

Ammerudgrenda 4



Velkommen til

Ammerudgrenda 4



Salgsoppgaven produsert 18. april 2025

Ammerudgrenda / Alunsjø

Lyst og luftig atriumshus | Stor kjeller | Utvidet sørvendt atrium | 2 bad | el.lading | Kort vei til marka, off.kom. mm

Prisantydning	8 900 000,-
Fellesgjeld	38 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	8 939 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 395,-
BRA-i	176 kvm
Totalt BRA	187 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Andel, rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1966

Megler	Frode Bergheim Koppergård
Telefon	994 88 822
E-post	f.koppergard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til et lyst og luftig atriumhus i Alunsjø borettslag. Atriumhuset tilbyr en unik boform med L-formet hus og hage som er totalt skjermet for innsyn, men samtidig et innholdsrikt fellesareal som styrker bofelleskapet. Huset holder innvendig en pen standard i en stil som ivaretar det originale arkitektoniske uttrykket med rene linjer og funksjonelt bruk. Planløsningen er dels åpnet opp og det blir mye lys med de store vindusflater ut mot atriumshagen.

- Pen standard
- 2 bad, et fra 2015
- Store deler av huset ble drenert i 2015
- De fleste vinduer fra 2019
- Kjeller på 84 kvm
- Kort vei til skoler og barnehager
- Nærhet til off. komm. og marka
- Trolig muligheter for ytterligere utvidelse etter generalforsamling i 6. mai

Arealer og innhold

BRA-i:	176 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	187 kvm
TBA:	80 kvm

Beskrivelse

Bolig
Underetasje:
BRA-i: 84 kvm. Kjellerstue, gang, vaskerom/bad, wc, disp. rom (soverom) og to boder
Total BRA: 84 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Vindfang, stue, kjøkken, gang, bad, wc og tre soverom
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 80 kvm.

Garasje/Uthus
Underetasje:
BRA-e: 11 kvm. Garasje
Total BRA: 11 kvm.

HUUH PROSJEKT

Ammerudgrenda 4

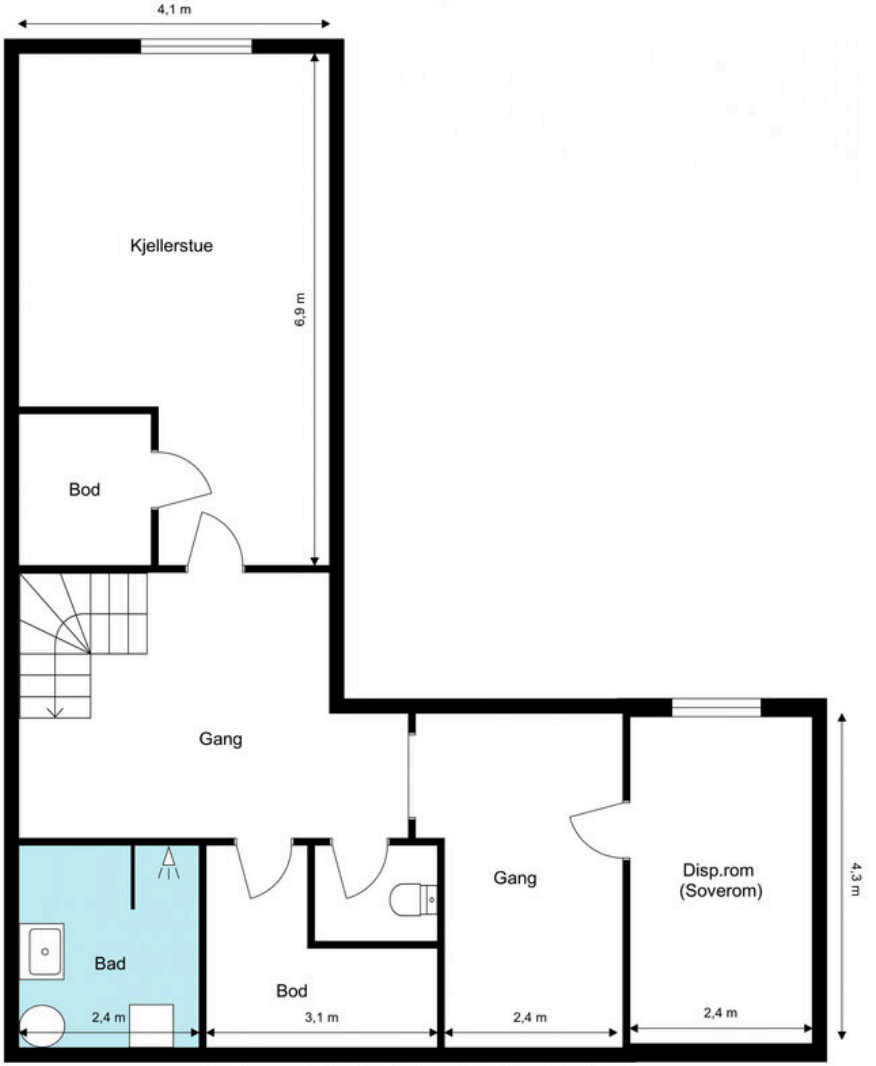


Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

HUUH PROSJEKT

Ammerudgrenda 4



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Ammerudgrenda 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0073/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Ammerudgrenda 4, 0960 OSLO
Gnr 95, bnr 94 i Oslo kommune
Andelsnr 2 i Alunsjø Borettslag, org.nr. 948808099

Selgere
Ingjerd Meland
Øyvind Osmo Eriksen

Kjøpesum og omkostninger
8 900 000,- (Prisantydning)
38 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 938 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 939 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 948 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 176 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 187 kvm
TBA: 80 kvm

Beskrivelse:
Bolig
Underetasje:
BRA-i: 84 kvm. Kjellerstue, gang, vaskerom/bad, wc, disp. rom (soverom) og to boder
Total BRA: 84 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Vindfang, stue, kjøkken, gang, bad, wc og tre soverom
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 80 kvm.

Garasje/Uthus
Underetasje:
BRA-e: 11 kvm. Garasje
Total BRA: 11 kvm.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Byggegrunn er ikke kjent.
Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.
Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble registrert betydelig nedsenk av gulv mellom trapp og bad i kjeller. Dette antas å være lokal setning av støpt plate på mark. Ikke setning på fundament. Det anbefales uansett å følge med på eventuel utvikling av videre setninger. Men antas at grunnforholdene har satt seg.
Støpt grunnmur. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren annet enn at maling flasser av ved enkelte steder. Det må likevel påregnes skjevheter og riss som er normalt for bygg fra denne alder.
Det er opplyst at deler av masser rundt grunnmur har blitt skiftet ut til nye drenerende masser og lagt drensrør. Dette ble gjort langs vegger inn mot atrium før terrassedekke ble lagt i 2015.
Viktig å merke seg at drenering er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Tilstandsgrad 2 for fundamentering og grunnmur, da det ikke er fremlagt dokumentasjon for løsningente, samt påvist lokale setninger på et lite område av gulv i kjeller.

- Terrengforhold
Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.
Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring

og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til
orientering og anbefalt på generelt grunnlag.
TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.

- Yttervegger
Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.
Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

- Vinduer og ytterdører
Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.
Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Vinduer av trekarmer og tolags isolerglass. De fleste vinduer inn mot atrium ble byttet i 2019. Vindu på soverom i kjeller ble byttet i 2015.
Øvrige vinduer er fra byggeår og må påregnes skiftet i nær framtid.
Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen.
Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand.
Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.
Inngangsdør av tre med glassfelt fra byggeår.
TG2 vurderes da enkelte vinduer har passert forventet levetid (bl.a. vinduer i kjellerstue og fire vinduer 1.etg).

- Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.
Flislagt gulv med sluk plassert i dusjnisje.
Fall på gulv ble punktvis kontrollert med laser. Det måles noe fall rundt sluk. Mot vegger er det tilnærmet flatt.
Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel er ca 10mm, krav er 25mm.
Løsningen er imidlertid tilfredsstillende dersom membran er ført opp bak terskel.
Dette er ikke mulig å kontrollere uten destruktive tiltak.
TG2 er gitt for flisgulv, da fall er noe svakt rundt sluk, samt manglende påvist høydeforskjell fra topp membran ved sluk til topp membran ved dør.

- Membran, tettesjiktet og sluk
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Membran er ikke synlig i sluk pga slukets utforming.
Sluk av plast med klemring identifisert.
Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom (stue) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon.
Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.
TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Kjøkken 1.etg
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.
Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Åpen kjøkkenløsning med hvite glatte fronter og heltre benkeplate av eik fra 2001.
Benkeplate har blitt pusset og oljet siste år.
Delvis integrerte hvitevarer. Stekeovn og kjøkkenvifte fra 2022. Avtrekk ut av yttervegg.
Noe bruksmerker og slitasje på benkeplate og innredning. Forøvrig er kjøkkenet pent.
TG2 pga alder på kjøkken.

- Veggenes og himlingens overflater
Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.
I kjeller er tidligere gjesterom og bod slått sammen til ett soverom. Arbeidene ble utført i 2021 av Tradisjonelt Bygg Håndverk.
Gulv har blitt foret opp med varmefoliematte og parkett. Betongvegger lektet ut med ca 30mm lekter, isolert, dampsperre/vindsperre og panel innvendig. Himling med nedforet gips.
Det er luker i yttervegg på hver side av rommet, samt vindu som gir ok med luftemuligheter.
Vinduets størrelse er i tråd med rømningskrav (minimum 60cm bredt og 50cm høyt - og minimum 1,5m totalt bredde + høyde). Men lysgrube er ikke stor nok, da den hindrer full åpning av vinduet for fri rømningsbredde.
Fra kjellerstue er heller ikke vinduer store nok for rømning og rommet kan derfor ikke godkjennes til varig opphold. Vinduene er også plassert for høyt over gulv.
Vinduene bør uansett benyttes ofte for å sikre tilfredsstillende luftutvekslinger av kjellerrom.
TG2 er gitt da vinduer i kjeller ikke tilfredsstiller rømningskrav. Rom kan derfor ikke godkjennes til rom for varig opphold.

- Gulvets overflate
Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Gulv i soverom av 3-stavs parkett med varmefolie fra 2021. Lite bruksslitasje iht alder.I kjellerstue er gulv belagt med teppe.
Oppbygging av gulv med eventuell diffusjonssperre/ radonsperre eller isolasjon er ikke kjent.
Det bemerkes at det ble registrert lokale setninger i gulv foran trapp i kjeller. Her ble det målt 50mm høydeforskjell på ca 3m.
TG2 er gitt da oppbygging av kjellergulv ikke er kjent eller mulig å kontrollere, samt registrerte setninger foran trapp i kjeller.

- Fuktmåling og ventilasjon
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Det er foretatt hullborring med 73mm borr for inspeksjon og måling av fukt i vegg mot vest. Noe fuktutslag (14,1%), men under grenseverdier for tiltak.
Det er to ventiler i yttervegg og åpningsbart vindu på soverom. Anbefales regelmessig lufting for å sikre akseptabel luftsirkulasjon.
Innredede rom med utforede vegger under terreng medfører risiko for fuktpåkjenning og bør observeres og kontrolleres jevnlig.
I bod hvor det ikke er utforede vegger, ble det registrert saltutslag nederst på murvegg. Dette tyder på at det er manglende drenering på utsiden av kjellermur og dermed fuktpåkjenning på innsiden av mur.
TG2 pga utlilstrekkelig luftsirkulasjon, fuktutslag på kjellervegger og generell risikokonstruksjon med utforede vegger under terreng.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
VVS anlegg er delvis oppgdatert etter byggeår, men mye originalt av rørinstallasjoner.
Anlegget består av vannrør i kobber og forkrummede rør, samt avløpsrør av plast.
Anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.
Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner.
Hovedstengeventil funksjonstestet og fungerer.
Røranlegget består av løsninger og materialer fra flere tidsepoker. Det må påregnes videre utskiftinger og vedlikehold av VVSanlegget. Det er fremlagt dokumentasjon fra arbeider på bad i kjeller utført av Oslo Bad AS i 2015.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på deler av VVS anlegget som ikke har blitt skiftet de siste år.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Flatt tak med ukjent oppbygging.
Antas å være isolert tak med trebjelkelag og asfalttekking.
Gesimskant rundt hele taket og sluk med innvendig taknedløp gjennom boligen.
Viktig at sluk holdes rent for løv og annet som kan tette sluk.
Tak er ikke inspisert pga manglende tilkomst. Men antas å være originalt tak og ny taktekking må påregnes i nær framtid.

- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Undertaket antas å være i fra 1976
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Boligen har flatt tak.
Fallet vurderes ikke som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist overløp.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
Ytteretekking er ikke vurdert nærmerer, da det ikke er tilkomst til bygningsdelen
.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Selger overtok boligen i juli 2021.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gravco AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abildsø Elektriske AS, i 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? 2021

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro#Sivert Installasjon AS, Installasjon av elbil#lader i august 2015 med egen kurs. Det ble også økt kapasitet på hovedsikring etter godkjennelse fra Hafslund nett.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei
Eventuell kommentar: Atriumet har blitt bygget ut med ca 20 kvm av tidligere eier - uvisst når.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av et soverom i kjeller, utført av Tradisjonelt Bygg Håndverk AS i 2021.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble utført radonmåling i 2022 (Radonmannen). Ja, det foreligger dokumentasjon.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: Det er dårligere trekk i pipa her pga av kort pipeløk, men etter veiledning fra feier om oppføring har vi ikke hatt noen problem med oppfyring.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: Gulv i kjeller er noe ujevnt, dette antas å være et opprinnelig forhold.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2021.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2021.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja
Beskriv: Soverom i kjeller er ikke godkjent som varig oppholdsrom.

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
- Ja
Beskriv: Den midlertidige byggestoppen gjør at alle endringer av utvendig fasader er underlagt søknadsplikt til PBE. Enkelte tiltak er satt på vent og vil ikke ble behandlet, f.eks tilbygg. Noen tiltak kan unntas søknadsplikt dersom BYA anbefaler tiltaket. I mai 2025 skal dette revurderes.

Bygningssakkyndig

Christopher Huun

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Attraktivt og sjeldent atriumshus.
Grunnmur av betong og støpt plate på mark.
Vegger over terreng bygget opp av isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trepanel.
Flatt tak tekket med asfaltpapp.

Garasje bygget opp av murvegger, utvendig kledd med panel som huset forøvrig.
Dekke av støpt og betongplate på mark.
Diverse riss og sprekker i mur.
Må påregnes vedlikehold og oppgraderinger av garasje.
Ikke plass til normal størrelse bil etter dagens standard.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske panelovner og gulvvarme på bad
- Gulvvarme på soverom i underetasje
- Peisovn i stue fra 2016
- Ny varmepumpe fra 2021

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 395,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 4 295,-
Leietillegg kjeller 100,-

Neste vedtatte økning er på 10% fra 01.06.25.

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring, fremtidig eiendomsskatt og evt. økt hastighet internett/kabel-tv pakke.
I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 311 774,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 247 096,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fibernett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Boligselskapets hjemmeside: www.alunsjo.com

Borettslaget består av 235 andelsleiligheter. Alunsjø Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948808099. Det gjøres oppmerksom på at kjøper må være/bli medlem av
OBOS.

Borettslaget ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:
Ammerudgrenda 2 - 164
Ammerudgrenda 11 - 279
Ammerudgrenda 283 - 317

Gårds- og bruksnummer:
95 104 111 25 94 95 97 98

Om Alunsjø borettslag
Atriumhusene, tegnet av Håkon Mjelva, ble oppført i 1965-1967. De utgjør i dag et unikt bomiljø, med sitt enkle formspråk og særpregede boform. Arkitektonisk fremstår husene som kuber som åpnes mot et privat atrium. De er såkalte halvatriumhus,- husets vinkelform danner to av atriets fire sider, de to andre sidene utgjøres av høye gjerder eller naboens vindusfrie vegg. Husene har flate tak og er utformet i en karakteristisk, knapp og nøktern stil. Noen hus har oppført små tilbygg utformet med skråtak, som tilfører en viss variasjon.

Bebyggelsen er tilpasset terrengvariasjonene,- området er variert og mangfoldig til tross for byggenes enkle detaljer og spesielle karakter. Husene ligger gruppert i felt omkring stikkveier inn fra ringveien rundt området; Ammerudgrenda. Husene er ikke beregnet som utsiktsboliger, men som hjem fri for innsyn og og påvirkning utenfra. Dette er en boform som i stor grad appellerer til enkeltindividet, og som ansees som meget attraktiv, ikke bare av egne beboere.

Spørsmål og svar fra styret:
1. Har dere planlagt noen større vedlikeholdsoppgaver i nærmeste fremtid og er det noen grunn til å anta at felleskostnader/gjeld vil øke i nærmeste fremtid?
Svar: Nei, det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsoppgaver i nærmeste fremtid, det er derfor heller ikke planlagt noen ekstraordinære endringer i felleskostnader.

2. Er det lov med dyrehold?
Svar: Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Adgangen til å holde katt er begrenset til to stk dyr pr husstand. Alle katter skal hhv kastreres eller steriliseres.

3. Er det noen praktiske opplysninger dere synes vi burde opplyse til nye eiere av leiligheten?
Svar: Ingen andre praktiske opplysninger som bør nevnes annet en endringene i reguleringsplan og det pågående midlertidige forbud mot tiltak.

Tilbygg etc.: Styret har laget en oversikt over bygningsmessige endringer som bryter med borettslagets ordensregler og vedtekter. Andelseiere som skal utføre bygningsmessige endringer må søke styret før arbeidet påbegynnes. Rekkverk ved inngangsparti: Enkelte beboere vil få behov for å sette opp rekkverk ved inngangspartiet. Det er viktig for borettslagets visuelle uttrykk at rekkverkene er mest mulig ensartede. Det er utarbeidet en løsning for rekkverk, som skal benyttes i borettslaget. Rekkverkene kan lages både i metall og tre. Tegningene fås ved henvendelse til styret. Styret minner om at beboerne må søke styret før de setter opp rekkverk.
Takrenneløsning på tilbygg: Styret vil minne om at det er utarbeidet detaljtegninger av takrenneløsning på tilbygg. Disse vil bli utlevert til andelshavere som varsler at de ønsker å sette opp tilbygg. Andelshavere som har/ønsker å sette opp takrenner på allerede eksisterende tilbygg, kan få tegningene utlevert ved henvendelse til styret. Montering av luft til luft varmevekslere og parabolantenner: Generalforsamlingen i 2007 vedtok at utedelen til luft til luft varmevekslere skal plasseres i atriet. Eventuelle parabolantenner monteres inne i atriet slik at de ikke er synlige utenfra.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 38 000,- pr. 01.12.2024

Lånenr: HANBAN-94927043585
Type: A
Restsaldo: 4.211.383,-
Restløpetid: 19 år
Term pr. år: 4
Type rente: Flyt
Rente: 6,00%

Lånenr: HANBA1-94927088635
Type: A
Restsaldo: 4.500.000,-
Restløpetid: 29 år 9 md.
Term pr. år: 4
Avdr.frihet til og med: 01.07.2027
Type rente: Flyt
Rente: 5,85%

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.

Fellesformue

Kr 24 502,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års resultatregnskap viste et overskudd på kroner 278 820.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på følgende: I vedtektenes § 5-1 (3) står følgende: Andelseieren har det totalte vedlikeholdsansvaret for de endringer, tilleggsinstallasjoner og påbygninger som er utført på boligen. Det gjelder for eksempel tiltak som utgrav/innredet kjeller, oppført tilbygg, overdekninger og boder i atriet.

Generalforsamlinger har gitt godkjenning til at den enkelte andelseier i egen regi på godkjenning fra styret kan foreta følgende arbeider: Utgraving/innredning av kjeller. Utflytting av atriumsgjerde. Innsetting av vinduer. Oppføring av tilbygg/vindfang.

I husordensreglene vil man finne fargekoder for godkjente farger i borettslaget (til huspanel, grunnmur, takutspring, gesimsbord, atriumsgjerde og garasjeporter).

Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Adgangen til å holde katt er begrenset til to stk dyr pr husstand. Alle katter skal hhv kastreres eller steriliseres.

Borettslagets forsikring

Protector AS

Polisenr. 2711763

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 741 kvm (Eiertomt)

Borettslaget har pent opparbeidet fellesareal med dels små plener og dels asfaltert foran, bak og mellom husene. Det er lekeplasser og for øvrig fine steder for fri lek for barna. Selskapet har også en egen petanque-bane for borettslagets beboere.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Atriumhusene på Ammerud – en av Oslos best bevarte hemmeligheter

Bo i grønne omgivelser med marka som nærmeste nabo, og samtidig ha enkel tilgang til byens fasiliteter. Lillomarka ligger bare få minutter unna, med turstier, lysløyper og flere idylliske badevann som Vesletjern, Steinbruvann og Badedammen. Vinterstid kan du ta på deg skiene hjemme og gå rett ut i løypene

– her er det flotte muligheter for både ski og aking.

Om sommeren byr området på gode forhold for trening i det fri, og det finnes også flere treningssentre i nærheten. For svømmeglade er både Romsås bad og Nordtvet bad lett tilgjengelige. Har du hund, er dette et ypperlig sted å bo – med rikelig med turmuligheter rett utenfor døren.

I nærområdet finner du en rekke fasiliteter og aktiviteter: pumptrack, klatrevegg i Ammerudtunnelen, Lillomarka arena med rulleskibane og langrennsløyper, samt flotte turområder og badeplasser. Ammerud skole har nylig fått oppgradert skolegård med blant annet skatepark. Det er 10–15 minutters gange til Grorud senter, som har et bredt utvalg av butikker og T-banestasjon.

Idrettslaget Grei tilbyr kunstgressbane, ballbinge og klubbhus rett i nærheten, og det er et aktivt miljø for fotball, innebandy, orientering og ski. På Apalløkka er det tilbud innen håndball, basketball og turn, og for alpininteresserte ligger Årvoll alpinanlegg like ved. På sommeren kan du møte hester og kyr på beite ved Hestejordene på Sandås, og på Kalbakken ligger Nordtvet gård – et populært utfluktsmål for barn og barnefamilier.

Det er kort vei til flere barnehager, Ammerud barneskole og Apalløkka ungdomsskole. I tillegg finnes fritidsklubb, bibliotek, kirke og gode kollektivforbindelser i nærheten. Flere dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000 ligger i gangavstand. En praktisk fordel er at Ammerudgrenda ligger utenfor bomringen – her kan du kjøre til skole, barnehage, butikker og marka uten ekstra kostnader.

Området har også flere kjøpesentre i nærheten. Grorud senter, som nylig er oppgradert, har butikker som Meny, Vinmonopol, apotek, bokhandel, klesbutikker og flere hyggelige kafeer. Stovner senter ligger 10 minutter unna med bil og byr på hele 170 butikker, mens Linderud senter, kun 6 minutter unna, er et godt alternativ for handleturer.

