

Ammerudhellinga 35

AMMERUD

notar



Prisantydning Kr. 3 950 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 74/85 kvm
Megler Carolina Toro Tlf 986 44 988

NOTAR.NO

notar



Ammerudhellinga 35

Sentralt, gjennomgående 3-roms med innglasset balkong på 11m². VV/fyring inkl. Heis. Usjenert med flott utsyn. Nær marka!

Adresse	Ammerudhellinga 35 0959 OSLO
Prisantydning	Kr 3 950 000,-
Fellesgjeld	Kr 226 153,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 4 194 549,-
Fellesutgifter	Kr 6 600,-
BRA-i/BRA Total	74/85 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1967
Soverom	2
Etasje	4

Carolina Toro v/Notar har gleden av å presentere Ammerudhellinga 35 - En svært innbydende og romslig 3-roms andelsleilighet med ettertraktet og familievennlig beliggenhet. Området er spesielt kjent for sin nærhet til marka og sitt rolige nabolag med kort avstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker.

Innvendig har leiligheten en god planløsning og består av entré, stue/kjøkken, innglasset balkong på ca. 11 m² som fungerer som en lun vinterhage store deler av året, to gode soverom, bad, toalettrom og bod.

Kort om boligen:

- Luftig romfølelse og gjennomgående planløsning
 - Usjenert beliggenhet
 - VV/fyring og internett inkl.
 - Mulighet for leie av p-plass*
 - Heis
 - Rikelig med lagring i kjelle- og innvendig bod
 - Nær marka
 - 20 min. til Storo/ Majorstuen/ Grünerløkka
- Velkommen!

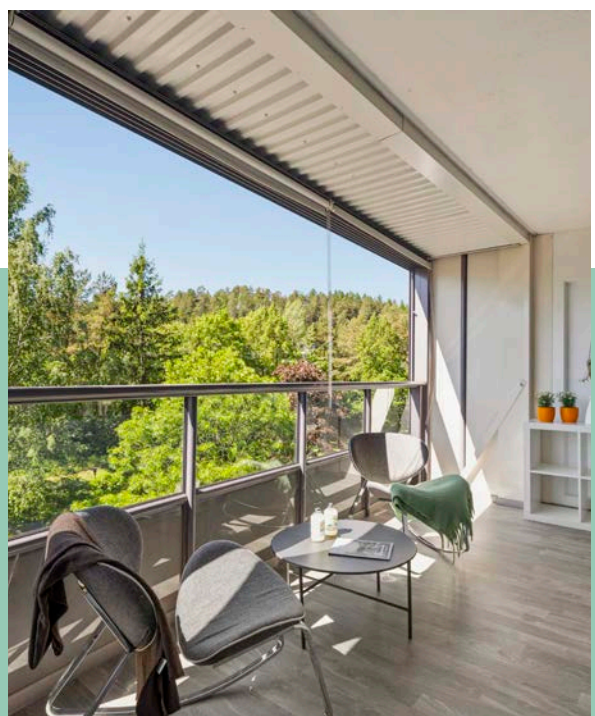
Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Carolina Toro

Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner
986 44 988 / carolina@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	16
Plantegning	33
Vedlegg	35
Budgivning	71

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Leiligheten har en lys og innbydende stue med adkomst til en herlig innglasset balkong.



Carolina Toro v/Notar har gleden av å presentere Ammerudhellinga 35!



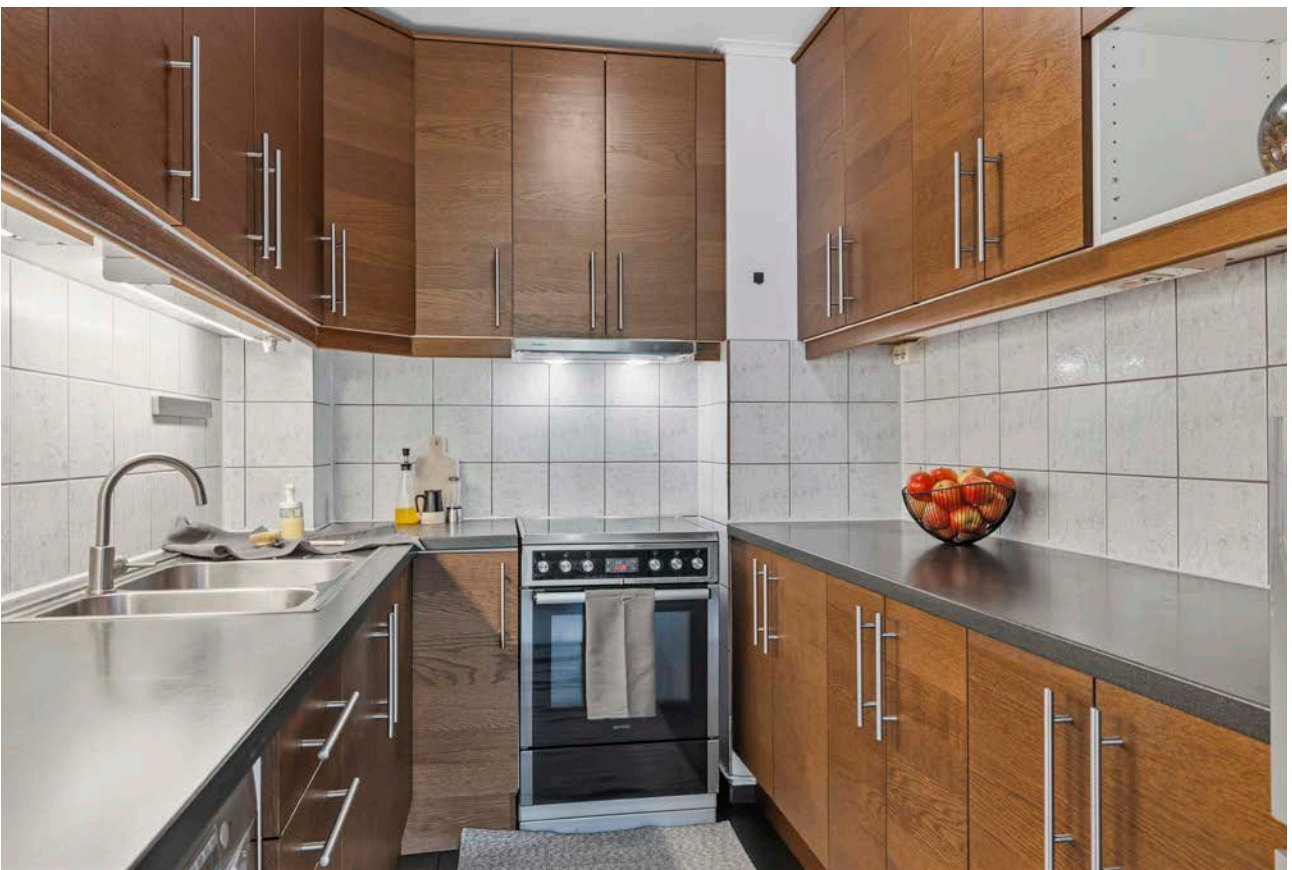
Stuens store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp.



Leiligheten har en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning.



Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat, og fremstår som funksjonell og lettstelt.



Hvitevarer er ikke integrert, men kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin.



Kjøkkenet har gode arbeidsflater og rikelig med skap- og oppbevaringsplass.



Leiligheten har en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning.



