

Æ

# Ammerudveien 25

0958 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Daria Zuzanna Dymarska**

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 36 40 86

dzd@eie.no

EIE Ensjø



finne ditt nye hjem

E



## Mahan Ronaghi

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 85 22 63

mr@eie.no

EIE Ensjø

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	98
Kort om oss .....	143

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Ammerudveien 25, 0958 Oslo, Etasje: 7

## MATRIKSEL

Andelsnr. 41 Orgnr. 929343794 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 65 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 65 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 58 kvm

## AREAL

Primærom: 65 kvm, Bruksareal: 65 kvm, BRA-i: 65 kvm, TBA: 58 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

2023

## TOMT

Fellestomt kvm

## PRISANTYDNING

3 300 000

## TILSTANDSRAPPORT

Det er ikke innhentet offentlig godkjent tilstandsrapport.

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 4 315 000,- pr. 01.03.24

Andel fellesformue: kr. 25 458,- pr. 31.12.2023

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 300 000,- (Prisantydning)

kr 4 315 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 7 615 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 650,- (Eierskiftegebyr 2 stk garasjeplasser)

-----  
kr 2 850,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 617 850,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 7 626 100,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 24 288,- pr. mnd.

Andelseierne er med på å betale sin andel av borettslagets totale fellesgjeld ved innbetaling av kapitalkostnader til borettslaget.

Borettslag har IN-ordning, som innebærer at andelseier kan nedbetale sin andel av fellesgjelden.

Kapitalkostnadene dekker boligens andel av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Kapitalkostnader er en akonto innbetaling fra andelseierne hver måned. Hva skjer når renten på borettslagets felleislån endres? Ved renteendring vil eier få endring i sine kapitalkostnader.

Kapitalkostnadene blir justert hver tredje måned, basert på renteendringer og oppdatert nedbetalingsplan. Nå vedtas det hyppige renteøkninger, som innebærer at det er krevd inn for lite i kapitalkostnader. For lite innbetalt blir etterfakturert, og fremkommer som «Regulering lån» på faktura for felleskostnader. I tillegg vil «Kapitalkostnad» økes/reduseres i forhold til renteendringer borettslagets lån.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Åkonto varmtvann og fyring, TV/bredbånd fra Telia, forretningsfører, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

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

oppsigelsesdato.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

## EIER

Bengt Perry Feragen

# Beskrivelse

## BESKRIVELSE

### Velkommen til Ammerudveien 25.

Rålekker og moderne 3-roms toppleilighet med fantastisk privat takterrasse på 42 kvm. Leiligheten er i et nytt boligprosjekt på Ammerud og har en optimal planløsning og en rekke gode kvaliteter som bl.a. to uteplasser, en stavs eikeparkett, to garasjeplass, delvis adskilt kjøkken m.m.

Leilighetene i Ammerud Stasjon har gjennomtenkte løsninger og gode bokvaliteter. Det er lagt vekt på å skape boliger med mye lys og trivelig utsyn til omliggende landskap. Dette er en ende-/hjørneleilighet i byggets 7. etasje med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en herlig atmosfære i hjemmet. Leiligheten består av en en innbydende entré/gang, et flott bad med opplegg for vaskemaskin, to gode soverom, samt en lys og romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Stuen er meget romslig og har en smart planløsning som gir gode møbleringsmuligheter. I tillegg har stuen utgang til en stor solrik balkong på ca. 16 kvm og privat takterrasse på 42 kvm med ypperlige solforhold.

Borettslaget har grønne og trivelige fellesområder, samt store felles takterrasser med sittegrupper, pergolaer og beplantning. Takterrassene er en fin møteplass for alle beboere, hvor man kan nyte fantastisk utsikt og sol fra morgen til kveld.

Det er mulig å kjøpe to parkeringsplasser i felles lukket garasjekjeller med direkte heisadkomst til leilighetsplan. I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på ca. 5,1 kvm.

Ammerud Stasjon er et meget attraktivt sted å bo. Med nærhet til flotte turmuligheter og ulike servicetilbud med matvarebutikk i første etasje, ligger alt til rette for et fint og aktivt hverdagsliv. Kanskje Ammerud Stasjon blir ditt neste stopp?