Ammerud er i positiv utvikling. Flere eldre bygninger og kaféer pusses opp, og nye møteplasser med servering og gode opplevelser etableres. Parkområdene er oppgradert, og turveiene langs Alnaelva har fått et løft – noe som gjør nærområdet enda mer attraktivt for både store og små.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplass kun få minutter unna og kort vei til Grorud T-banestasjon. Dette er et område med mye å by på – enten du ønsker å være aktiv, eller bare vil nyte rolige dager i ditt eget atrium.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eldre leiligheter samt småhusbebyggelse med hovedsakelig atriumhus.

Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Ammerud skole og barna går videre til Apalløkka ungdomsskole.

Barnehager i nærområdet:
Ammerudgrenda barnehage
Lillomarka barnehage
Ammerudkollen
Tjernveien barnehage
Grorud barnehage

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.05.1975.
I tillegg er det utstedt ferdigattest for:
- Støyvoll fra 1988
- Utvendig kledning av fasader fra 1974

I byggemeldingen til ferdigattesten står det at kjelleren er gravd ut, men brukes bare som bod. Det vil da si at rommet som brukes som kjellerstue og soverom ikke er byggemeldt og ikke kan brukes til varig opphold. Kontakt megler for mer informasjon.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. Området for øvrig er regulert til bolig, vei, turvei/skiløype, lekeplass.

Reguleringsplan: S-1118.
Gjeldende kommunedelplan: KDP-17 og KDP-18.

Bystyret vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Oslo by er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Bebyggelsen står oppført på Byantikvarens "Gule liste," med status spesial område for bevaring. Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade mm. For mer informasjon se: https://byantikvaren.no/gul-liste/

Pågående utvendige byggesaker i området:
Saksnummer: 202215795 Alundamveien - Oppføring av vannpumpestasjon og hovedvannledninger - Tillatelse gitt
Saksnummer: 202301331 Ammerudveien 84 - Planinitiativ i avklaringsfase før offentlig ettersyn - Boliger
Saksnummer: 202104925 Ammerudgrenda 2-164 og 11-317 - Planforslag til politisk behandling - Omregulering til H570 bevaring kulturmiljø.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202104925

Arbeidet med ny reguleringsplan for Alunsjø Borettslag er ferdig etter flere år med arbeid. Styret har lagt mye energi og ressurser i arbeidet som vedrører ny

reguleringsplan og har jobbet intenst mot etaten for at beboerne skal få beholde de muligheter for tiltak som generalforsamlingen opp igjennom årene har gitt innbyggerne: Tilbygg, gjerdeutflyttinger, vinduer, overbygninger, boder, rekkverk, råderett over eget atrium osv (som i reguleringsplanen fra 2002). Vedtaket fra byrådet er presentert for borettslaget og man kan forvente at dette blir satt i live våren 2025. Det er generalforsamling i borettslaget 6. mai hvor dette skal stemmes over.

Bystyret vedtok 25. september 2024 å regulere atriumhusene i Ammerudgrenda til bevaring av kulturmiljø. Hensikten med planen er å bevare atriumhusene på Ammerud som en historisk viktig del av drabantbyutbyggingen etter krigen. Muligheten for å utvide atriene, bygge kjeller og tilbygg videreføres, men med en ny utforming av tilbyggene som er mer i tråd med atriumhusenes opprinnelige utforming.

Etter offentlig ettersyn er det gjort flere mindre justeringer av planforslaget, hovedsakelig som svar på styrets og beboeres bemerkninger. Planforslaget har følgende endringer etter offentlig ettersyn:
- Tilbyggets størrelse endres fra 12 m2 BYA (bebygd areal) til 12 m2 BRA (bruksareal).
- Ytterdør tillates plassert i tilbyggets kortside.
- Det tillates vindu i tilbyggets kortside tilsvarende type «M» i stående format i vindustegningene fra 1985.
- Det tillates utvidelse i bredden på åpning i garasjen. Det tillates skyveport med vertikale spiler. Det tillates ikke utvidelse av åpning i garasjen i høyden.
- Bruksendring av garasje fra tilleggsdel til hoveddel tillates. Det tillates ikke fasadeendring som forringer kulturminneverdiene, og garasjeport mot fellesareal må beholdes som fasadeelement mot fellesarealene.
- Det tillates montert skyveport med feste i overliggende drager i gjerdet til atriet.
- Atriet: Det tillates boder på maks 8 m2 BRA og carport på maks 18 m2 BRA i atriene mot gjerde eller nabovegg.
- Tak: Bestemmelsen om solcelleanlegg er utvidet til også å omfatte solfangere eller andre solenergianlegg.
- Grønnstruktur: Eksisterende grønnstruktur i fellesarealer skal bevare sin hovedkarakter, og det må ikke settes i verk tiltak som kan forringe denne. Det tillates alminnelig skjøtsel og vedlikehold av lekeplasser. Mindre endringer kan tillates dersom det ikke går på bekostning av utearealets grønne karakter. Dette omfatter også tiltak for overvannshåndtering.
- Farger: Hovedtrekkene i dagens fargebruk skal videreføres.
- Takrenner: Det tillates synlig takrenne og nedløp på tilbygget, forutsatt at disse monteres uten takutstikk ut over bordkledningen.
- Geotekniske undersøkelser: NVE har konkludert med at dersom tiltakene (kjeller og tilbygg) utføres iht. beskrivelsen i Vedlegg 2 i Kvikkleireveilederen, vil det ikke være behov for ytterligere geotekniske undersøkelser.

I prinsippet er alt areal utenfor atriet og bygningene en del av borettslagets fellesareal. Det er imidlertid en akseptert praksis at bare den enkelte andelseier har en bruksrett til den delen av fellesarealet som ligger på husets inngangsside. Dette arealet er avgrenset av husets inngangsside og ut til tilgrensende vei/stikkvei/plass. Andelseierne har plikt til å holde det nevnte arealet ved like. Dette innbefatter slikt som stell av eventuell beplantning, gressklipping, snørydding og sandstrøing fra vei/stikkvei/plass til egen bolig

Generalforsamlinger har tidligere gitt godkjenning til at den enkelte andelseier i egen regi på godkjenning fra styret kan foreta følgende arbeider: Utgraving/innredning av kjeller. Utflytting avatriumsgjerde. Innsetting av vinduer. Oppføring av tilbygg/vindfang. Påbyggingsmuligheten jf. den nye reguleringsplanen er ikke behandlet i generalforsamlingen enda. Videre gjøres det oppmerksom påfølgende: I vedtektenes § 5-1 (3) står følgende: Andelseieren har

det totale vedlikeholdsansvaret for de endringer, tilleggsinstallasjoner og påbygninger som er utført på boligen. Det gjelder for eksempel tiltak som utgrav/innredet kjeller, oppført tilbygg, overdekninger og boder i atriet.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/95/94:
08.02.1968 - Dokumentnr: 1905 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

16.07.1986 - Dokumentnr: 42960 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1967 - Dokumentnr: 8221 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:95 Bnr:71

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 100,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digitalsalgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3 900,- per stk.

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 820,-
Samlet skal selger betale kr. 168 210,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. april 2025

Ansvarlig megler

Frode Bergheim Koppergård
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Ammerudgrenda 4

Ammerudgrenda 4

Nabolaget Ammerudgrenda - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ammerud skole (1-7 kl.) 573 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	19 min 1.6 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	5 min 2.4 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min 4.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 5.3 km

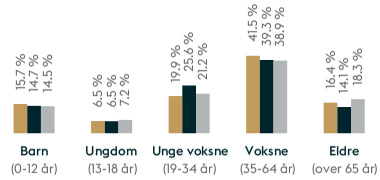
Offentlig transport

Alundamveien Linje 62	2 min 0.1 km
Grorud Linje 4, 5	13 min 1.1 km
Grorud stasjon Linje L1	8 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.6 km
Oslo Gardermoen	34 min

Barnehager

Ammerudkollen barnehage (1-5 å... 99 barn	8 min 0.6 km
Huken naturbarnehage (3-5 år) 18 barn	8 min 0.6 km
Ammerudgrenda barnehage (0-5 å... 53 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ammerudgrenda	1 563	678
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Ammerud skole	5 min
Ammerudlia ballplass	9 min
Grorud Sportssenter	14 min
Fresh Fitness Kalbakken	4 min

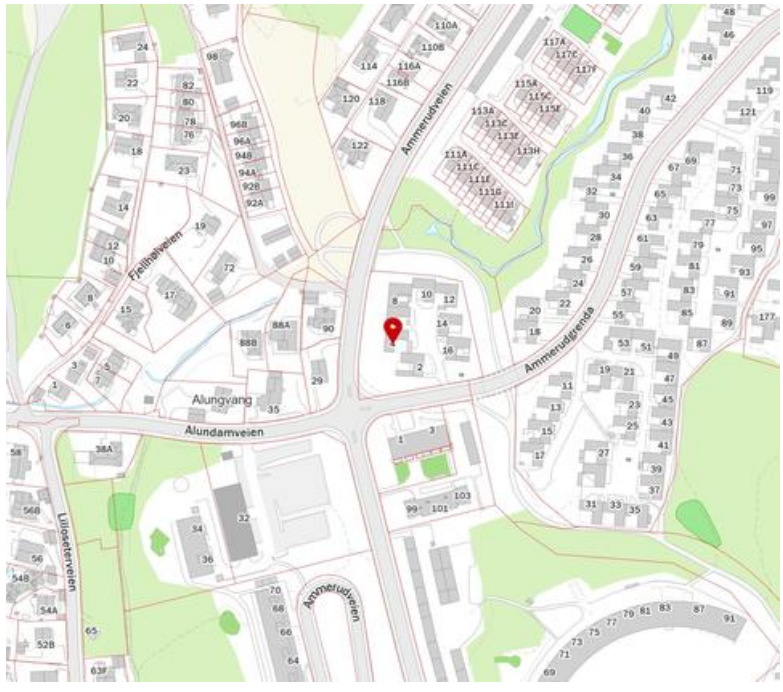
«Hyggelige naboer og et fint sted å bo for førstegangskjøpere :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Ammerudgrenda 4
0960 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 16/04/2025

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:95, Bnr: 94
Hjemmelshaver:	Ingjerd Meland og Øyvind Osmo Eriksen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	2
Tomt:	felles eiet 128 107 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke oppgitt
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1966

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.04.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Selgere var tilstede under hele av befaringen.
Oppdragsgiver:	Ingjerd Meland og Øyvind Osmo Eriksen
Tilstede under befaringen:	Ingjerd Meland og Øyvind Osmo Eriksen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Nydelig skjermet atriumshage, pent opparbeidet med plattinger, sittegrupper, le-vegger, pergola og plantekasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Attraktivt og sjeldent atriumshus.
Grunnmur av betong og støpt plate på mark.
Vegger over terreng bygget opp av isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trepanel.
Flatt tak tekket med asfaltpapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Hyggelig og innholdsrikt atriumshus.
1.etg med store glassareal inn mot atrium. God planløsning.
Overflater fremstår som pene, men bygningskropp må påregnes vedlikeholdt og oppgradert, da boligmassen er ca 50 år gammel.
Kjeller har lite vinduer og lav takhøyde.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektriske panelovner og gulvvarme på bad.
Gulvvarme på soverom i underetasje.
Peisovn i stue fra 2016.
Ny varmepumpe fra 2021.

BRANN- OG SIKKERHET:
Røykvarslere i oppholdsrom og håndholdt brannslokkingsapparat skal medfølge ved salg av fast eiendom.

Rømningskrav fra oppholdsrom i kjeller er ikke ivaretatt.