Hovedsoverommet har en svært god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



Rikelig med oppbevaringsplass i romslig garderobeskap.



Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og bidrar til en lys og luftig romfølelse.



Leilighetens andre soverom er også av god størrelse og har plass til dobbeltseng, nattbord og annet ønsket møblement.



Garderobeskap sørger for godt med oppbevaringsplass.



Lyst og delikat flislagt bad med varmekabler i gulv.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten i Ammerudhellinga 35 ligger høyt og fritt, med umiddelbar nærhet til store grøntområder og Lillomarka. Rett utenfor døren finner du bilfrie gangveier, lekeplasser og flotte turmuligheter – turstiene inn i marka finner du kun 10 minutters gangavstand unna. Her kan du enkelt legge ut på løpeturer, sykkelturet eller skiturer gjennom skogen. Marka byr på helårs rekreasjon, med badeplasser sommerstid og gode skiforhold vinterstid.

Hverdagslogistikken er enkel og familievennlig. Ammerudgrenda og Ammerudlia barnehager ligger kun få minutters gange unna, og det er trygg og kort skolevei til Ammerud skole. For dagligvarehandel finner du både Rema 1000 og Meny i nabolaget, samt et bredt servicetilbud på Grorud Senter, som blant annet rommer apotek, Vinmonopol og ulike forretninger.

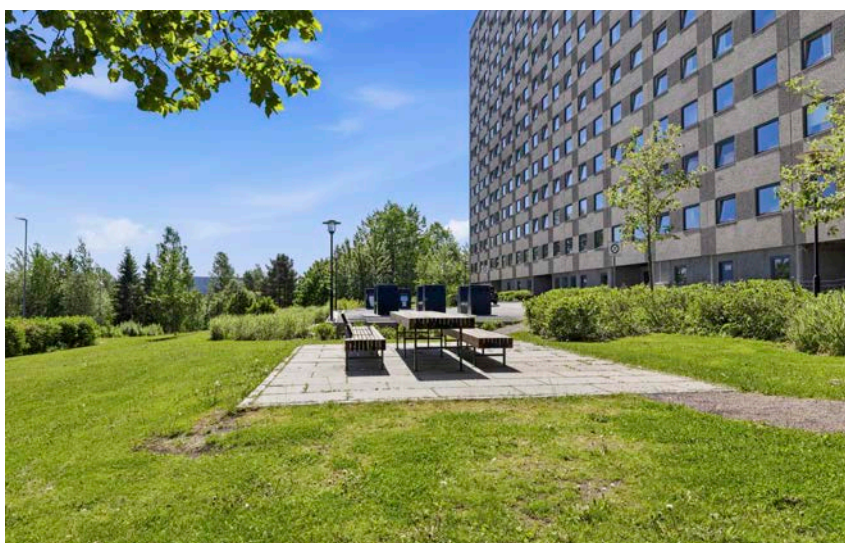
Kollektivtilbudet er godt utbygd og effektivt. Grorud T-banestasjon ligger i gangavstand fra boligen, og herfra tar det under 20 minutter til Oslo S. Det går også bussforbindelser i området, med nærmeste holdeplass ved Grorud senter i Bergensveien.

Området byr på et rikt og variert fritidstilbud. SF Grei og Grorud IL har idrettsanlegg med flere baner og gode fasiliteter i kort avstand, med aktiviteter innen blant annet fotball, ski, turn og tennis. Apalløkka idrettshall ligger ca. 1 km unna og tilbyr basket, håndball og innebandy, samt utendørs anlegg med kunstgressbane, grusbane og ballbinge. Grorud Sportssenter og Fresh Fitness Romsås er også lett tilgjengelige. For rekreasjon i nabolaget kan Vesletjern nevnes, med badeplasser, sittebenker, ildsteder og natursti. Herfra går det videre turveier mot Alnsjøen, Breisjøen og populære Steinbruvannet i Lillomarka.

Ammerudhellinga 35 ligger i bydel Grorud, ca. 15 km fra Oslo sentrum, og tilbyr en hverdag der naturopplevelser, gode servicetilbud og enkel adkomst til byen går hånd i hånd – et ideelt bosted for deg som ønsker det beste av begge verdener.

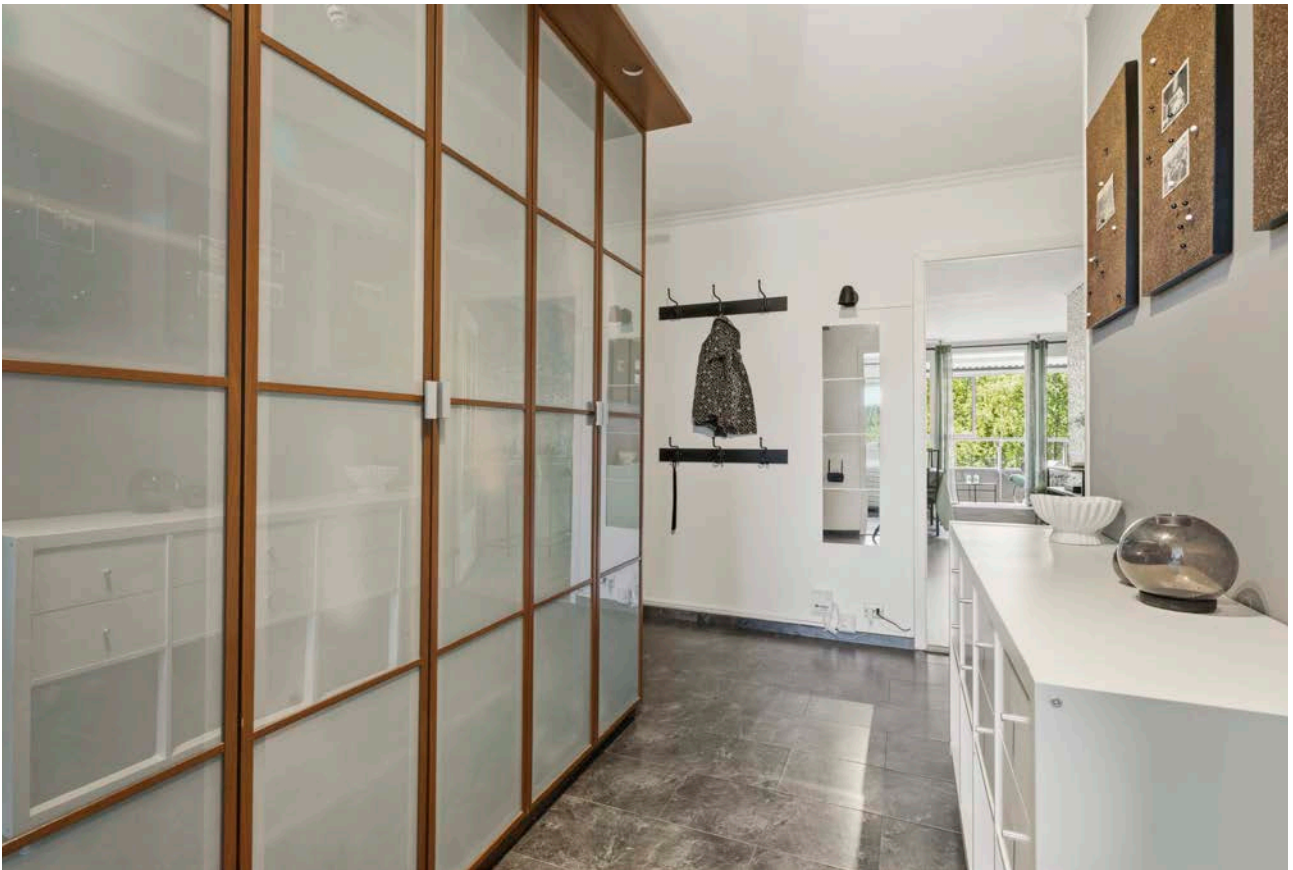
ADKOMST

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.