### Kvaliteter:

- Ende-/hjørneleilighet i 7. etasje
- Privat takterrasse på hele 42 kvm
- Nybygggaranti til september 2028
- Heisadkomst til leilighet og garasje
- Mulighet for kjøp av to garasjeplasser (en plass med el-lader)!
- Solrik balkong på ca. 16 kvm
- Gode solforhold
- Felles takterrasse med flott utsikt
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- God planløsning

- Store vindusflater
- Moderne fargevalg
- Enstavs matt hvitlakkert eikeparkett
- Lekkert HTH kjøkken
- Stilig bad med opplegg for vaskemaskin
- Bod i kjeller på 5,1 kvm
- Tv/bredbånd fra Telia inkl.
- Varmtvann og fyring (Ákonto) inkl.
- Nytt borettslag med høy trivselsfaktor
- Grønne og store grøntarealer
- Matbutikk i borettslaget
- Kort vei til buss og t-bane

## PARKERING

Nåværende eier har to garasjeplasser, hvorav en med tilhørende ladeboks. Garasjeplassene kan kjøpes av selger. Det opplyses om at forretningsfører tar et eierskifte gebyr på 825,- pr. plass. I tillegg betales det felleskostnader for plassene kr. 150 pr plass.

Plass 11: kr. 390.000,-

Plass 12 med lader: kr. 410.000,-

Plassene er ved siden av hverandre.

Pris for begge plassene: kr. 785.000,-

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

# Beliggenhet

## BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet med gangavstand til alle nødvendige fasiliteter og servicetilbud samt flere skoler og barnehager. Her bor du i umiddelbar nærhet til dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi.

For nødvendige servicetilbud og fasiliteter er veien kort til Grorud Senter. Her finnes butikker innenfor mote, interiør og helse samt dagligvare, bokhandler, vinmonopol, apotek, legesenter og hudpleieklipp. Det er også flere gode, alternative restauranter her, med alt fra pizza, sushi og bakeri.

For de minste er det kort gange, ca. 12 minutter, til Grorud kunstgressbane og Grorud grusbane. Ved Apalløkkas skole finner du også Apalløkkas idrettshall, ca. 11 minutters gange fra leiligheten.

For den treningsglade har man Sats og Fresh Fitness på Kalbakken.

Videre er det kort vei til flotte grøntområder som byr på aktivitetsmuligheter for store og små. En kort gåtur fra boligen finner du Vesletjern. Her er det et fint badevann med tilhørende sandstrand. En flott tur å anbefale er toppturen til Storhaug. Det er ca. 2,9 km til toppen og tar ca. 2 timer å fullføre. Selve toppen ligger bare to til tre hundremeter fra Grusveien og vei opp til toppunktet vil du ikke ha særlig med sikt, men når du snur deg på toppen så ser du drabantbyene og du får en praktfull utsikt

over Oslofjorden og Bunnfjorden.

### **Gode turmuligheter!**

For mange som bor i Oslo er Oslo-marka en helt naturlig del av byen. Marka er lett tilgjengelig og blir flittig brukt av mange. Oslo by kan være stolt av det å ha naturen såpass tett på, de færreste storbyer kan skilte med dette. Det å bo i byen og ha marka som nabo er en sjelden luksus. Bor du på Ammerud Stasjon har du turmuligheter rett utenfor døren, enten du liker å spasere eller er ivrig mosjonist. Ønsker du å perse i lysløypa på vinteren eller gå en fin spasertur i lett terreng? Her er det mulighet for begge deler. Du kan gå kort eller langt, til en hytte eller til et vann, mulighetene er mange.

### **Fra hytte til hytte i Lillomarka**

Lillomarka har et rikt tilbud av turmuligheter, og det er mange hytter som er ypperlige turmål. Du kan gå fra hytte til hytte og nyte flott natur og god mat på turen. Mange av hyttene i Lillomarka er betjent og har servering i vinterhalvåret. En fin rute er for eksempel Solemskogen-Lilloseter-Sinober-Solemskogen.

### **Fine turopplevelser for hele familien**

Lillomarka har flere fine utsiktstopper som er perfekte turmål. Disse turene passer veldig bra for barnefamilier eller for deg som ønsker å ta en rask ettermiddagstur ute i naturen. Turforslag om du ønsker spektakulær utsikt er Storberget, Glasstind og Barlindåsen. Ammerud Stasjon er perfekt utgangspunkt for disse turforslagene, og du kan gå akkurat når og hvor det passer deg.

