håper derfor at vi kan bli enige om en leverandør og modell av markiser som beboerne eller borettslaget i samarbeid kan få montert på balkongene. Om ikke alle beboerne ønsker markise på sin balkong, må likevel resten ha mulighet.

**Styrets innstilling**

Styret undersøker om type og farge fra en leverandør. Vi foreslår å bruke samme leverandør, farge og typen.

**Forslag til vedtak**

Styret undersøker ulike leverandører av markise, og utreder muligheten for at borettslaget får et felles tilbud om levering og montering til de beboere som ønsker. Eventuelt velger styret en markisemodell som beboerne kan ordne montering av selv, slik at fasaden blir lik i hele blokka.

---

Sak 8

### **Skjerming/ beplantning i 1. etg.**

**Forslag fremmet av:**

Beate Nielsen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Hvilke regler gjelder for beplantning /skjerming av uteplassen til alle oss som bor i 1. etg.?

**Styrets innstilling**

Stiller oss bak forslaget. Til det beste for de som bor i første etasje blokk 25



Enighet om type busker, trær og størrelsen kommer vi tilbake til de som ønsker denne løsningen. Vi foreslår at denne løsningen skal være likt for alle slik ustenende til bygget ivaretas.

#### **Forslag til vedtak**

Vi er meget utsatt for innsyn, og de fleste ønsker nok å skjerme seg med levegg eller beplantning. Det holder ikke med de stråplantene som er der i dag. Vi tenkte i tilfelle på om man selv kan lage/kjøre plantekasser og sette opp hekk på innsiden av eksisterende bed på vår uteplass? Ser at mange går for thujahekk rundt om kring i andre borettslag. Dette er både skjermende hele året og grønt og pent for området.

---

Sak 9

### **Navngivning på dørene**

**Forslag fremmet av:**

Bjørn Terje Rasmussen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Jeg har ikke fått klart for meg hvordan vi skal få navn og nummer på våre dører. Foreløpig har vi bare H-nummeret på hver dør som ikke korrelerer med leilighetsnummeret. H-nummeret kan ikke brukes.

#### **Styrets innstilling**

Stiller oss bak forslaget. å jobber for å til rette legge for en god løsning her. Navn og leilighets nr kan bli en god løsning . Bruk av tape er også en fin feste ordning

#### **Forslag til vedtak**

Jeg ber styret igangsette et lite prosjekt hvor vi får riktig navngivning på våre dører. Vi kan f.eks. bruke hvite briketter som vi limer på dørene.

Jeg foreslår navn + leilighetsnummer (ikke andelsnummer) på brikettene.

Vi kan også bruke bare leilighetsnummeret, men noe må vi ha!

Bjørn Terje Rasmussen, B705

---

Sak 10

### **Nytt vaktmesterbyrå**

**Forslag fremmet av:**

Eva Mauseth

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Foreslår nytt vaktmesterbyrå. Årsaken er at jeg vet at leder for nåværende byrå eier en leilighet i borettslaget, og dette er aldri en fordel. Jeg vet også at tjenestene de tilbyr og utfører, er dyre. Det er mange andre lokale vaktmesterbyråer i området, så pris kan med fordel sammenlignes. Dessuten: Vaktmester reagerer ikke på at terrassen utenfor 2.etg. i C-blokka der han selv bor, er full av snø, is og vann om hverandre. Her måkes eller strøs det aldri.

#### **Styrets innstilling**

Vi kan vurdere og innhente tilbud fra ulike leverandører, men ikke på bakgrunn av begrunnelsen. Vi behandler saken på generelt grunnlag og behov.

#### **Forslag til vedtak**

Det foreslås å søke etter et nytt vaktmesterbyrå, som både utfører tjenestene bedre og billigere.

---

Sak 11

### **Montering av låser på fellesdører, og forbedring av dørpumpe**

#### **Forslag fremmet av:**

Eva Mauseth

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

På bakgrunn av alle innbruddene i borettslaget, mener jwg at det er behov for ettermontering av låsesystem på

1. døren inn til kjellerbodrommet fra u.etg. oppgang 23
2. døren fra garasje og inn til kjellerbodene under nr. 23
3. Pumpen på sistnevnte dør fra garasjen og inn til kjellerbodene er altfor svak (delvis pga lufttrykkforskjeller), og lukkes ikke etter bruk. Man må manuelt dra med seg døra.