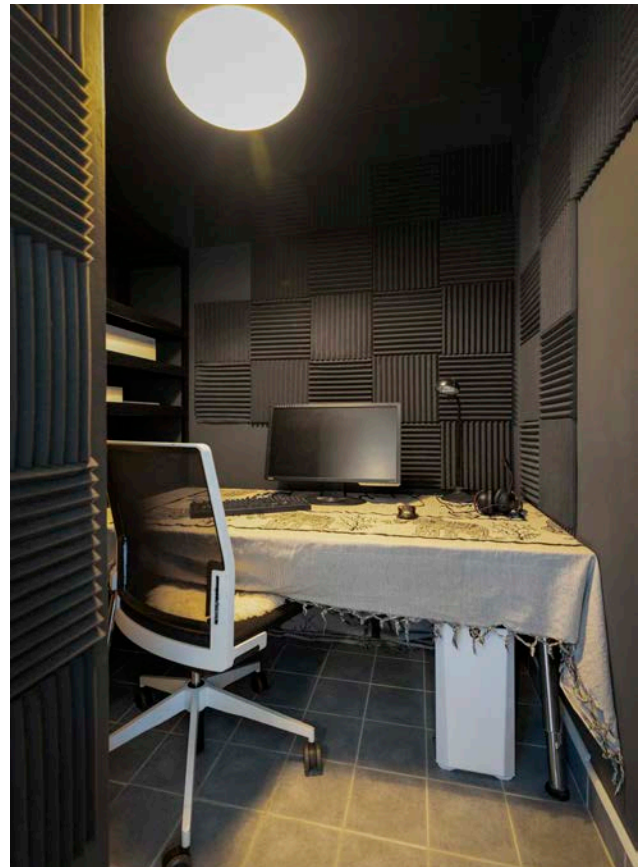
Det er plass og opplegg for vaskemaskin.



Romslig inngangsparti som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy i stort garderobeskap.



Leiligheten har separat toalett som er utstyrt med servant og veggfestet klosett.



Praktisk innvendig bod som i dag er innredet som kontor.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Ammerudhellinga 35, 0959 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

17-0050/26

SELGER

Tatiana Surina
Andrei Surin

MATRIKSEL

Gårdsnummer 95, bruksnummer 76,
andelsnr. 218 i Ammerudlia Borettslag med orgnr.: 948808811 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris. Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 10.443 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Borettslagets tomt er pent opparbeidet med asfalterte internveier, lekeplass, grøntarealer, beplantning og sittegrupper som beboerne fritt kan benytte.

TAKST

Tilstandsrapport datert 15.05.2026. utført av Daniel Snare.

BYGGEÅR

1967

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 1965.

Bygningen er oppført med grunnmur, yttervegger og tak i betong. Det er personheis, trapper i betong og dørcalling.

Vinduer er med isolerglass, produsert i 1988 og 1986. Balkongdøren er produsert i 1986. Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

Boligen har en innglasset balkong i betong, glass- og metallkonstruksjon. Gulvet på balkongen er belagt med laminat.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerstokk er lokalisert via inspeksjonsluke i boden. Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet, og fordelerstokken er plassert i kasse uten tett

fordelerskap.

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plast.

- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk fra bad, wc og kjøkken, med lufttilførsel via friskluftsventiler. Anlegget er fra byggeåret.

- Vannbåren varme: Oppvarming med radiatorer. Anlegget er av eldre dato.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer

Avvik: Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

Konsekvens/tiltak: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

- Dører

Avvik: Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

Konsekvens/tiltak: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne

- Bad - 4. etasje - Overflater

Avvik: Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak: Dette innebærer at fall mot sluk og høyde på slukrist ikke har vært mulig å kontrollere, og det gis av den grunn TG 2.

- Bad - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

Avvik: Sluket er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring.

Konsekvens/tiltak: Når sluket ikke er lett tilgjengelig, blir vedlikehold mer krevende og eventuelle avvik kan være vanskeligere å oppdage. Forholdet gir noe økt risiko for redusert avrenning over tid dersom sluket ikke følges opp. I dette tilfellet har det ikke vært mulig å inspisere, som medfører at detaljer i sluket ikke er undersøkt.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.

Konsekvens/tiltak: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Konsekvens/tiltak: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlige tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

- Toalettrom - 4. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

Avvik: Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

Konsekvens/tiltak: Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere

løsning for tilluft.

- Vannledninger

Avvik: Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak: Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.

Fordelerstokken er plassert i kasse uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann kan da bli liggende skjult og skade nærliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages.

- Ventilasjon

Avvik: Det er ikke luftespalte eller annen åpning for tilluft til toalettrommet.

Konsekvens/tiltak: Når rommet har avtrekk, må det også være tilførsel av luft for at ventilasjonen skal fungere.

Manglende tilluft kan gi svakere ventilasjon og lengre tørketid etter bruk.

Det er montert kjøkkenventilator med egen vifte koblet til felles avtrekkskanal.

Konsekvens/tiltak: Felles avtrekksanlegg er normalt ikke dimensjonert for slik belastning, og eier opplyser at bruk av vifte mot felles avtrekk ikke er tillatt i bygningen. Viften bør derfor ikke benyttes.

- Vannbåren varme

Avvik: Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Konsekvens/tiltak: Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Bad - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktviss kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. En vegg kan være i bindingsverk, men hulltaking har ikke vært mulig her da det er montert kjøkkeninnredning foran veggen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Abdul Rørservice

Beskrivelse: Bytte av en kran (blande batteri) utført av en faglært.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elektriker Systemer AS

Beskrivelse: Levering og montering av 1 stikkontakt i boden, bytte av stikkontakter i soverom.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Det er utført kontroll av el-anlegget i 2023.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Ja, men den befinner seg i garasje som ikke er til salgs.

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

Ja

Beskrivelse: Innvendig bod har i perioder vært møblert og brukt som kontor/spillerom. Det er montert stikkontakt utført av faglært elektriker. Rommet er fortsatt godkjent og brukt som bod, og det er ikke foretatt konstruktive endringer eller søknadspliktige tiltak.

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

Ja

Beskrivelse: Borettslaget er i gang med renovering av kjellerbodene. Tidspunkt for når arbeidene vil bli gjennomført for denne oppgangen/enheten er ennå ikke fastsatt, og nærmere informasjon vil bli gitt av borettslaget. Borettslaget planlegger også en totalrenovering av oppgangene med forventet oppstart høsten 2026.

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

Ja

Beskrivelse: Felleskostnadene antas å kunne øke noe i forbindelse med totalrenovering av kjellerboder og oppganger som borettslaget er i gang med. Tiltakene vurderes imidlertid å kunne påvirke leilighetens verdi positivt på sikt.

Kommentar fra selger: Platen under kjøkkenvasken bærer preg av eldre vannskader. Lekkasje årsak i dette området ble utbedret av en sertifisert rørlegger i forbindelse med overtakelsen av leiligheten for fem år siden, og det foreligger dokumentasjon på arbeidet. Det har ikke vært noen vannlekkasjer på kjøkkenet siden. Regulatoren for kaldt og varmt vann i dusjkabinettet er litt vanskelig å vri på. Vi har derfor hovedsakelig benyttet den med en fast varm innstilling.