DOKUMENTKONTROLL:
-Selger
-Propcloud
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis bad. Parkett på øvrige rom i 1.etg. I kjeller er det diverse gulvbelegg; flis, malt betong, teppe og parkett på gulv.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøye er målt til:
ca 240cm i 1.etg
195-204cm i kjeller

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende:
- Bad i kjeller renovert i 2015.
- Ny vedovn fra ca 2016
- Ny varmepumpe fra 2021
- Kjøkken fra 2001. Benkeplate pusset og oljet siste år.
- Drenering rundt store deler av grunnmur i 2015
- De fleste vinduer skiftet i 2019

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	92	0	0	80	92	0
Kjeller	84	0	0	0	71	13
SUM BYGNING	176	11	0	80	163	13
SUM BRA	176					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	11	0	0	0	11
SUM BYGNING	0	11	0	0	0	11
SUM BRA	11					

BRA-i:
1.etg:
3 soverom, stue, kjøkken, bad, gang, vindfang og wc.

Kjeller:
Kjellerstue, 2 boder, vaskerom/bad, wc, gang, disp.rom (soverom)

BRA-e:
Garasje

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

To boder i kjeller er definert som S-rom, øvrige areal som P-rom.

Soverom i kjeller har takhøyde på ca 195cm. Dette er under kravet for rom for varig opphold. Gulvet har blitt foret opp med varmekabler og himling senket med isolasjon. Derfor noe lavere takhøyde på dette rom kontra øvrige rom i kjeller som har høyde ca 200cm. Arealet er likevel medregnet i totalareal for boligen, da det er bruken av rommet som definerer formålet i denne rapport.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

GARASJE / UTHUS:
Garasje bygget opp av murvegger, utvendig kledd med panel som huset forøvrig.
Dekke av støpt og betongplate på mark.
Diverse riss og sprekker i mur.
Må påregnes vedlikehold og oppgraderinger av garasje.
Ikke plass til normal størrelse bil etter dagens standard.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

16/04/2025

Christopher Huun

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble registrert betydelig nedsenk av gulv mellom trapp og bad i kjeller. Dette antas å være lokal setning av støpt plate på mark. Ikke setning på fundament. Det anbefales uansett å følge med på eventuel utvikling av videre setninger. Men antas at grunnforholdene har satt seg.

Støpt grunnmur. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren annet enn at maling flasser av ved enkelte steder. Det må likevel påregnes skjevheter og riss som er normalt for bygg fra denne alder.

Det er opplyst at deler av masser rundt grunnmur har blitt skiftet ut til nye drenerende masser og lagt drensrør. Dette ble gjort langs vegger inn mot atrium før terrassedekke ble lagt i 2015.
Viktig å merke seg at drenering er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Tilstandsgrad 2 for fundamentering og grunnmur, da det ikke er fremlagt dokumentasjon for løsningente, samt påvist lokale setninger på et lite område av gulv i kjeller.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter gjeldende krav under byggeperioden. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og det ble registrert disse avvikene:
- det er ikke påvist tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen bak alle overflater. Om kledningen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere kledning, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ved manglende lufting økes faren for fuktskader og råte i/og utenpå konstruksjonen.
- sprekkskader på enkelte kledningsbord
Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold. Spesielt yttervegger som ikke er beskyttet av takutstikk er utsatt for vær og vind.

TG2 er vurdert for kledning på øst og vest fasader som er antatt fra byggeår, samt manglende påvist lufting bak kledning.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer av trekarmer og tolags isolerglass. De fleste vinduer inn mot atrium ble byttet i 2019. Vindu på soverom i kjeller ble byttet i 2015.

Øvrige vinduer er fra byggeår og må påregnes skiftet i nær framtid.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Inngangsdør av tre med glassfelt fra byggeår.

TG2 vurderes da enkelte vinduer har passert forventet levetid (bl.a. vinduer i kjellerstue og fire vinduer 1.etg).

Merknader:

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Flatt tak med ukjent oppbygging.
Antas å være isolert tak med trebjelkelag og asfalttekking.
Gesimskant rundt hele taket og sluk med innvendig taknedløp gjennom boligen.
Viktig at sluk holdes rent for løv og annet som kan tette sluk.

Tak er ikke inspisert pga manglende tilkomst. Men antas å være originalt tak og ny taktekking må påregnes i nær framtid.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1976
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Boligen har flatt tak.
Fallet vurderes ikke som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist overløp.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Ytteretekking er ikke vurdert nærmerer, da det ikke er tilkomst til bygningsdelen.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er store areal med tremmegulv som markterrasse i atrium. Denne konstruksjon er ikke direkte tilknyttet boligen og derfor ikke vurdert nærmere.

Det er opplyst at tremmegulvet er fra 2016. Beising og utskifting av enkelte terrassebort må påregnes.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pent flislagt bad fra ukjent renoveringstidspunkt. Minimum 10 år siden.

Badet inneholder badekar med dusjgarnityr, heldekkende servant med skuffer under og speilskap over.

Mekanisk avtrekk med ventil på vegg rett ved døråpning. Ideelt sett burde avtrekk vært på motsatt side av tilluft og helst over dusjsone. Vifte bør stå på enhver tid badet benyttes og minimum en time etterpå for å sikre god luftsirkulasjon.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med sluk plassert i dusjnisje.

Fall på gulv ble punktvis kontrollert med laser. Det måles noe fall rundt sluk. Mot vegger er det tilnærmet flatt.
Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel er ca 10mm, krav er 25mm. Løsningen er imidlertid tilfredsstillende dersom membran er ført opp bak terskel. Dette er ikke mulig å kontrollere uten destruktive tiltak.

TG2 er gitt for flisgulv, da fall er noe svakt rundt sluk, samt manglende påvist høydeforskjell fra topp membran ved sluk til topp membran ved dør.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Membran er ikke synlig i sluk pga slukets utforming.

Sluk av plast med klemring identifisert.
Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom (stue) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon.
Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Merknader:

7.2 Bad kjeller

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pent flislagt og romslig bad fra 2015.
Renoveringsarbeidene ble utført av Oslo Bad AS. Dokumentasjon fremlagt.

Badet inneholder dusjnisje med innfellbar glassdør, utslagsvask, varmtvannstank og vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk med ventil på vegg over varmtvannstank.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med sluk i dusjnisje.

Fall på gulv ble punktvis kontrollert med laser. Det måles for det meste 1:100 fall på hele gulvet, med unntak av få steder hvor det måles litt svakere. Ledefall ivaretatt iht krav.
Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel er kun 28mm, krav er minimum 25mm.

Det er registrert bom under enkelte fliser. Bom under gulvflis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil normalt sett ikke medføre en kortere levetid på selve badet.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Membran er ikke synlig i sluk pga slukets utforming. Behov for slukrens.

Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom (bod) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon.
Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Åpen kjøkkenløsning med hvite glatte fronter og heltre benkeplate av eik fra 2001.
Benkeplate har blitt pusset og oljet siste år.

Delvis integrerte hvitevarer. Stekeovn og kjøkkenvifte fra 2022. Avtrekk ut av yttervegg.

Noe bruksmerker og slitasje på benkeplate og innredning. Forøvrig er kjøkkenet pent.

TG2 pga alder på kjøkken.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Soverom kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

I kjeller er tidligere gjesterom og bod slått sammen til ett soverom. Arbeidene ble utført i 2021 av Tradisjonelt Bygg Håndverk.
Gulv har blitt foret opp med varmefoliematte og parkett. Betongvegger lektet ut med ca 30mm lekter, isolert, dampsperre/vindsperre og panel innvendig. Himling med nedforet gips.

Det er luker i yttervegg på hver side av rommet, samt vindu som gir ok med luftemuligheter.
Vinduets størrelse er i tråd med rømningskrav (minimum 60cm bredt og 50cm høyt - og minimum 1,5m totalt bredde + høyde). Men lysgrube er ikke stor nok, da den hindrer full åpning av vinduet for fri rømningsbredde.

Fra kjellerstue er heller ikke vinduer store nok for rømning og rommet kan derfor ikke godkjennes til varig opphold.
Vinduene er også plassert for høyt over gulv.

Vinduene bør uansett benyttes ofte for å sikre tilfredsstillende luftutvekslinger av kjellerrom.

TG2 er gitt da vinduer i kjeller ikke tilfredsstiller rømningskrav. Rom kan derfor ikke godkjennes til rom for varig opphold.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulv i soverom av 3-stavs parkett med varmefolie fra 2021. Lite bruksslitasje iht alder.

I kjellerstue er gulv belagt med teppe.

Oppbygging av gulv med eventuell diffusjonssperre/ radonsperre eller isolasjon er ikke kjent.

Det bemerkes at det ble registrert lokale setninger i gulv foran trapp i kjeller. Her ble det målt 50mm høydeforskjell på ca 3m.

TG2 er gitt da oppbygging av kjellergulv ikke er kjent eller mulig å kontrollere, samt registrerte setninger foran trapp i kjeller.

©mstr.no

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er foretatt hullborring med 73mm borr for inspeksjon og måling av fukt i vegg mot vest. Noe fuktutslag (14,1%), men under grenseverdier for tiltak.

Det er to ventiler i yttervegg og åpningsbart vindu på soverom. Anbefales regelmessig lufting for å sikre akseptabel luftsirkulasjon.

Innredede rom med utforede vegger under terreng medfører risiko for fuktpåkjenning og bør observeres og kontrolleres jevnlig.

I bod hvor det ikke er utforede vegger, ble det registrert saltutslag nederst på murvegg. Dette tyder på at det er manglende drenering på utsiden av kjellermur og dermed fuktpåkjenning på innsiden av mur.

TG2 pga utlilstrekkelig luftsirkulasjon, fuktutslag på kjellervegger og generell risikokonstruksjon med utforede vegger under terreng.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

VVS anlegg er delvis oppgdatert etter byggeår, men mye originalt av rørinstallasjoner.

Anlegget består av vannrør i kobber og forkrummede rør, samt avløpsrør av plast. Anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner.

Hovedstengeventil funksjonstestet og fungerer.

Røranlegget består av løsninger og materialer fra flere tidsepoker. Det må påregnes videre utskiftinger og vedlikehold av VVSanlegget. Det er fremlagt dokumentasjon fra arbeider på bad i kjeller utført av Oslo Bad AS i 2015.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på deler av VVS anlegget som ikke har blitt skiftet de siste år.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

©mstr.no

200 liters Oso varmtvannstank fra 2015 plassert på bad/vaskerom i kjeller.

Eventuelt lekkasjevann vil kunne ledes til sluk.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk. Tilluft slippes inn via veggventiler og lufting via vinduer.

Mekanisk avtrekk på begge bad. Kjøkkenventilator med avtrekk ut av yttervegg.

Løsningen var godkjent i forhold til krav ved oppføringstidspunkt, men tilfredsstiller ikke dagens krav til luftsirkulasjon.