#### **Styrets innstilling**

Styret jobber med denne saken.

#### **Forslag til vedtak**

- 1) Det monteres låsesystem på kjellerdøra i nr. 23 og på døra inn til kjellerbodene fra garasjen.
- 2) Pumpen på sistnevnte dør forbedres, slik at den lukkes automatisk etter bruk. Det monteres også et skilt på denne døra med "Sørg for at døren lukkes etter deg".

---

Sak 12

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eva Mauseth

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thor Granli

---

Sak 13

## Garasjeanlegget og husordensreglene

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det har oppstått flere utfordringer i garasjeanlegget vårt som har påvirket både tilgjengelighet og sikkerhet. Vi har observert tilfeller av uautorisert parkering og bruk av garasjen til formål som ikke bare strider mot våre nåværende regler, men også utgjør en risiko for skade på eiendom og private eiendeler. Eksempler inkluderer lakkering av kjøretøy, noe som har ført til spredning av kjemikalier og maling i luften og over andre biler.

### Styrets innstilling

På grunn av gjentatte hendelser i garasjeanlegget, inkludert uautorisert parkering og upassende bruk av området, ser vi i styret oss nødt til å innføre strengere regler for å sikre et trygt og funksjonelt miljø for alle.

Styret foreslår punkt 8.10 til våre husordensregler under avsnittet 8. Garasje og kjellerboder som følger:

### 8.10 Garasjeformålet og utleie

**8.10.1 Uautorisert parkering:** Kun eiere av en garasjeplass og de med samtykke av eieren kan parkere i den gjeldende plassen. Det er forbudt å benytte en annen beboers plass uten deres tillatelse.

**8.10.2 Bruk av garasjeområdet:** Garasjen skal ikke brukes til lakkering, bruk av kjemikalier, eller andre aktiviteter som kan forurense området eller skade andres eiendeler og eiendommen.

**8.10.3 Lagring av gjenstander:** Lagring av personlige gjenstander eller utstyr i fellesarealene i garasjen er ikke tillatt. Dette sikrer tilgjengelighet og renhold.

**8.10.4 Overholdelse av regler:** Styret vil aktivt følge opp at disse reglene overholdes, og brudd på reglene vil håndteres i samsvar med borettslagets retningslinjer.

**8.10.5 Intern utleie av garasjeplasser:** Leie av garasjeplasser intern i borettslaget er tillatt. Styret må imidlertid varsles om enhver utleie slik at styret kan oppdatere registre og sikre at alle leietakere er informert om garasjereglerne.

**8.10.6 Tiltak mot ulovlig parkering:** Biler som parkeres uten tillatelse i garasjeanlegget og fellesarealene, kan bli tauet bort på eierens regning.

**8.10.7 Parkering i fellesarealer:** Det er ikke tillatt å parkere i områder av garasjeanlegget som ikke er eksplisitt markert som private plasser. Dette inkluderer alle deler som regnes som fellesarealer.

**8.10.8 Røyking i garasjeanlegget:** Røyking er strengt forbudt i hele garasjeanlegget.

#### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår punkt 8.10 til våre husordensregler under avsnittet 8. Garasje og kjellerboder, og godkjenning av husordensreglene.

---

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                     |                 |
|-------------|---------------------|-----------------|
| Leder       | Bengt Perry Feragen | Ammerudveien 25 |
| Nestleder   | Jonathan Ebrahim    | Ammerudveien 25 |
| Styremedlem | Farhad Bigdely      | Ammerudveien 25 |
| Styremedlem | Tom Johansen        | Ammerudveien 25 |

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [ammerud-stasjon@styrerommet.no](mailto:ammerud-stasjon@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Ammerud Stasjon Borettslag

Borettslaget består av 59 andelsleiligheter.