Den mekaniske funksjonen på kjøkkenventilatoren har ikke vært benyttet. Per i dag er kullfiltrene fjernet fra ventilatoren, slik at avtrekkskanalen står åpen mot rommet og dermed muliggjør naturlig avtrekk i henhold til borettslagets reglement.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2026:

- Sensorstyrt belysing i alle fellesrom
- Oppgradering av lekeplasser

2024-2025:

- Nytt brannvarslingsanlegg

2023-2024:

- Nye vaskemaskiner i fellesvaskeri
- Internettleverandør

2022-2023:

- Nye postkasser
- Gangarealer bak blokker
- Brannsikring av bygg
- Strømpetrukket innvending taknedløp
- Ny belysning mellom blokk 1 og 2

2021-2022:

- Oppgradering av uteområder.
- Nye Inngangsdører
- Nytt callinganlegg
- Nye sittegrupper ute.
- Utelys bak blokkene

2020-2021:

- Strømpetrukket soilrør under blokkene
- Sykkelhus bak blokkene.
- Utelys bak blokkene
- Nytt SD anlegg
- Lekeplasser er oppgradert.
- El-billading i alle garasjer og utvalgte parkeringsplasser.

2019-2020:

- Oppgradering av adkomstvei til blokkene og beplantning ved inngangsparti er utført.

2019:

- Borettslaget har fått installert utvendig avfallsbrønner

2016-2018:

- Utskifting av 24 heiser. Ferdigstilt i 2018.

2013:

- Det er montert nye varmpumper i blokk 1. Inngang, kjeller og vaskeridører har fått nye elektroniske låser. Isolasjon i himling i bomberommene er skiftet ut.

2012:

- Ferdigstillelse av våtromsrehabilitering, prøveprosjekt, nytt låssystem, ny varmpumpe i blokk 3, samt tidsur på ruller i vaskeriene.

2011:

- Nye berederrom i blokk 4 (AG166-176). Nye sikringsskap i blokk 1 (AH 33-43). Bygget om takrennene til garasjene i borettslaget. Malt kjellergangene i blokk 4 og 3.

2010:

- Nye dører til sikringsskapene. Skiftet 2 varmpumper.

2009:

· Nye sikringsskap (disse blir skiftet etter hvert i alle oppgangene). Skiftet 2 varmpumper. Laget nye uteplasser ved syd-gavlene på blokkene med støtte fra Husbanken. Ny ytterkledning på heishusene på 2 blokker.

2006:

· Rehabilitering av tørroplegg, og installert røykventilasjon i trapperom.

2000:

· Utvidet og innglasset 936 balkonger.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligformål (S-1118) i henhold til gjeldende reguleringsplan. Eiendommen er registrert på gul liste. I disse områdene er målet å sikre bevaringsverdiene. Det betyr at nye tiltak bør plasseres og utformes på en måte som gjør at man viderefører viktige elementer i eksisterende gate-, byroms- og bebyggelsesstrukturer.

Oslo kommune vedtok ny kommuneplan 23. september 2015, gjeldende frem til 2030. For ytterligere informasjon om kommuneplanens arealdel vises det til Oslo kommunes nettsider.

Pågående plansaker i området:

2025/06769 - Planprogram med VPOR Grorud sentrum. Siste dok.

Meglers kommentar: Saken er et planprogram for utvikling av Grorud sentrum, der kommunen vurderer følgende: helhetlig utvikling av Grorud sentrum som område, styrking av området som lokalsentrum og kollektivknutepunkt, mer bymessig utvikling og bedre sammenheng i området.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

OPPVARMING

Oppvarmingen via radiator. Elektriske varmekabler på bad.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

OBOS OpenNet er borettslagets leverandør av TV- og internettjenester. Internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene. TV-kanaler bestilles separat og kommer i tillegg.

PARKERINGSFORHOLD

Borettslaget har både parkeringsplasser og garasjer som kan leies. Parkeringsplasser kan leies for 150 kroner per måned, og garasjer kan leies for 200 kroner per måned. Alle garasjer og parkeringsplasser er utstyrt med uttak for motorvarmer, og strømforbruket for garasjer faktureres årlig i tillegg til andel av driftsutgifter. Det er kun tillatt med én garasje, eller parkeringsplass per leilighet.

Det er per nå ca. 1,5 års ventetid for å få parkeringsplass.

En del av parkeringsplassene er også utstyrt med ladepunkt for elbil. Ladebokser må bestilles gjennom driftskontoret, og det kreves abonnement for bruk av ladepunktene.

Gjesteparkering er tilgjengelig på offentlig vei og på dedikerte gjesteparkeringsplasser.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL UTLIEIE

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke

kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger Ferdigattest for nybygg av boligblokk på Gnr. 95, bnr. 76, blokk 1, Ammerudhellinga 33/43, datert 17.03.1972.

Det foreligger Ferdigattest for "utskifting av vegg, vinduer, balkongdører" i boligblokk på Ammerudhellinga 33-43, datert 04.05.1990, ferdigattest for fasadeendring på Ammerudhellinga 33-43, datert 03.01.2001 og ferdigattest for rehabilitering av våtrom på Ammerudhellinga 33-43, datert 17.12.2012.

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer overens med dagens planløsning.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

17.03.1972.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

Leiligheten ligger i 4. etasje og har et bruksareal på 74m². Det inkluderer entré, stue, separat kjøkkenløsning, to soverom, bad, toalettrom og innvendig bod. I tillegg har leiligheten en herlig innglasset balkong på ca. 11m² som fungerer som en fin forlengelse av oppholdsrommet.

I tillegg til en intern bod inne i leiligheten så disponerer du en ekstern bod i kjeller, samt tilgang til felles vaskeri, sykkelkur og borettslagets øvrige fellesarealer. Eier opplyser at borettslaget jobber med å omrokkere boder i løpet av sommeren 2026. Dette kan på sikt påvirke bodadarealet.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Daniel Snare.

STANDARD

Entré

Romslig inngangsparti som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her har du plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Det er montert dørcalling.

Stue

Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en luftig og behagelig romfølelse. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord, noe som gir fleksible løsninger tilpasset både hverdag og sosiale sammenkomster.

Fra stuen har du direkte utgang til en herlig innglasset balkong på ca. 11 m² som fungerer som en fin forlengelse av rommet. Her har du plass til å møblere med hyggelig hagemøbler, grønne planter og grill.

Kjøkken

Leiligheten har et delvis åpen stue- og kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat, og fremstår som funksjonell og lettstelt. Hvitevarer er ikke integrert, men det er tilrettelagt for kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og rikelig med skap- og oppbevaringsplass.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet har en svært god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet er

malt i moderne fargetoner som gir et stilrent og harmonisk uttrykk. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og bidrar til en lys og luftig romfølelse. Rikelig med oppbevaringsplass i romslig garderobeskap.

Soverom II

Leilighetens andre soverom er også av god størrelse og har plass til dobbeltseng, nattbord og annet ønsket møblement. Store vindusflater sørger for godt lysinnslipp og enkel utlufing.