Anbefales jevnlig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert under trapp i kjeller. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Det er utført mindre oppgraderinger av det elektriske anlegget de senere år. Samsvarserklæringer foreligger kun for arbeidene ved etablering av varmefolie og stikkontakter i kjeller. Arbeidene ble utført av Abildsø Elektro desember 2021.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER:
Det er ikke fremlagt godkjente byggemeldte tegninger og dermed ikke grunnlag for å vurdere eventuelle avvik fra godkjente planer.
Det er grunn til å tro at areal i kjeller ikke har vært planlagt for varig opphold.
Takhøyden er lav. Varierer fra 195cm-204cm.
I forhold til tidligere salgstegning har gjesterom og bod i underetasje blitt slått sammen til ett soverom. Dette er ikke byggemeldt.
Endring av rom fra sekundærareal (bod etc) til rom for varig opphold er søknadspliktig endring.
For at endring skal godkjennes må løsningene være i tråd med dagens tekniske forskrifter. Hverken takhøyde, rømingskrav, dagslys- eller isolasjonskrav vil tilfredsstille dagens krav. Hvorvidt kommunen vil gi dispensasjon for noen av kravene er uvisst. Videre bruk til ønsket formål som varig opphold gjøres på kjøpers egen risiko.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tilstandsgrad 2 for fundamentering og grunnmur, da det ikke er fremlagt dokumentasjon for løsningente, samt påvist lokale setninger på et lite område av gulv i kjeller.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.
2.1	Yttervegger
	TG2 er vurdert for kledning på øst og vest fasader som er antatt fra byggeår, samt manglende påvist lufting bak kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da enkelte vinduer har passert forventet levetid (bl.a. vinduer i kjellerstue og fire vinduer 1.etg).
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	TG2 er gitt for flisgulv, da fall er noe svakt rundt sluk, samt manglende påvist høydeforskjell fra topp membran ved sluk til topp membran ved dør.
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
8.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	TG2 pga alder på kjøkken.
9.1.1	Soverom kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG2 er gitt da vinduer i kjeller ikke tilfredsstiller rømningskrav. Rom kan derfor ikke godkjennes til rom for varig opphold.
9.1.2	Soverom kjeller Gulvets overflate
	TG2 er gitt da oppbygging av kjellergulv ikke er kjent eller mulig å kontrollere, samt registrerte setninger foran trapp i kjeller.
9.1.3	Soverom kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 pga utlilstrekkelig luftsirkulasjon, fuktutslag på kjellervegger og generell risikokonstruksjon med utforede vegger under terreng.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på deler av VVS anlegget som ikke har blitt skiftet de siste år.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eriksen, Øyvind Osmo	9578-5999-4-1964774	2025-03-31 00:22:11
Meland, Ingjerd	9578-5999-4-2003723	2025-03-31 00:24:04

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. mar. 2025

Oppdragsnummer
23-0073/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ammerudgrenda 4, 0960 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Ingjerd Meland, Øyvind Osmo Eriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2711763-1.2.
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Finne ut

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gravco AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abildsø Elektriske AS, i 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2021

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro#Sivert Installasjon AS, Installasjon av elbil#lader i august 2015 med egen kurs. Det ble også økt kapasitet på hovedsikring etter godkjennelse fra Hafslund nett.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Atriumet har blitt bygget ut med ca 20 kvm av tidligere eier - uvisst når.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: .

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av et soverom i kjeller, utført av Tradisjonelt Bygg Håndverk AS i 2021.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble utført radonmåling i 2022 (Radonmannen). Ja, det foreligger dokumentasjon.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Det er dårligere trekk i pipa her pga av kort pipeløk, men etter veiledning fra feier om oppføring har vi ikke hatt noen problem med oppfyring.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Gulv i kjeller er noe ujevnt, dette antas å være et opprinnelig forhold.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2021.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2021.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja

Beskriv: Soverom i kjeller er ikke godkjent som varig oppholdsrom.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja

Beskriv: Den midlertidige byggestoppen gjør at alle endringer av utvendig fasader er underlagt søknadsplikt til PBE. Enkelte tiltak er satt på vent og vil ikke ble behandlet, f.eks tilbygg. Noen tiltak kan unntas søknadsplikt dersom BYA anbefaler tiltaket. I mai 2025 skal dette revurderes.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0073/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Meland, Ingjerd	2025-03-31	Eriksen, Øyvind Osmo	2025-03-31

Identifikasjon: bankID Meland, Ingjerd

Identifikasjon: bankID Eriksen, Øyvind Osmo

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Lotta Ottosen
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: lo@nordvikbolig.no

8410318 301/1002 28.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.03.2025.

Boligselskap:	301 Alunsjø Borettslag
Organisasjonsnr:	948.808.099
Andelseier:	Ingjerd Meland Øyvind Osmo Eriksen
Leieobjektnr:	1002
Adresse:	Ammerudgrenda 4, 0960 OSLO
Andelsnummer:	2
Borettsinnskudd:	kr 37.900,–
Hjemmeside:	http://www.alunsjo.no/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer 2711763.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, 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.
- Generalforsamlinger har gitt godkjenning til at den enkelte andelseier i egen regi på godkjenning fra styret kan foreta følgende arbeider: Utgraving/innredning av kjeller. Utflytting av atriumsgjerde. Innsetting av vinduer. Oppføring av tilbygg/vindfang.
- Det gjøres oppmerksom på følgende: I vedtektenes § 5-1 (3) står følgende: Andelseieren har det totalte vedlikeholdsansvaret for de endringer, tilleggsinstallasjoner og påbygninger som er utført på boligen. Det gjelder for eksempel tiltak som utgrav/innredet kjeller, oppført tilbygg, overdekninger og boder i atriet.
- Tilbygg etc.: Styret har laget en oversikt over bygningsmessige endringer som bryter med borettslagets ordensregler og vedtekter. Andelseiere som skal utføre bygningsmessige endringer må søke styret før arbeidet påbegynnes. Rekkverk ved inngangsparti: Enkelte beboere vil få behov for å sette opp rekkverk ved inngangspartiet. Det er viktig for borettslagets visuelle uttrykk at rekkverkene er mest mulig ensartede.Det er utarbeidet en løsning for rekkverk, som skal benyttes i borettslaget. Rekkverkene kan lages både i metall og tre. Tegningene fås ved henvendelse til styret. Styret minner om at beboerne må søke styret før de setter opp rekkverk.Takrenneløsning på tilbygg: Styret vil minne om at det er utarbeidet detaljtegninger av takrenneløsning på tilbygg. Disse vil bli utlevert til andelshavere som varsler at de ønsker å sette opp tilbygg. Andelshavere som har/ønsker å sette opp takrenner på allerede eksisterende tilbygg, kan få tegningene utlevert ved henvendelse til styret. Montering av luft til luft varmevekslere og parabolantenner: Generalforsamlingen i 2007 vedtok at utedelen til luft til luft varmevekslere skal plasseres i atriet. Eventuelle parabolantenner monteres inne i atriet slik at de ikke er synlige utenfra. Salg av hus med utgravd kjeller: Styret ber om at OBOS gjør interessenter til hus med kjeller oppmerksom på at kjelleren bør vies oppmerksomhet. Selgeren må sørge for ferdigattest fra Oslo Bygningskontroll. Styret godkjenner utbygging etter søknad men holder ingen ferdigbefaring, dette er selgers ansvar ovenfor Oslo Bygningskontroll. (090699 ILH)
- I husordensreglene vil man finne fargekoder for godkjente farger i borettslaget (til huspanel, grunnmur, takutspring, gesimsbord, atriumsgjerde og garasjeporter).
- Boligselskapets hjemmeside: alunsjo.com eller vibbo.no/alunsjo.
- Borettslaget har en mobiltelefon hvor man kan legge igjen beskjed. Henvendelsene til borettslagstelefonen blir rutet videre som talemelding til alle styremedlemmer. Vennligst oppgi hva henvendelsen gjelder og vær tydelig. Borettslagstelefonen: 97 67 29 60.
- Navneetiketter til postkasser bestilles hos styret (post@alunsjo.no)
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.
- Felleskostnadene økte med 13% 01.01.25. Neste vedtatte økning er på 10% fra 01.06.25.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBAN-94927043585	A	4.211.383,-	19 år	4		Flyt	6,00%
* HANBA1-94927088635	A	4.500.000,-	29 år 9 md.	4	01.07.2027	Flyt	5,85%

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 4.395,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.295,-
Leietillegg kjeller	100,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	632,-	1.376,-	24.502,-	37.216,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* HANBAN-94927043585	17.922,-	106,-		
* HANBA1-94927088635	19.149,-	93,-	01.07.2027	24,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 38.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn tlf.22 86 58 73 ev. pr. e-post: christine.kirkhorn@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:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Chera Kristina Westman Ammerudgrenda 85, 960 OSLO, e-post: cw@alunsjo.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.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/.
  Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

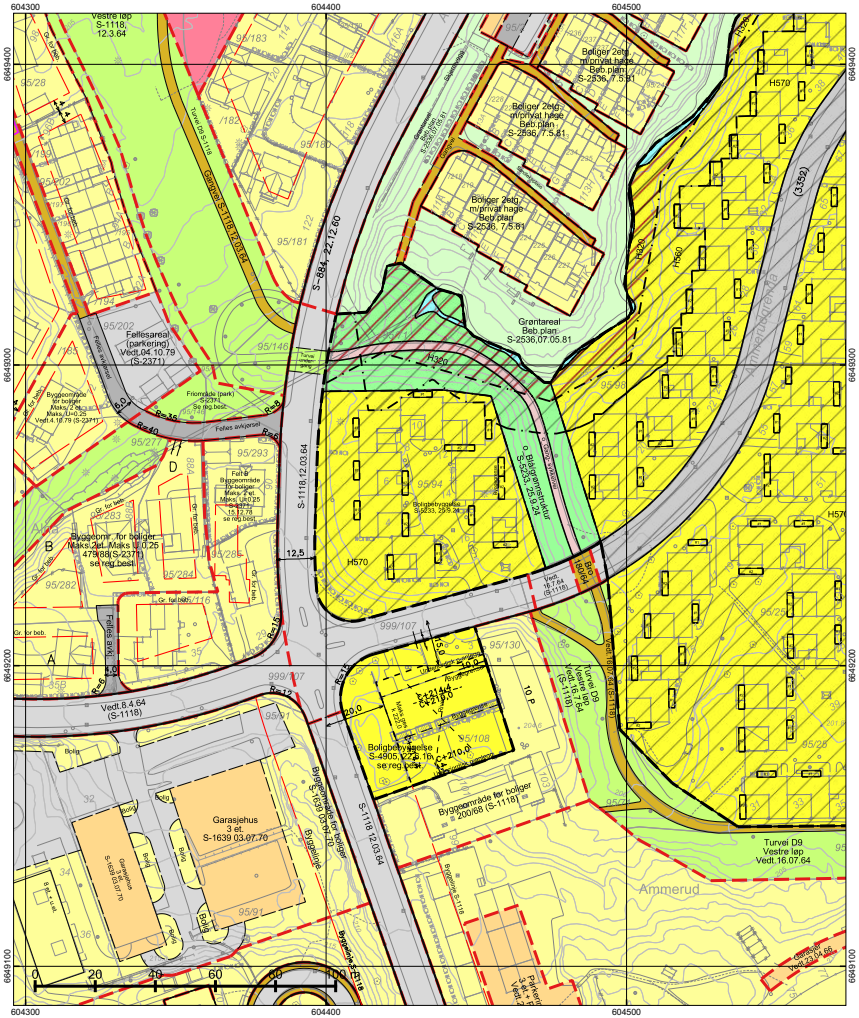
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140966/ 86509542
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: AMMERUDGRENDA 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 95/94

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2010 - Veg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 3001 - Grønnstruktur
- 6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