Ammerud Stasjon Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929343794, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

93        20

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

Ammerud Stasjon Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er ERNST & YOUNG AS.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

## Styrets arbeid

- Fra 18/9-23 ut året har styret jobbet med overtagelse av borettslaget.
- Styret i perioden har hatt store utfordringer ovenfor drift og Fredensborg og Peab.
- Mange runder tatt med befaringer for å følge opp Borettslagets interesser.
- Har jobbet med samarbeid angående vår nabo Heimstaden og Rema 1000.
- Arbeid med overtagelsen er fortsatt ikke helt i boks. Pågår arbeid fortsatt ut i 2024.
- Har jobbet med reklamasjon før en overtagelse i sin helhet etter et års drift som borettslag. Ikke kommet i mål med dette.
- Har gått flere runder med Bygårdsservice om brøyting å et forsøk på oppstart av Vaktmester tjenester. Som ikke har kommet i virke. Mange store oppgaver som har krevd mer tid og krefter enn hva to i styret for det aller meste har måtte jobbe alene.
- Jobbet en del med beboere og oppfølging av Lexow og Orona heis.
- Til nå i 2024 har det vært jobbet med hærverk , noen politianmeldelser, innbrudd og blitt til sist montert kameraovervåking på bygget.
- Det er blitt fulgt opp med mange møter rørleggere, elektrikere, låse service Lexow, Orona heis og ventilasjon. Ofte med Peab og Fredensborg på befaringene.
- Det er gått overtagelses befaringer til sluttbefaringer. Det har vært jobbet med div klager i forhold til befaringene. Mange medgåtte dager å timer.
- Det er også blitt fulgt opp kontroller på regninger, rettet opp div delinger på dette. I forhold til delt ansvar på uteområder. Brøyting, strøing. Heimstaden.
- Det er blitt splittet regninger på renovasjon, som var delt med Heimstaden.
- Det gjenstår å få rettet opp regning angående Brann tilknytning på Rema 1000 og Ammerud Stasjon Borettslag. Regning på ca 23000,- er betalt av Ammerud Stasjon Borettslag. Heimstaden er ansvarlig for å rette opp dette med oss.
- Vi har fått stoppet flere regninger fra flere aktører, som er feilaktig sendt ut til oss. Dette har da blitt omgjort til garanti utførte oppdrag. Dette har vært tidkrevende prosesser, og vi har kommet i mål med flere av disse.
- Har en pågående sak fra Orona Heis, venter på svar. Gjelder service eller er det repp.  
Vi mener dette er en justeringsfeil på heis, angående total last på heis.  
Vi har kommet langt i prosessen, og håper å komme i mål utover 2024 med gjenstående arbeid.

## Resultat

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

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

## Disponible midler

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ammerud Stasjon Borettslag.

### **Lån**

Ammerud Stasjon Borettslag har lån i Obos-banken.. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Ammerud Stasjon Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ammerud Stasjon Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 12. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

## 7984 AMMERUD STASJON BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

| Note                                       | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|--|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          | <b>288 349</b>   | <b>0</b>         |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         | 26 421 476       | 666 739          |
| Tillegg for nye langsiktige lån            | 15 207 906 000   | 0                |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen            | 14 -26 452 000   | 0                |
| Innbetalt borettsinnskudd                  | 138 634 000      | 0                |
| Kjøp av bygning                            | -271 540 000     | 0                |
| Kjøp av tomt                               | -75 000 000      | 0                |
| Investering i aksjer/andeler               | 0                | 295 000          |
| Fusjonseffekter                            | 6 651            | 0                |
| Skattekostnad                              | 0                | -673 390         |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       | <b>-23 873</b>   | <b>288 349</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>264 476</b>   | <b>288 349</b>   |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |                  |                  |
| Omløpsmidler                               | 2 006 073        | 295 465          |
| Kortsiktig gjeld                           | -1 741 597       | -7 116           |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>264 476</b>   | <b>288 349</b>   |