### **Badevann eller badestrand?**

I sommerhalvåret er det alltid fint å ha bademuligheter innen rekkevidde. Oslo er en by som både kan by på badevann og badestrender. For deg som bor på Ammerud Stasjon er det ikke langt til nærmeste badevann. Vestletjern er et idyllisk vann som ligger kun en 15 minutters spasertur fra Ammerud Stasjon. Dette vannet er veldig barnevennlig og har en liten sandstrand, i tillegg settes det ut en badebrygge midt ute i vannet om sommeren.

### **Ønsker du flere turtips kan du bli inspirert på linkene under:**

[www.fantastiskemarka.no](http://www.fantastiskemarka.no)

[www.ut.no](http://www.ut.no)

[www.skiforeningen.no](http://www.skiforeningen.no)

[www.sommerigroruddalen.no](http://www.sommerigroruddalen.no)

### **BEBYGGELSE**

Området består hovedsaklig av blokkbebyggelse.

### **TOMT**

Fellestomt, kvm

### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til

den aktuelle boligen.

### **SKOLE/BARNEHAGE**

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

## **Innhold**

### **INNEHOLDER**

Leilighet beliggende i byggets 7. etasje. Adkomst via heis. Oppgangen har dørcalling.

Inneholder: Entré/gang, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til balkong på ca. 16 kvm. (medregnet deler av trappeoppgang) og privat takterrasse på ca. 42 kvm.

Det medfølger en sportsbod på ca. 5,1 kvm.

### **BYGGEMÅTE**

#### **Om prosjektet:**

Fredensborg Bolig er utbygger. OBOS er forretningsfører.

Det er lagt vekt på å skape boliger med mye lys og trivelig utsyn til omliggende landskap. Med store felles takterrasser og et grønt uteområde vil Ammerud Stasjon bli et attraktivt sted å bo.

Byggene har fått spennende fasader med en kombinasjon av lyst treverk og lys teglstein. Balkongrekkverkene i aluminium og glass er utformet slik at de gir et eksklusivt uttrykk til byggets arkitektur. De har en nedre del som er tett for å gi privatliv og en øvre del i glass som slipper inn lys og gir utsyn.

Ammerud Stasjon består av to nye bygg med til sammen 59 leiligheter. Leilighetene er 2- til 5-roms på 44-107 m<sup>2</sup> og får kvaliteter som skaper et gjennomført uttrykk. Kjøkkenet leveres fra HTH og kjennetegnes av god kvalitet i tillegg til å gi et moderne uttrykk. Enstavs matt hvitlakkert eikeparkett gir en lun stemning og harmonerer godt med den gråbeige veggfargen. Leilighetene har store vindusflater som gir mye lys og skaper en god romfølelse. De gode kvalitetene fortsetter inn på baderommet med innredning i samme utførelse som på kjøkken, og står godt i stil til de koksgrå flisene.

Ammerud Stasjon har store felles takterrasser med sittegrupper, pergolaer og beplantning. Takterrassene blir en fin møteplass for alle beboere, hvor man kan nyte fantastisk utsikt og sol fra morgen til kveld.

Som boligkjøper på Ammerud Stasjon vil du få tilgang til utbyggers digitale boligportal. De ønsker at du til enhver tid skal være godt orientert og at det skal være lett å kommunisere med dem. I boligportalen vil utbygger løpende oppdatere og legge ut informasjon om Ammerud Stasjon.

Har du spørsmål eller ønsker å komme i kontakt med din

kundeveileder er det enkelt å sende utbygger en melding fra boligportalen.

## BODER

Samtlige andeler i borettslaget disponerer en sportsbod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten/boligen.

Kjellerbod på ca. 5,1 kvm.

## Standard

### STANDARD

Innerdørrer er fra Swedoor med fargekode NCS S0500-N. Betongvegger og betongsøyler i bærende konstruksjon. Bindingsverk-vegger kledd med 13 mm gipsplater er benyttet i de fleste vegger inne i boligen. Yttervegger/klimavegger har som oftest et lag gipsplate og en dampsperre som er montert ca. 4 cm bak innvendig gipsplate. Innvendig tak i boligen består hovedsakelig av betong og i enkelte rom vil det være nedlektig kledd med gipsplate. Bærende stålkonstruksjoner kan være bygget inn i gipsplatekleddede vegger.

Informasjonen er innhentet fra Fredensborg bolighåndbok.