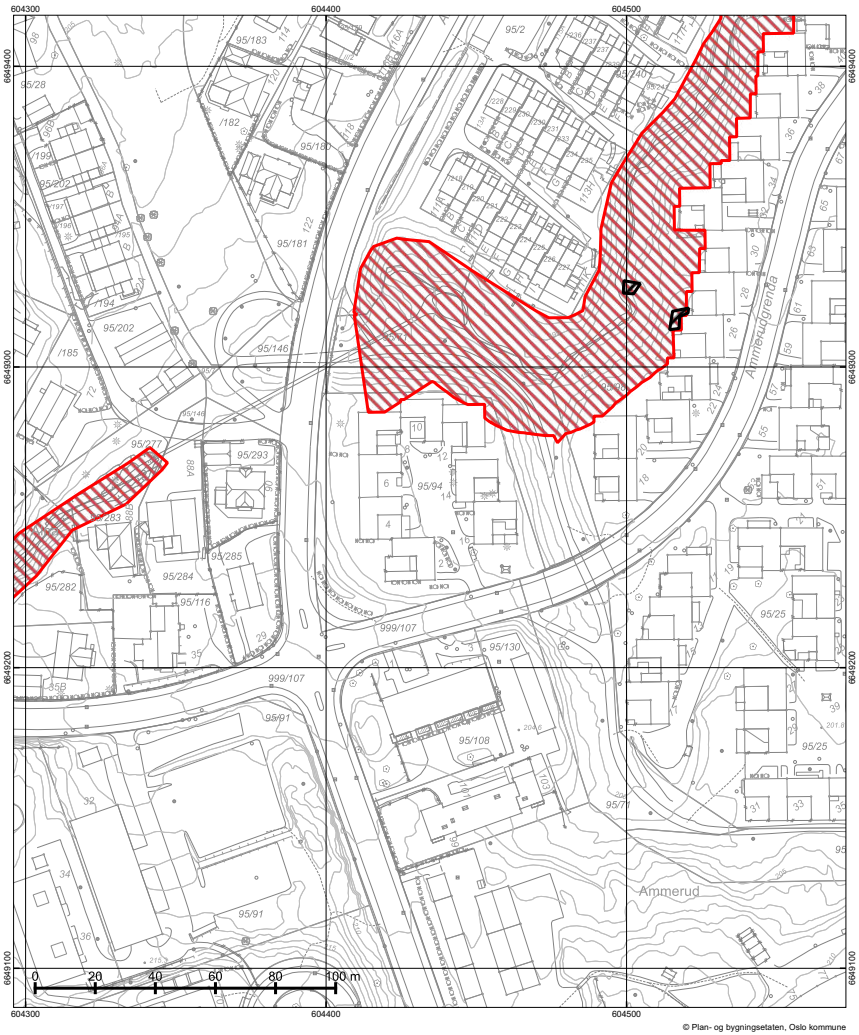
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

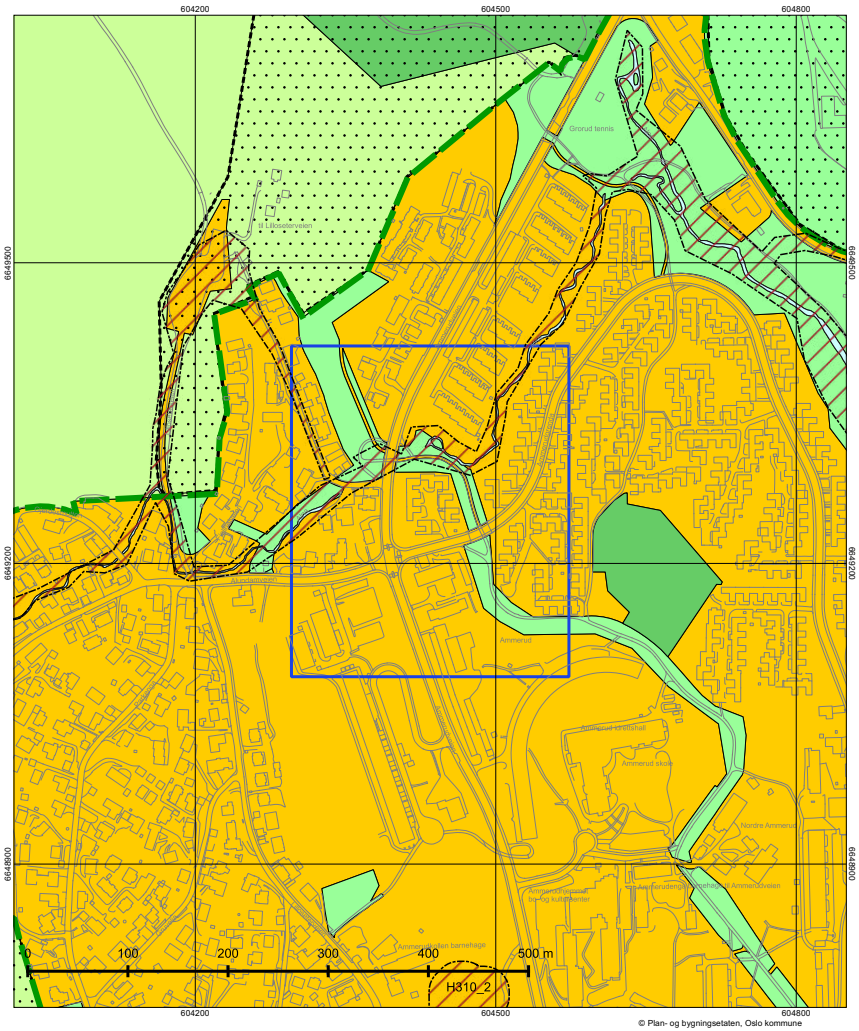
Dato: 08.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140966/ 86509542
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: AMMERUDGRENDA 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 95/94

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140966/86509542
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Haakebegate 19[II] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utvendig kledning av fasader.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.
Ammerudgrenda 4-12.	Gnr. 95. bnr. 94.	73/1438.

Byggherre

Alunsjø Borettslag
v/Sverre Liseth
Ammerudgrenda 8b

OSLO 9

Ansvarshavende

Byggm. Lars Strand
A/S Lars Grönvold
Boks 7009, Homansbyn

OSLO 3

GA/GK.

Dato
20. november 1974.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen.

Bygningsinspektør
G. Amundsen.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-14. ANSVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Støyvoll

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Ammerudgrenda 2 og 4	Gnr.95/bnr.94	86/3760

Byggherre

Alunsjø brl.
v/Stein Guterud,
Ammerudgrenda 303,
0960 OSLO 9

Ansvarshavende

Stein Guterud

ARJ/nb

Dato

30.nov.1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Arild R. Johannessen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 7.5.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 95. bnr. 94. Ammerudgrenda 2 - 12.

Journalnr.

64/497.

Arbeidets art

Nybygg.

Avsluttende synsforretning

17.3.75.

Bygningens art

Rekkehus.

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Arkitekt/ansvarlig

Ark. Håkon Mjelva, Drammensveien 6, Oslo 2.

Tømmerm. Torstein Haugen, Freidigveien 1, Oslo 11.

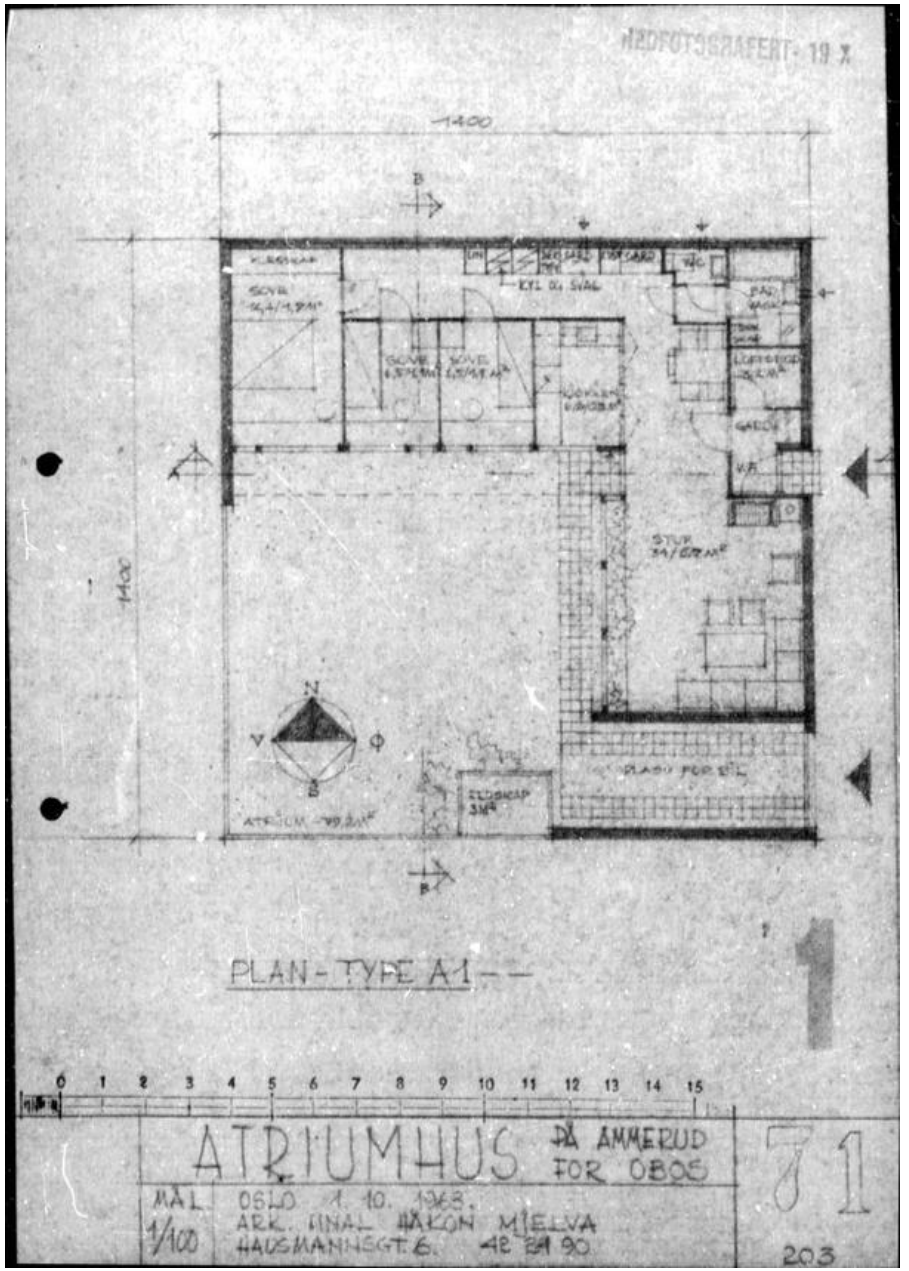
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