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

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023   | Budsjett<br>2024  |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                  |                    |                   |
| Kapitalkostnader                   |      | 2 974 224         | 0                | 2 725 000          | 9 844 000         |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 929 805           | 0                | 846 000            | 3 383 000         |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>3 904 029</b>  | <b>0</b>         | <b>3 571 000</b>   | <b>13 227 000</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                  |                    |                   |
| Personalkostnader                  |      |                   |                  | -3 000             | -12 000           |
| Styrehonorar                       |      |                   |                  | -22 500            | -90 000           |
| Revisjonshonorar                   | 3    | -5 361            | 0                | -3 000             | -12 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -29 486           | 0                | -28 750            | -115 000          |
| Konsulenthonorar                   | 4    | -53 688           | 0                | -6 250             | -25 000           |
| Drift og vedlikehold               | 5    | -39 310           | -7 116           | -103 250           | -413 000          |
| Forsikringer                       |      | -31 818           | 0                | -18 750            | -75 000           |
| Kommunale avgifter                 | 6    | -115 655          | 0                | -161 250           | -645 000          |
| Kostnader sameie                   | 19   | -134 607          | 0                | -135 000           | -540 000          |
| Energi/fyring                      | 7    | -461 909          | 0                | -196 500           | -786 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -58 233           | 0                | -53 000            | -212 000          |
| Andre driftskostnader              | 8    | -24 179           | 0                | -74 750            | -299 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-954 246</b>   | <b>-7 116</b>    | <b>-806 000</b>    | <b>-3 224 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>      |      | <b>2 949 783</b>  | <b>-7 116</b>    | <b>0</b>           | <b>10 003 000</b> |
| Innbetalt andel fellesgjeld        |      | 26 452 000        | 0                | 0                  | 0                 |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>29 401 783</b> | <b>-7 116</b>    | <b>2 765 000</b>   | <b>10 003 000</b> |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                  |                    |                   |
| Finansinntekter                    | 9    | 3 917             | 465              | 0                  | 0                 |
| Finanskostnader                    | 10   | -2 984 224        | 0                | -2 725 000         | -9 844 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-2 980 307</b> | <b>465</b>       | <b>- 2 725 000</b> | <b>-9 844 000</b> |
| Skattekostnad                      |      | 0                 | 673 390          | 0                  | 0                 |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>26 421 476</b> | <b>666 739</b>   | <b>40 000</b>      | <b>159 000</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                  |                    |                   |
| Til annen egenkapital              |      | 26 421 476        |                  |                    |                   |

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

**BALANSE**

|                                 | Note | 2023               | 2022              |
|---------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                    |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                    |                   |
| Bygninger                       | 11   | 271 540 000        | 0                 |
| Tomt                            |      | 75 000 000         | 75 671 927        |
| Aksjer og andeler               | 12   | 30 000             | 0                 |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>346 570 000</b> | <b>75 671 927</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                    |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader      |      | 60 591             | 0                 |
| Andre kortsiktige fordringer    | 13   | 65 989             | 0                 |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 1 379 307          | 295 465           |
| Sparekonto OBOS-banken          |      | 500 186            | 0                 |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>2 006 073</b>   | <b>295 465</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>348 576 073</b> | <b>75 967 392</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                    |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                    |                   |
| Innskutt egenkapital 59 * 5 000 |      | 295 000            | 295 000           |
| Annen egenkapital               | 14   | 26 421 476         | 666 739           |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>26 716 476</b>  | <b>961 739</b>    |
| <b>GJELD</b>                    |      |                    |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                    |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån         | 15   | 181 454 000        | 0                 |
| Borettsinnskudd                 | 16   | 138 634 000        | 0                 |
| Annen langsiktig gjeld          | 17   | 30 000             | 74 998 537        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>320 118 000</b> | <b>74 998 537</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                    |                   |
| Leverandørgjeld                 |      | 417 872            | 0                 |
| Påløpte renter                  |      | 1 323 725          | 0                 |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 0                  | 7 116             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>1 741 597</b>   | <b>7 116</b>      |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>348 576 073</b> | <b>75 967 392</b> |

|               |    |             |   |
|---------------|----|-------------|---|
| Pantstillelse | 18 | 346 540 000 | 0 |
| Garantiansvar | 19 | 0           | 0 |