Bad

Lyst og delikat bad med fliser på gulv og vegger, samt slette overflater i himlingen. Badet er innredet med servant, skap med glatte fronter og dusjløsning plassert på gulv. Det er opplegg for vaskemaskin, noe som gir en praktisk og funksjonell løsning i hverdagen. Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalte under dørbildet. Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget rundt 2010, og fremstår som velholdt med varmekabler i gulv.

Separat toalett

Toalettrommet er utstyrt med servant og veggfestet klosett.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser på kjøkken og bad.

Vegger: Fliser på bad.

Himling: Slette overflater i himlingen på bad.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 74 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 85 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 74 m² To soverom, stue, kjøkken, bad, toalettrom, bod og gang

BRA-b: 11 m² Innglasset balkong

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Eier opplyser at det følger med en bod i kjelleren.

Kjelleren er imidlertid under renovering, noe som kan påvirke arealer knyttet til boden. Den er derfor ikke oppmålt og medtatt i arealberegningen.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 950 000,-

ANDRE UTGIFTER

Innmelding i OBOS kr 500,-.

FELLESKOSTNADER

Kr. 6 600,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer varmt vann og fyring, Internett (OBOS OpenNet), renter og avdrag fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, trappevask, vaktmestertjenester, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold m.m.

Megler har ikke mottatt presis fordeling av de månedlige felleskostnadene.

Felleskostnadene økte med 3% fra 01.01.2026.

Planlagt økning fellesgjeld: På ekstraordinær generalforsamling i mars 2026 ble det vedtatt oppussing av oppganger mm, samt bygging av nye kjellerboder. Tiltaket skal finansieres med låneopptak samt oppsparte midler. Estimert låneopptak 30 000 000 kr, estimert bruk av oppsparte midler 5 000 000 kr. Felleskostnadene og fellesgjelden vil øke som følge av dette. Selger har fått opplyst fra styret en estimert økning på ca. 200 kr per måned.

Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 906 878,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 627 511,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 3 950 000,- (Prisantydning)

kr. 226 153,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 4 176 153,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 194 549,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/95/76:

07.01.1987 - Dokumentnr: 684 - Forkjøpsrett

RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE

Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1966 - Dokumentnr: 7310 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:95 Bnr:37

22.09.1967 - Dokumentnr: 990102 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR. 95, BNR. 84

GRUNNBOKSDATO

03.06.2026

FORSIKRINGSSLSKAP

Protector Forsikring Asa

POLISENUMMER

749385

OM BORETTSLAGET

Ammerudlia Borettslag ligger i Oslo kommune og består av 982 andelsleiligheter. Selskapet har organisasjonsnummer 948808811 og forretningsfører er OBOS.

Borettslagets uavhengige revisor er Tell Norge.

Borettslagets hjemmeside er <https://vibbo.no/ammerudlia>.

Borettslaget har fellesvaskeri i hver blokk. Driftskontoret er bemannet av en driftsleder og en sekretær.

Borettslaget har avtale om rengjøring av fellesarealer.

Borettslaget har fire vaktmestere til å ivareta det daglige vedlikeholdet av borettslaget i henhold til stillingsinstruks.

Generalforsamlingen i 2004 vedtok at borettslaget skulle bekoste parabolantenner på takene, som beboerne kunne koble seg til. Ta kontakt med Driftskontoret, som igjen tar kontakt med Sogn Service, som kommer og kobler inn. Dette må beboer bekoste selv. De som er tilkoblet betaler et tillegg på kr 75,- pr mnd på felleskostnadene.

Vedtatte saker:

- Styret har vedtatt en økning av felleskostnadene med 3% fra 01.01.2026.
- På ekstraordinært årsmøte i mars 2026 ble det vedtatt total oppussing av oppganger med korridorer i øvre kjeller, belysning i vaskerier og tak over inngangspartier.
- På ekstraordinært årsmøte i mars 2026 ble det vedtatt etablering av nye kjellerboder i øvre og nedre kjeller, inkludert tekniske rom.

Pågående saker:

- Oslo kommune ved Boligbygg har begynt en prosess for nedsalg i Ammerudlia borettslag, med mål om å komme ned i 10% eierandel innen 5 år.
- Styret har i 2025/2026 hatt stort søkelys på vedlikehold og økonomi, med fokus på besparelser innen renovasjon, forsikring og renhold.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 226 153,- pr. 19.05.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 94927039731, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19.05.2026: 4,80% pa.

Saldo per 19-05-2026: kr 113256984,0

Andel av saldo: kr 135233,98

(siste termin 30-03-2043)

Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 94927039758, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.05.2026: 4.80% pa.
Saldo per 19-05-2026: kr 36787656.0
Andel av saldo: kr 43929.15
(siste termin 30-07-2048)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 94927049117, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.05.2026: 4.80% pa.
Saldo per 19-05-2026: kr 39362225.0
Andel av saldo: kr 46990.62
(siste termin 28-02-2043)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

ANDEL FORMUE

Kr. 33 958,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: 7 467 860,-
Årsresultat for 2025: 15 169 128,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

- Styret har vedtatt en økning av felleskostnadene med 3% fra 01.01.2026.
- Vedtatt total oppussing av oppganger med korridorer i øvre kjeller, belysning i vaskerier og tak over inngangspartier, med et estimert låneopptak på kr 19.450.000.
- Vedtatt etablering av nye kjellerboder i øvre og nedre kjeller, inkludert tekniske rom, med et estimert låneopptak på kr 5.200.000.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

FORRETNINGSFØRER

OBOS BBL

FORKJØPSRETT

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av OBOS - forkjøpsrett.

GEBYR FORKJØPSRETT

Kr 8 406,-

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper.

DYREHOLD

Dette gjelder både dyr i eierforhold og i pensjon. Det er ikke tillatt å holde hund i Ammerudlia borettslag. Dispensasjon fra forbudet kan gis dersom dokumenterte gode grunner taler for hundehold og det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Søknad til styret om hundehold skal dokumentert begrunnes. Ved eventuelt dyrehold gjelder bestemmelser i husordensreglene.

Styret kan etter skriftlig søknad gi dispensasjon fra disse bestemmelsene når det gjelder førerhund og tjenestehund. Behovet for å ha førerhund må dokumenteres av blindforbundet og for tjenestehund av arbeidsgiver.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er innhentet og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

-Bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er verdt å bemerke seg:

Alminnelige ordensregler

Varmegjennvinningsanlegget

Luftavtrekkssystemet er nøye avbalansert og fordrer at beboerne:

A - Åpner luftspaltene som er montert øverst i vindusramme, og rett over radiator på stue/balkongvegg.

B - Åpner avtrekkslukene på kjøkken, bad og wc. Det er strengt forbudt å montere avtrekksvifter på avtrekkssystemet da dette skaper ubalanse og ubehag for naboene

Balkonger og vinduer

Skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Lufting på balkongen er tillatt når det ikke synes utenfra. Det er forbudt å kaste matrester, sigarettstumper, eller noe som helst ut fra vinduer eller balkonger. Flaggstenger skal tas inn når de ikke er i bruk. Det er forbudt å henge blomsterkasser eller annet (antenner/paraboler) på utsiden av balkongfronten, eller noen andre steder på utsiden av blokka. Markiser og/eller gardiner er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å bore/spikre i den nye delen av balkongen. Skal du grille på balkongen er elektrisk grill det eneste lovlige. Det er strengt forbudt å plassere skap, møbler og lignende slik at dette hindrer passasje gjennom branndørene. Det er ikke tillatt å endre fargene på balkongene. Fargekoder finnes på driftskontoret, og på www.ammerudlia.no.