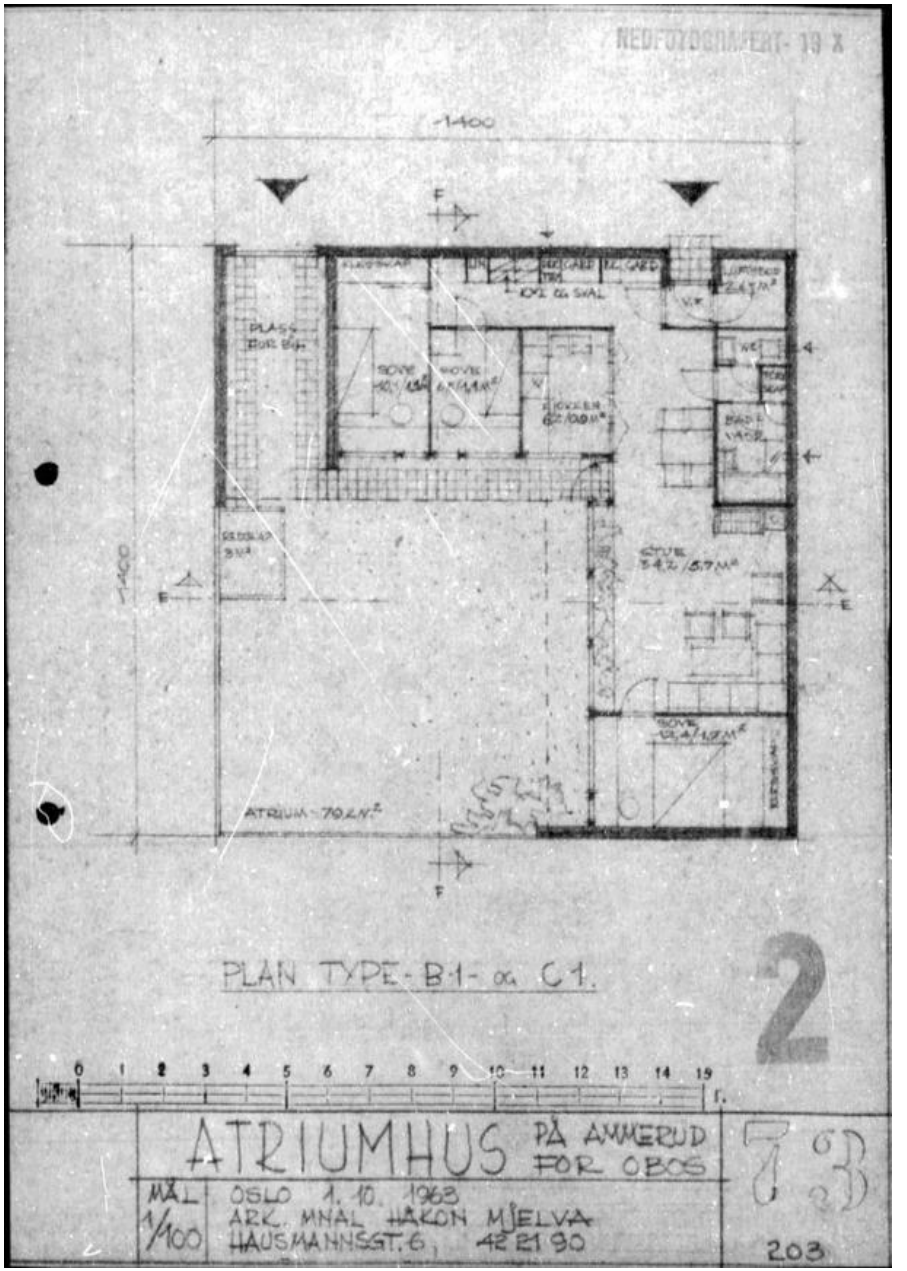
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

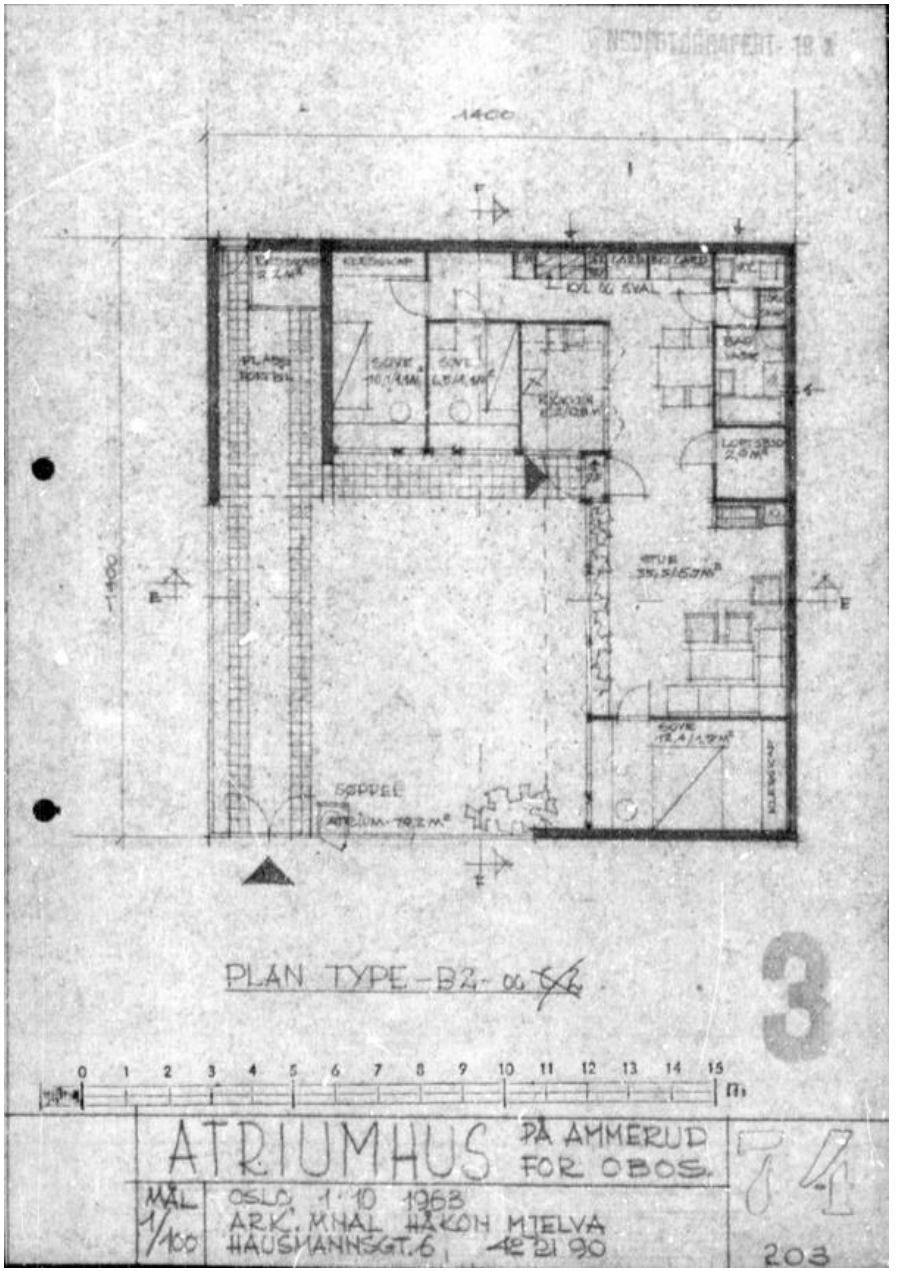
For bygningssjefen.

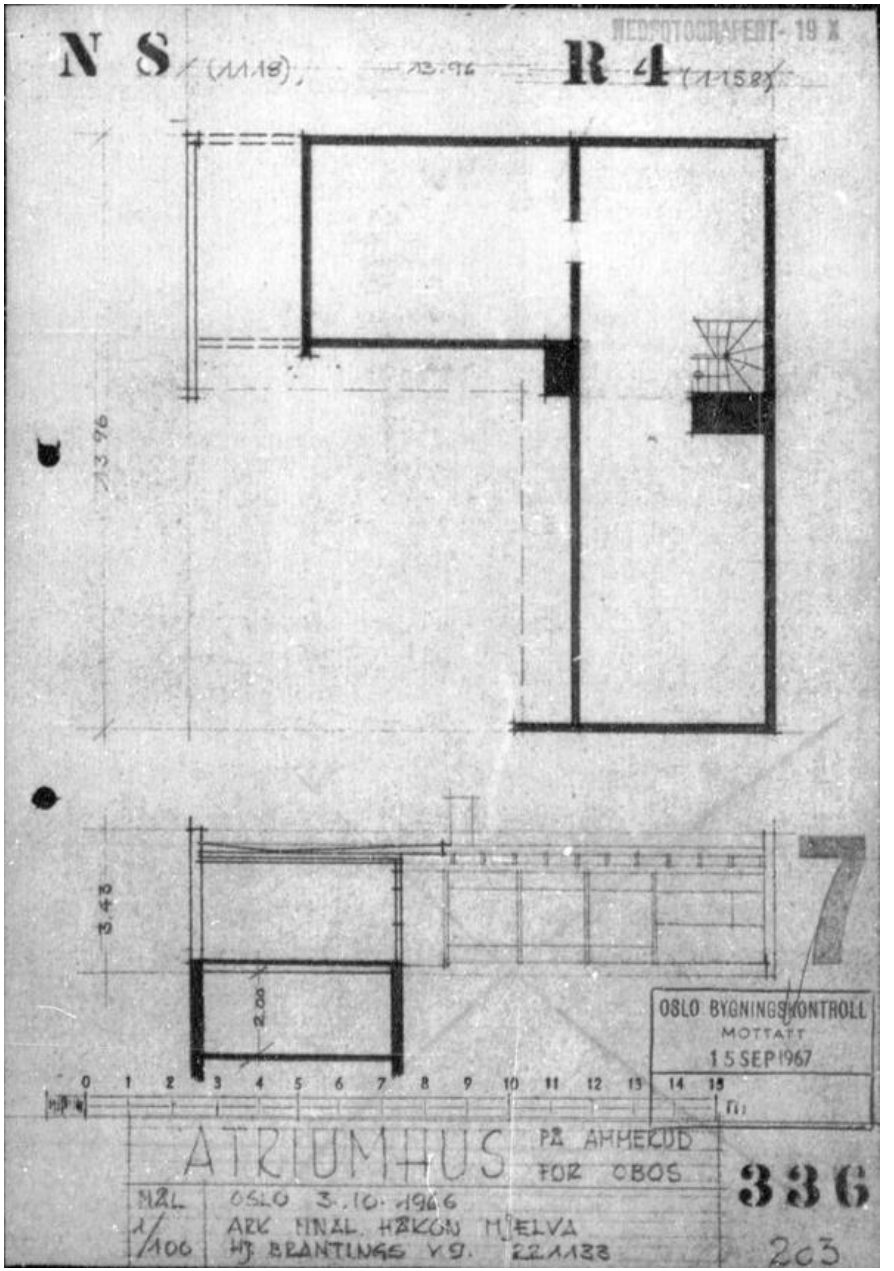
Overingeniør.
Kr. Andersen.