Oslo, 20.02.2024

Styret i Ammerud Stasjon Borettslag

Bengt Perry Feragen /s/

Farhad Bigdely /s/

Tom Johansen /s/

Jonathan Ebrahim /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader                      | 697 704        |
| Akto strøm                           | 161 008        |
| Kabel-TV                             | 57 993         |
| Garasjeleie                          | 13 100         |
| Kapitalkostnader på IN-lån           | 2 914 850      |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån  | 59 374         |
| Overført til kapitalkostnader        | -2 974 224     |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>929 805</b> |

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 361.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 750         |
| Takst og Befaringssenteret AS                  | -48 938        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-53 688</b> |

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger     | -3 283         |
| Drift/vedlikehold heisanlegg    | -9 298         |
| Drift/vedlikehold brannsikring  | -26 729        |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b> | <b>-39 310</b> |

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

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -39 402         |
| Renovasjonsavgift             | -76 254         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-115 655</b> |

**NOTE: 7****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -37 542         |
| Fjernvarme                 | -424 366        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-461 909</b> |

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Renhold ved firmaer              | -11 876        |
| Snørydding                       | -6 250         |
| Andre fremmede tjenester         | -139           |
| Kontor- og datarekvisita         | -1 460         |
| Andre kontorkostnader            | -2 101         |
| Bank- og kortgebyr               | -1 104         |
| Velferdskostnader                | -1 250         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-24 179</b> |

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 266        |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 186          |
| Renter bank                         | 465          |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>3 917</b> |

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -2 513 639        |
| Renter til utbygger                  | -470 585          |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-2 984 224</b> |

**NOTE: 11****BYGNINGER**

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2023 | 271 540 000        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>271 540 000</b> |

Gnr.93/bnr.20

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

**NOTE: 12**

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

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

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|  |               |
|--|---------------|
| Avregningskonto IN-lån                   | 41 744        |
| Felleskostnader til korrigering neste år | 24 245        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>  | <b>65 989</b> |



**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital         | -30 524           |
| Egenkapital fra IN tidligere | 0                 |
| Egenkapital fra IN 2023      | 26 452 000        |
| Reduksjon EK fra IN          | 0                 |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b> | <b>26 421 476</b> |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

|  |                     |
|--|---------------------|
| OBOS-banken                                |                     |
| Rentesats pr 31.12:23 5,45%, løpetid 40 år |                     |
| Opprinnelig, 2023                          | -207 906 000        |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag       | 0                   |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag            | 0                   |
| Nedbetalt tidligere, IN                    | 0                   |
| Nedbetalt i år, IN                         | 26 452 000          |
| <b>SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN</b>         | <b>-181 454 000</b> |

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

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

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

| Leilighetsnr | OBOS-banken   | Første avdrag er 30/10-2033 |
|--------------|---|-----------------------------|
|              | Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2033 |                             |
| 28           |   | 300                         |
| 51           |   | 650                         |
| 40           |   | 1 050                       |
| 4            |   | 2 350                       |

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| 43, 44, 45            | 2 550 |
| 49, 50                | 2 700 |
| 55, 56, 57            | 2 750 |
| 22                    | 2 800 |
| 26                    | 2 950 |
| 46                    | 3 150 |
| 52                    | 3 300 |
| 5                     | 3 350 |
| 47, 58                | 3 450 |
| 18                    | 3 500 |
| 8, 11, 53             | 3 650 |
| 14, 17                | 3 700 |
| 20, 59                | 3 750 |
| 38                    | 3 950 |
| 42                    | 4 050 |
| 1, 32, 35, 48         | 4 100 |
| 6, 54                 | 4 200 |
| 12                    | 4 250 |
| 24, 31                | 4 400 |
| 7, 9                  | 4 450 |
| 13                    | 4 500 |
| 2, 15, 19, 21, 36, 37 | 4 600 |
| 10, 25, 27            | 4 650 |
| 16, 33                | 4 700 |
| 39                    | 4 800 |
| 34, 41                | 4 950 |
| 3                     | 5 450 |