Andelseierne kan og leie signaler fra parabolantennert plassert på taket av blokkene gjennom Sogn Service. Disse kontaktes på

tlf. 22 23 01 61.

Beboerne er ansvarlige for at tilknytning til fellesantenneanlegget skjer med godkjent kabel.

Vaskeri

Vasketid er fra kl 08.00 til kl. 20.00. Tørkeskap kan brukes en time utover vasketiden. På lørdager og dager før helligdager er vasketiden fra kl. 08.00 til kl. 18.00. Søndager og helligdager er vaskeriene stengt. Vaskeriene skal benyttes i henhold til gjeldende instruks som er hengt opp i hvert vaskeri.

Tørkebåsene

Tørkebåsene skal ikke brukes på søn. og helligdager og etter kl. 16.00 på lørdager og dag før helligdag.

Tørkebåsene skal bare brukes til tørking av tøy og lufting og banking etter gjeldende forskrifter.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

Veggene på gangplatå, inkludert sjaktlokket og veggen rundt skal holdes rene av andelseier.

Dugnad

Enhver bør være med å verne om anleggene, ta initiativ til forbedringer og delta på dugnader som blir varslet.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av

boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarer av eiendommen samt innhentning av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

08.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Carolina Toro, Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner
Epost: carolina@notar.no
Mobil: 986 44 988

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Megleropplysninger
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022
Tilbehørsliste
Søderberg Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Indgangsport og balkon. Gulv og væg, vand og afløb, og elektricitet. Vinduer og døre.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

AMMERUDHELLINGA 35

Tilstandsrapport

Megleropplysninger

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022

Tilbehørsliste

Søderberg Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

Ammerudhellinga 35, 0959 Oslo

Leilighet | Byggeår: 1965 | BRA-i: 74 m²



Snare Boligvurdering AS | Befaringsdato: 15.05.2026
Ammerudhellinga 35 | Matrikkel: 301-95/76/0/0 | Referanse: 2026-0771

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 15.05.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 – Vesentlige avvik (8)

Vinduer

Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

Dører

Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

Overflater (Bad - 4. etasje)

Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 4. etasje)

Sluket er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - 4. etasje)

Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

Vannledninger

Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet. Fordelerstokken er plassert i kasse uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring.

Ventilasjon

Det er ikke luftespalte eller annen åpning for tilluft til toalettrommet. Det er montert kjøkkenventilator med egen vifte koblet til felles avtrekkskanal.

Vannbåren varme

Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

IU – Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 4. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet (1)

Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1988 og 1986.

Vurdering av registrerte avvik

- Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.
Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 2

Balkongdøren er produsert i 1986.

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Vurdering av registrerte avvik

- Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.
Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Vurderte forhold og avgrensninger

Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Entrédøren er vurdert med tanke på innsetningsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Innglasset balkong i betong, glass- og metallkonstruksjon, målt til ca. 11 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,11 meter.

Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at gulvet er belagt med lamiant. Laminat er et materiale som er sensitiv til fukt, hvor det kan dannes svellinger/ skader i materialene derfor de utsettes for vann/fukt.

Himmelretning: Balkongen er vendt mot vest.

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 4. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp ca. 2010 i regi av borettslaget. Nøyaktig årstall er noe usikkert.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 4. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er ukjent, da det ikke er tilgang til sluket under befaringen. Konsekvensen er at dette forholdet knyttet til lekkasjesikring ikke har vært mulig å undersøke.

Vurdering av registrerte avvik

- Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens: Dette innebærer at fall mot sluk og høyde på slukrist ikke har vært mulig å kontrollere, og det gis av den grunn TG 2.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Eventuelt sluk er under badekaret, men har ikke vært mulig å undersøke under befaringen.

Vurdering av registrerte avvik

- Sluket er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring.

Konsekvens: Når sluket ikke er lett tilgjengelig, blir vedlikehold mer krevende og eventuelle avvik kan være vanskeligere å oppdage. Forholdet gir noe økt risiko for redusert avrenning over tid dersom sluket ikke følges opp. I dette tilfellet har det ikke vært mulig å inspisere, som medfører at detaljer i sluket ikke er undersøkt.

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vannetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.

Konsekvens: Når vannrett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Bad - 4. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 4. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbildet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 4. etasje - Kontroll i tiliggende konstruksjoner

IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

En vegg kan være i bindingsverk, men hulltaking har ikke vært mulig her da det er montert kjøkkeninnredning foran veggen.

Toalettrom - 4. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 2

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk.

Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.
Konsekvens: Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørring av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdruppmerker og lekkasjesikring av sistene.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av fliser.

Avløpsrør i plast.

Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Fordelerstokk er lokalisert via inspeksjonsluke i boden.

Vurdering av registrerte avvik

- Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.
Konsekvens: Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.
- Fordelerstokken er plassert i kasse uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring.
Konsekvens: Eventuelt lekkasjevann kan da bli liggende skjult og skade nærliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk fra bad, wc og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke luftespalte eller annen åpning for tilluft til toalettrommet.
Konsekvens: Når rommet har avtrekk, må det også være tilførsel av luft for at ventilasjonen skal fungere. Manglende tilluft kan gi svakere ventilasjon og lengre tørketid etter bruk.
- Det er montert kjøkkenventilator med egen vifte koblet til felles avtrekkskanal.
Konsekvens: Felles avtrekksanlegg er normalt ikke dimensjonert for slik belastning, og eier opplyser at bruk av vifte mot felles avtrekk ikke er tillatt i bygningen. Viften bør derfor ikke benyttes.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 2

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurdering av registrerte avvik

- Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.
Konsekvens: Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (EI-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ja**
- Dato for el-tilsyn: **26.01.2023**
- Referanse: **5305259**
- Resultat: **Tilsynssak er avsluttet**
- Arbeid utført etter tilsyn: **Nei**

Siden boligen har utført el-tilsyn for mindre enn fem år siden, er det ikke gjennomført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert, med krav til både teknisk utførelse og kompetanse hos utførende. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre el-kontroll.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2023	Levering av en stikkontakt i boden.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
85 m²	74 m²	-	11 m²	-

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1965)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
4. etasje	74 m ²	-	11 m ²	85 m ²	-
Sum Leilighetsbygg	74 m²	-	11 m²	85 m²	-
Romfordeling					
4. etasje	BRA-i: To soverom, Stue, Kjøkken, Bad, Toalettrom, Bod, Gang BRA-b: Innglasset balkong				

Kommentar til arealberegning

Eier opplyser at det følger med en bod i kjelleren. Kjelleren er imidlertid under renovering, noe som kan påvirke arealer knyttet til boden. Den er derfor ikke oppmålt og medtatt i arealberegningen.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur, yttervegger og tak i betong.

Personheis.

Trapper i betong.

Dørcalling.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv og fliser.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyden er målt til ca. 2,47 meter ved stikkprøve i stuen.

Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Hvitevarer er ikke integrert, men det er opplegg for kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2026	To kraner er blitt byttet	Ja
2023	Montering av stikkontakt	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringsstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Ammerudhellinga 35, 0959 Oslo**

Matrikkel: **301-95/76/0/0**

Eierform: **Andel**

Andelsnummer: **218**

Eier adkomst dokumenter: **Tatiana Surina og Andrei Surin**

Hjemmelshaver: **Ammerudlia Borettslag**

Kunde: **Tatiana Surina**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **15.05.2026**

Rapportdato: **03.06.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Snare Boligvurdering AS

Org.nr. 930 376 914

www.snarebolig.no

 **Norske
Boligrapporter**

Sakkyndig

Daniel Snare

Takst- og bygningsteknisk ingeniør

E-post: post@snarebolig.no

Tlf: 40343533



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Undertegnede er medlem i NITO og tilknyttet fellesskap i Norske Boligrapporter.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.

Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.

Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygnings sakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0050/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andrei Surin	Tatiana Surina
Gateadresse	
Ammerudhellinga 35	
Poststed	Postnr
OSLO	0959
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	<input type="text" value="2021"/>
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	<input type="text" value="5"/>
Antall måneder	<input type="text" value="0"/>
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	<input type="text"/>
Polise/avtalnr.	<input type="text"/>

Document reference: 17-0050/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AS, TS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Innvendig bod har i perioder vært møblert og brukt som kontor/spillerom. Det er montert stikkontakt utført av faglært elektriker. Rommet er fortsatt godkjent og brukt som bod, og det er ikke foretatt konstruktive endringer eller søknadspålitlige tiltak.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Borettslaget er i gang med renovering av kjellerbodene. Tidspunkt for når arbeidene vil bli gjennomført for denne oppgangen/enheten er ennå ikke fastsatt, og nærmere informasjon vil bli gitt av borettslaget. Borettslaget planlegger også en totalrenovering av oppgangene med forventet oppstart høsten 2026.

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Felleskostnadene antas å kunne øke noe i forbindelse med totalrenovering av kjellerboder og oppganger som borettslaget er i gang med. Tiltakene vurderes imidlertid å kunne påvirke leilighetens verdi positivt på sikt.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Platen under kjøkkenvasken bærer preg av eldre vannskader. lekkasjens årsak i dette området ble utbedret av en sertifisert rørlegger i forbindelse med overtakelsen av leiligheten for fem år siden, og det foreligger dokumentasjon på arbeidet. Det har ikke vært noen vannlekkasjer på kjøkkenet siden./ Regulatoren for kaldt og varmt vann i dusjkabinettet er litt vanskelig å vri på. Vi har derfor hovedsakelig benyttet den med en fast varm innstilling./ Den mekaniske funksjonen på kjøkkenventilatoren har ikke vært benyttet. Per i dag er kullfiltrene fjernet fra ventilatoren, slik at avtrekkskanalen står åpen mot rommet og dermed muliggjør naturlig avtrekk i henhold til borettslagets reglement./

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrei Surin	3b5130c7cebe27114565f7 d7722061b10f476890	05.06.2026 10:20:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tatiana Surina	edc3c1a0ad15a6888bbbe 211f6ae0513953da986	05.06.2026 10:18:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0050/26

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

Nabolagsprofil

Ammerudhellinga 35 - Nabolaget Ammerud - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

🚗 Ammerudlunden Linje 62	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Grorud Linje 4, 5	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Grorud stasjon Linje L1	23 min 🚶 1.9 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 🚶 10.2 km
✈ Oslo Gardermoen	34 min 🚶

Skoler

Ammerud skole (1-7 kl.) 584 elever, 27 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min 🚶 4.3 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 🚶 4.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100

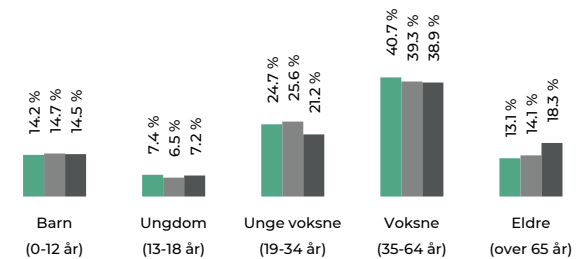
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ammerudlia barnehage (0-5 år) 133 barn	4 min 🚶 0.3 km
Ammerudenga barnehage (0-5 år) 107 barn	6 min 🚶 0.5 km
Ammerudgrenda barnehage (0-5 år) 54 barn	7 min 🚶 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Ammerud	6 min 🚶
Rema 1000 Ammerud PostNord	6 min 🚶 0.5 km



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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

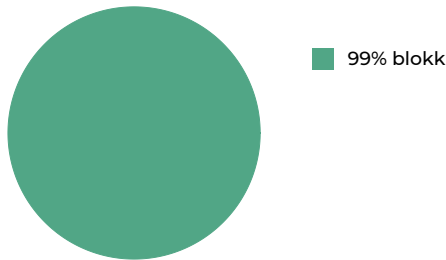
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100

Sport

🏃 Ammerudhellinga balløkke	7 min 🚶
Ballspill	0.5 km
🏃 Ammerud skole	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.5 km
🏃 Grorud Sportscenter	7 min 🚶
🏃 SATS Kalbakken	15 min 🚶

Boligmasse



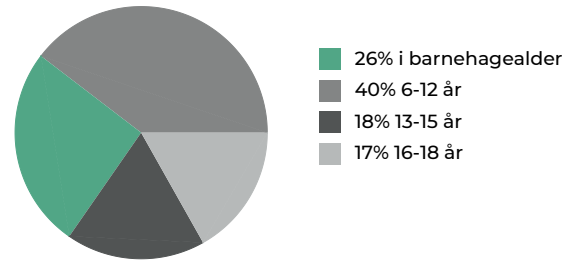
«Meget fint sted, lite trafikk og kort veg til marka»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Grorud Senter	9 min 🚶
📍 Apotek 1 Grorud	8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