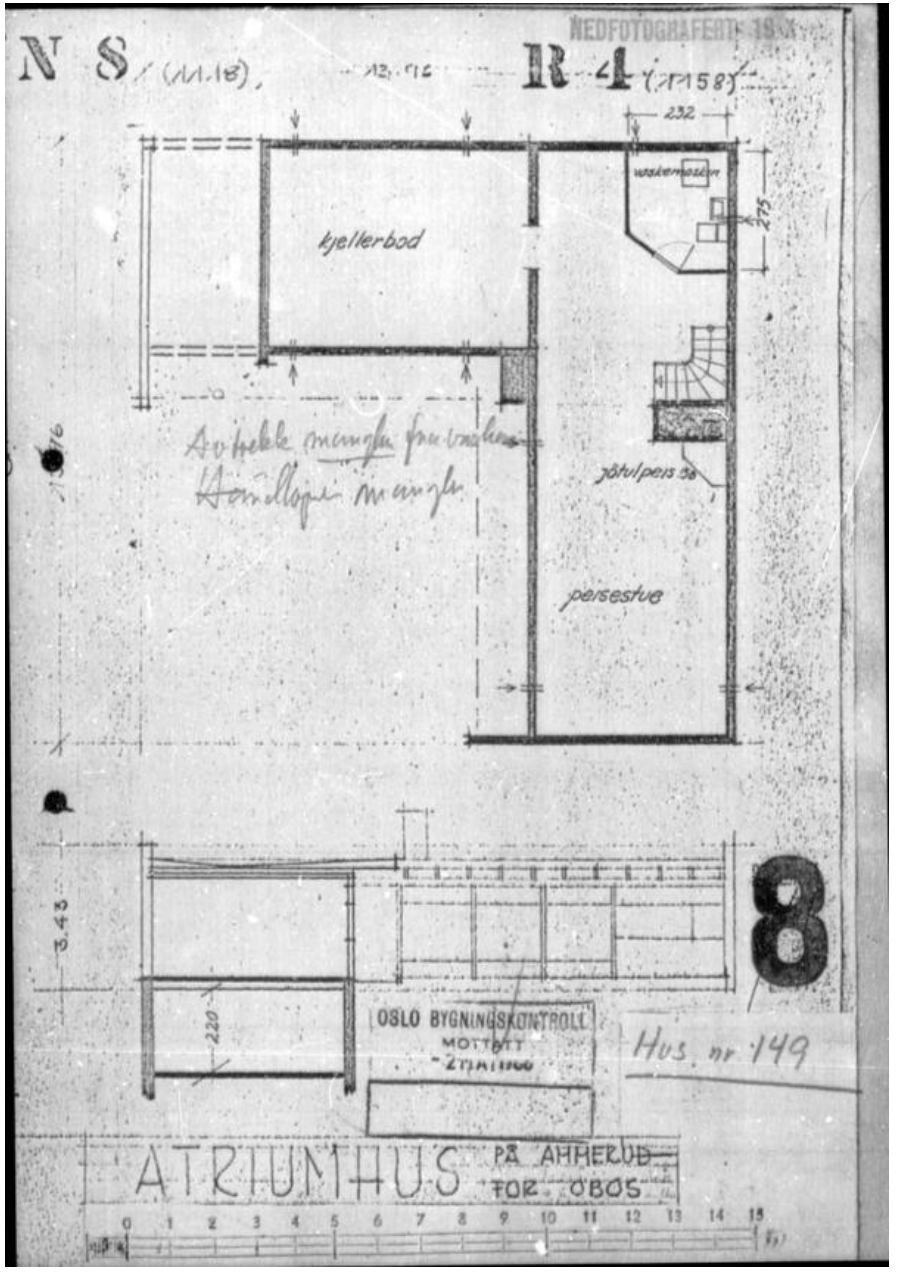
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

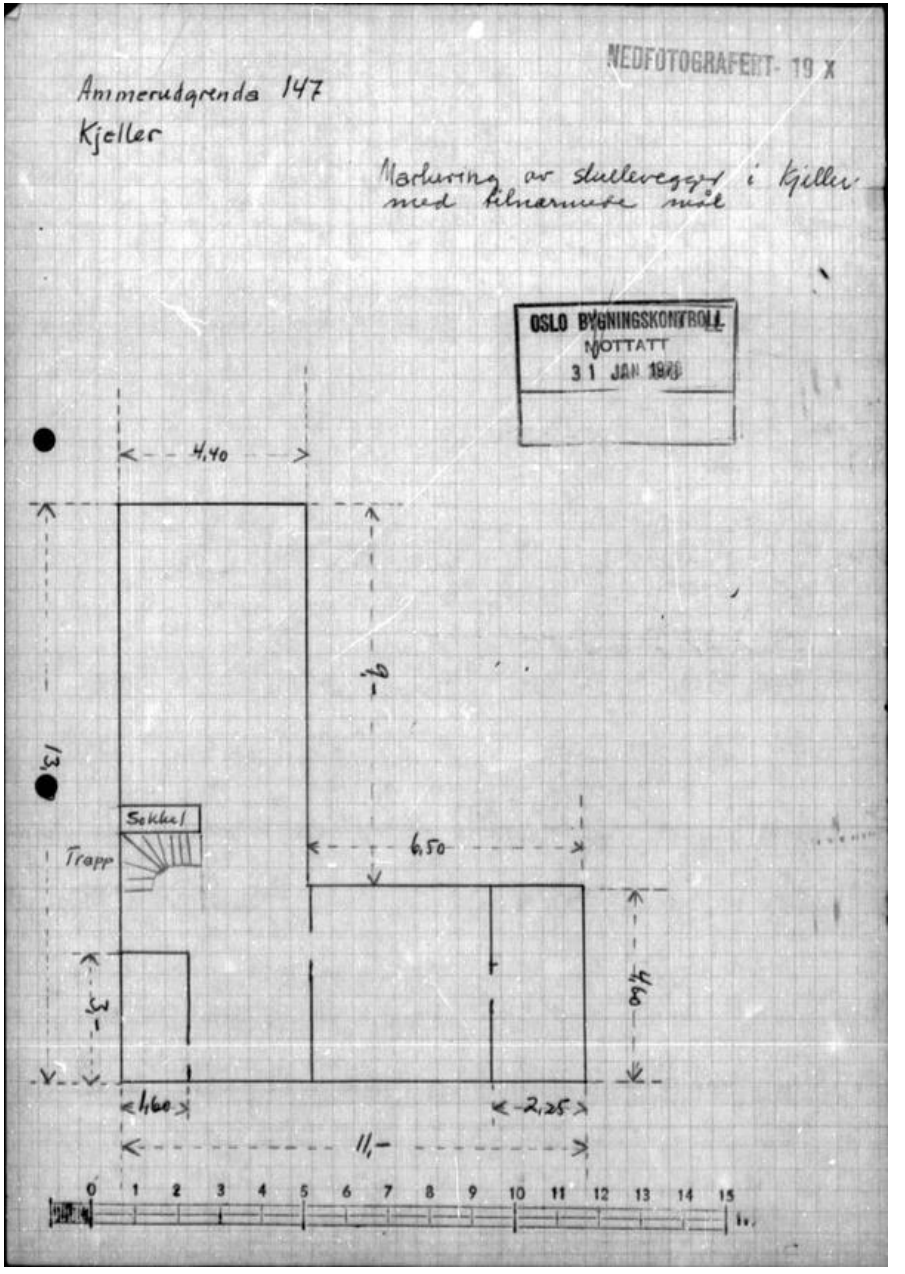

NEDFOTOGRAFERT - 19 X
1400
1400
PLASS FOR BIL
ATRIUM - 70,2 M²
PLAN - TYPE A1 - -
1
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15
ATRIUMHUS PÅ AMMERUD FOR OBOS
MÅL 1/100
OSLO 1. 10. 1963.
ARK. MNAL HÅKON MJELVA
HAUSMANNSGT. 6. 42 21 90
A 1
203

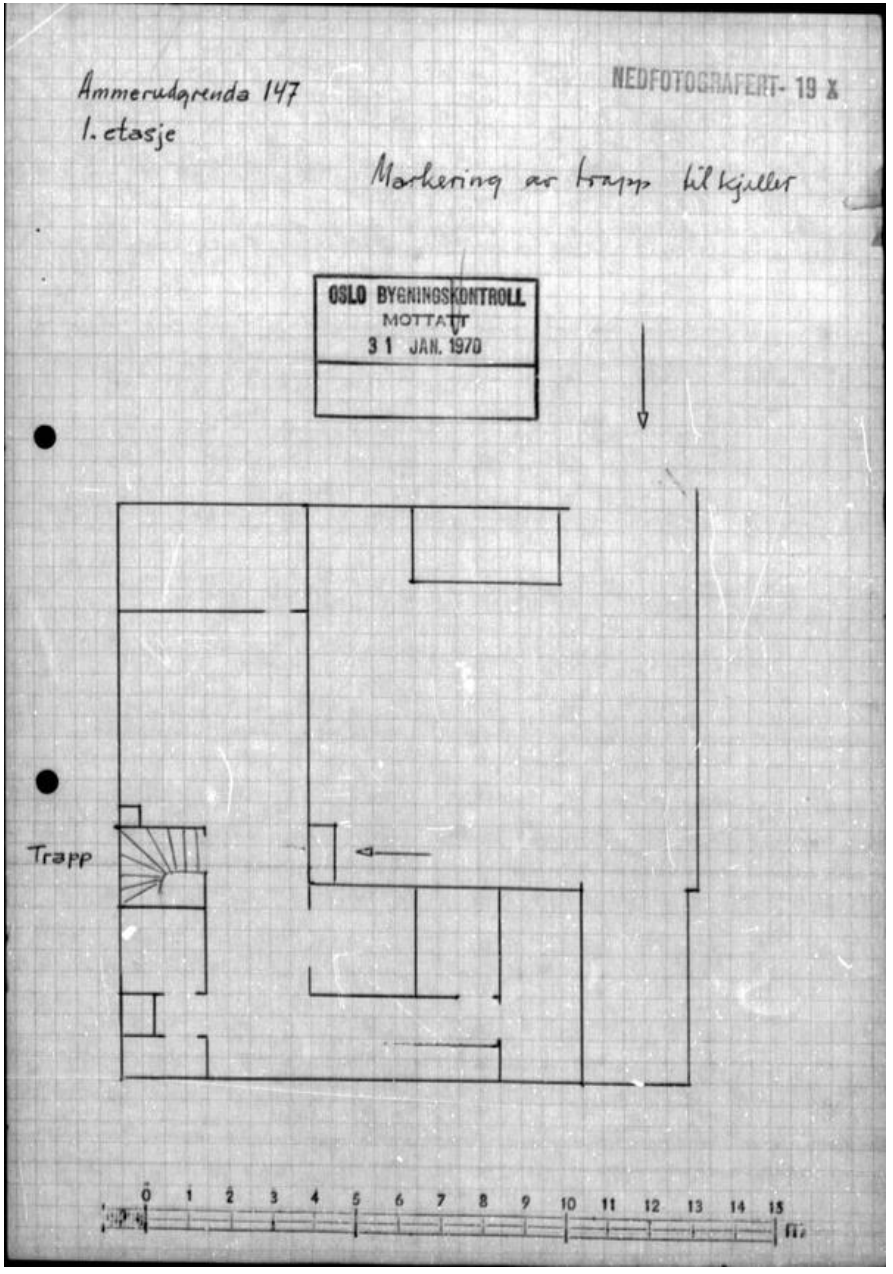

NEDFOTOGRAFERT - 19 X
1400
1400
PLASS FOR BIL
ATRIUM - 70 M²
PLAN TYPE - B 1 - OG C 1.
2
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15
ATRIUMHUS PÅ AMMERUD FOR OBOS
MÅL 1/100
OSLO 1. 10. 1963
ARK. MNAL HÅKON MJELVA
HAUSMANNSGT. 6, 42 21 90
B 1
203


1400
1400
PLAN TYPE - B2 - 06
3
ATRIUMHUS PÅ AMMERUD FOR OBOS.
MÅL 1/100
OSLO 1.10 1963
ARK. MNAL HÅKON MJELVA
HAUSMANNSGT. 6, 42 21 90
204
203


N S (1118)
13.96
R 4 (1158)
13.96
13.43
2.03
7
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 SEP 1967
ATRIUMHUS PÅ AMMERUD FOR OBOS
336
MÅL 1/100
OSLO 3.10.1966
ARK MNAL HÅKON MJELVA
HJ BRANTINGS VEI. 22 11 33
203


NEDFOTOGRAFERT 19 X
N S (11.18), R 4 (1158)
232
kjellerbod
275
Antekk mangler fra tegning
Handlopi mangler
persestue
3.43
220
8
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
Hus. nr 149
ATRIUMHUS PÅ AHMERUD
FOR OBOS


NEDFOTOGRAFERT 19 X
Ammerudgrenda 147
Kjeller
Markering av skilleveggar i kjeller
med tilnærma mål
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
31 JAN 1975
4,40
6,50
Trapp
Sekkel
1,60
2,25
11,-


Ammerudgrenda 147
1. etasje
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Markering av trapp til kjeller
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
31 JAN. 1970
Trapp
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15
m.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 23-0073/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ammerudgrenda 4 0960 OSLO

Betegnelse: Gnr 95, bnr 94 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no