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Opprinnelig 2023           | -138 634 000        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-138 634 000</b> |

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|  |                |
|--|----------------|
| Langsiktig gjeld, Ammerud BRL Hjemmel AS | -30 000        |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>        | <b>-30 000</b> |

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd              | 138 634 000        |
| Pantelån                     | 181 454 000        |
| Beregnete IN-forpliktelseser | 26 452 000         |
| <b>TOTALT</b>                | <b>346 540 000</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Bygninger     | 271 540 000        |
| Tomt          | 75 000 000         |
| <b>TOTALT</b> | <b>346 540 000</b> |

**NOTE: 19**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4079/4899 deler av Ammerud Stasjon Sameie.

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

Selskapets andel av driftskostnadene i Ammerud Stasjon Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som innarbeides er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Siden 2023 er Ammerud Stasjon Sameie sitt første driftsår vil ikke Ammerud Stasjon Borettslag innarbeide andeler før neste år.

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05. og 30.11.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.24

Selskapsnummer: 7984 Selskapsnavn: Ammerud Stasjon Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

|   |
|---|
| <p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Kari-Anne B. Lindland (OBOS) foreslås valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Bjørn Terje Rasmussen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                   |
| <p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>    |

**Sak 4** Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5** Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

For

Mot

**Sak 6** Rydde opp i navngivning på postkassene

Jeg foreslår at styret sender ut ny melding med beskjed om at brikettene skal fjernes med en tidsfrist (gjørne også en skriftlig melding i postkassen). Hvis ikke det blir ryddet opp av beboerne vil styret fjerne brikettene når tidsfristen er ute!

Bjørn Terje Rasmussen, B705

For

Mot

**Sak 7** Felles montering av markise på balkonger

Styret undersøker ulike leverandører av markise, og utreder muligheten for at borettslaget får et felles tilbud om levering og montering til de beboere som ønsker. Eventuelt velger styret en markisemodell som beboerne kan ordne montering av selv, slik at fasaden blir lik i hele blokka.

For

Mot

**Sak 8** Skjerming/ beplantning i 1. etg.

Vi er meget utsatt for innsyn, og de fleste ønsker nok å skjerme seg med levegg eller beplantning. Det holder ikke med de stråplantene som er der i dag. Vi tenkte i tilfelle på om man selv kan lage/kjøre plantekasser og sette opp hekk på innsiden av eksisterende bed på vår uteplass? Ser at mange går for thujahekk rundt om kring i andre borettslag. Dette er både skjermende hele året og grønt og pent for området.

For

Mot

**Sak 9 Navngivning på dørene**

Jeg ber styret igangsette et lite prosjekt hvor vi får riktig navngivning på våre dører. Vi kan f.eks. bruke hvite briketter som vi limer på dørene.

Jeg foreslår navn + leilighetsnummer (ikke andelsnummer) på brikettene.

Vi kan også bruke bare leilighetsnummeret, men noe må vi ha!

Bjørn Terje Rasmussen, B705

For

Mot

**Sak 10 Nytt vaktmesterbyrå**

Det foreslås å søke etter et nytt vaktmesterbyrå, som både utfører tjenestene bedre og billigere.

For

Mot

**Sak 11 Montering av låser på fellesdører, og forbedring av dørpumpe**

1) Det monteres låsesystem på kjellerdøra i nr. 23 og på døra inn til kjellerbodene fra garasjen.

2) Pumpen på sistnevnte dør forbedres, slik at den lukkes automatisk etter bruk. Det monteres også et skilt på denne døra med "Sørg for at døren lukkes etter deg".

For

Mot

**Sak 12 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Eva Mauseth

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Thor Granli

**Sak 13 Garasjeanlegget og husordensreglene**

Styret foreslår punkt 8.10 til våre husordensregler under avsnittet 8. Garasje og kjellerboder, og godkjenning av husordensreglene.

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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





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

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

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

**9. 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. Veggglamper, 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.

# Boligkjøperforsikring

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

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | <b>Kr 15 900</b> |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Ammerudveien 23  
0958 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Irfan Raja

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 911 41 584  
**E-post:** irfan.raja@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