53%

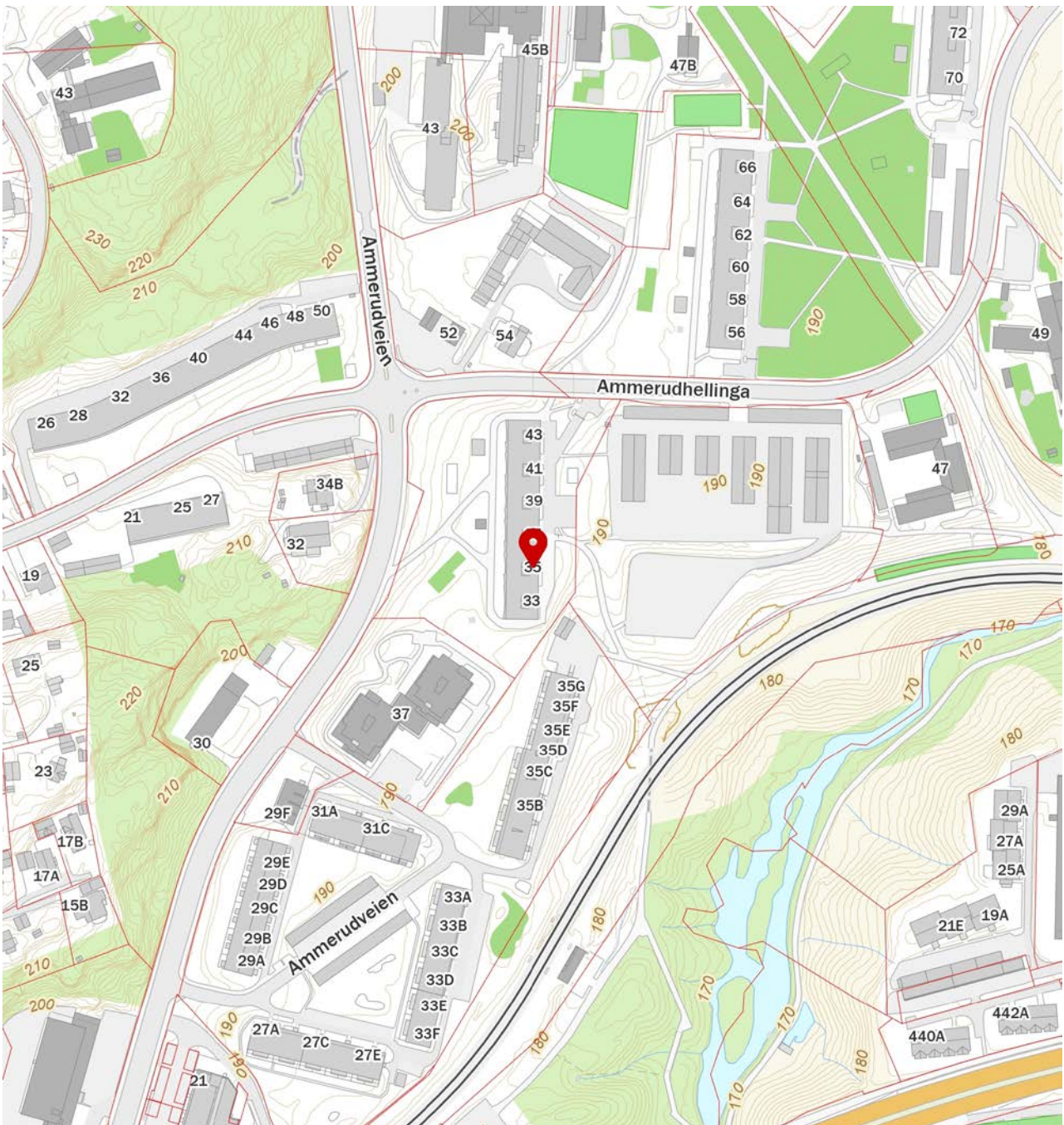
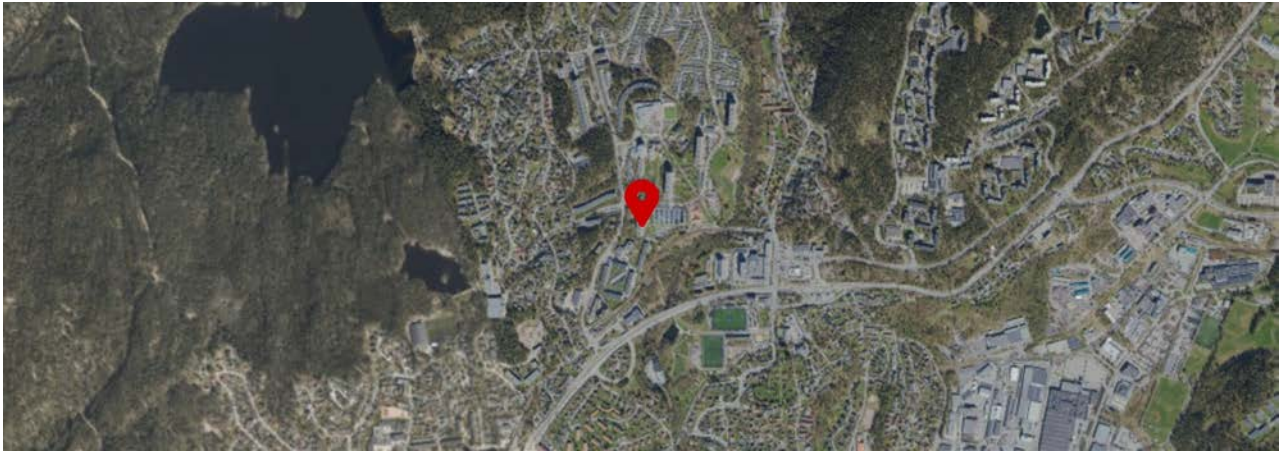
■ Ammerud
■ Oslo og omegn
■ Norge


Sivilstand

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



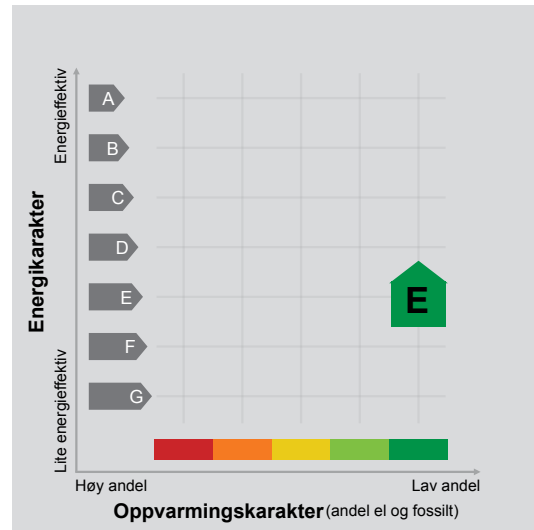
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester AMMERUDLIA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	20
Postnummer	0959
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81107335
Merkenummer	Energiattest-2025-213717
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1967

Bygningsmateriale:

BRA: 74

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (20)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ammerudhellinga 58	80957246	H0303	0	0	236
Ammerudhellinga 70	81107335	H0403	0	0	251
Ammerudgrenda 176	81107327	H0403	0	0	269
Ammerudgrenda 174	81107327	H0403	0	0	272
Ammerudhellinga 56	80957246	H0403	0	0	233
Ammerudhellinga 78	81107335	H0403	0	0	263
Ammerudgrenda 172	81107327	H0403	0	0	275
Ammerudhellinga 76	81107335	H0403	0	0	260
Ammerudgrenda 170	81107327	H0403	0	0	278
Ammerudhellinga 35	80957238	H0403	0	0	218
Ammerudhellinga 39	80957238	H0403	0	0	224
Ammerudhellinga 72	81107335	H0403	0	0	254
Ammerudhellinga 37	80957238	H0403	0	0	221
Ammerudhellinga 41	80957238	H0403	0	0	227
Ammerudhellinga 74	81107335	H0403	0	0	257
Ammerudhellinga 60	80957246	H0403	0	0	239
Ammerudhellinga 33	80957238	H0403	0	0	215
Ammerudhellinga 62	80957246	H0403	0	0	242
Ammerudgrenda 168	81107327	H0403	0	0	281
Ammerudhellinga 64	80957246	H0403	0	0	245

Enhet

Bygningskategori

Bygningskategori-Id (NVE-Id)

Inngangsverdi

BOLIGBLOKKER

2

Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1967

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjølanelgg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	16 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m ²
Oppvarmet BRA	74 m ²
Totalt BRA	74 m ²
Oppvarmet luftvolum	177 m ³
U-verdi for yttervegger	0,41 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,31 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	214,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²

Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Fjernvarme; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,95
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,05
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.6.2023
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	107,2 kWh/år
---------------	--------------

Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	179,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 637 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	185,03 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 902 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	185,03 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 637 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 307 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	12 330 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 637 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,2 %
--------------------------------------	--------



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

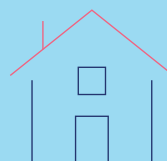
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0050/26

Adresse: Ammerudhellinga 35, 0959 OSLO, gnr. 95, bnr.
76, andelsnr. 218 i Ammerudlia Borettslag med
orgnr. 948808811 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Carolina Toro

Tlf: 986 44 988

Epost: carolina@notar.no

Salgsoppgavedato: 08.06.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/