### Interiør/Tilvalgsprodukter

#### Fellesvalg:

Parkett - Barlinek Cappuccino 1-stavs (Tykkelse 14mm, underlag 2mm)

Innerdør hvit - Stable NCS S0500-N, dørvrider i børstet stål, Stocholm fra Swedor. Hvite gerikter og foringer leveres med døren.

Maling - Soverom, gang, stue, kjøkken: NCS 1603 Y31R Tak: NCS S0500-N matt

#### Kjøkken:

Balanse - Konsept  
HTH ZP Fokus. Farge: Leire Lakk

Håndtak over og underskap:  
Overskap: LED-gripelist, kombinert håndtak og belysning  
Underskap: Grep Line Antracit 200mm.

Benkeplate:  
20mm Laminat Benkeplate. Farge Beton 558 F32 Forkant

Kjøkkenarmatur:  
Tapwell, Ringo RIN184 - krom

Nedfelt vask:  
Intra Omnia 600SF.Krom

**Bad:**  
Gulvflis

Flistype: Grespor, Minos  
Farge: Day, (Fug farge: lys grå)

Servantskap: HTH  
ZP Focus. Servantskap m/ softclose skapdører og skap med bein. Farge: Leire Lakk

Benkeplate på bad: HTH  
Hvit heltrukken benkeplate med plass og opplegg for vaske/tørkemaskin- eller kombimaskin.

Dusjhjørne:  
A-Collection Imber dusjhjørne m rette dører og profiler i alu/krom.

Toalett:  
Vegghengt Villeroy & Boch Subway 2.0 med softclose sete

Hvitevarer, garderobe, el-bil lader og ekstra spotter i gangen.  
(påkostet ca. 160.000,- )

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligbygg med parkeringskjeller datert 09.02.2024.

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

Det foreligger byggetegninger fra utbygger.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Gulvvarme på bad  
Radiatorer  
Sentralvarmanlegget driftet av borettslaget.  
Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn -  
Energikarakter C

## Økonomi/drift

### EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2023 på inntil 4 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For

mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 24 288,- pr.mnd.

Herav: Akonto fjernvarme 768,- Felleskostnader 3.328,-

TV/bredbånd 299,- Kapitalkost. lån 1 OBOS01 19.593,-

**Akonto fjernvarme 768,-**

**Felleskostnader 3.328,-**

**TV/bredbånd 299,-**

**Kapitalkost. lån 1 OBOS01 19.593,-**

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

Telia er borettslagets/sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Priser kan sjekkes på tilbyders websider.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Lånenr: OBOS01-98208200097

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 181.454.000,-

Restløpetid: 39 år 7 md.

Term pr. år: 12

Avdr. frihet til og med: 01.10.2033

Type rente: Flyt

Rente: 5,45%

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4.315.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2024

Lånenr.:OBOS01-98208200097

Restsaldo:4.314.000,-

Kapitalkostnader:19.593,-

Avdragsfrihet til og med: 01.10.2033

Estimert endring etter avdragsfrihet: 4.767,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 197

569,- Som sekundærbolig Kr. 4 790 274,-

#### **BORETTLAG**

Borettslag: Ammerud stasjon borettslag, Orgnr: 929343794

Leiligheten tilhører Ammerud Stasjon Borettslag som består av til sammen 59 andeler/leiligheter fordelt på 2 bygg (B og C).

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

#### **FORRETNINGSFØRER**

OBOS Eiendomsforvaltning AS avd. forkjøp

#### **STYREGODKJENNING**

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### **FORKJØPSRETT**

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets/ boligaksjeselskapets medlemmer. Forkjøpsretten er sendt for utlysning for medlemmer og borettslaget samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et ekstra gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

#### **Diverse**

##### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

##### **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

##### **DIVERSE**

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseøreliste.

##### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

#### **Offentlige forhold**

##### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**



Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G), jf. borettslagsloven § 5-20. Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. Det er tinglyst 20 servitutter på eiendommens grunnboksblad som omhandler blant annet bestemmelse om; veg, benyttelse av bebyggelse, vann/kloakkledning, gjerde, elektriske kraftlinjer m.m.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgiverieiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### **UTLEIE**

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

#### **REGULERING**

Eiendommen er regulert til boligformål, forretning, omsorgsboliger, kontor og bevertning ihht. reguleringsplankart hentet fra Oslo Kommune 04.03.2024 med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan S-4758 datert 06.11.2013.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

#### **Pågående plansaker:**

- Saksnr. 201602519: Ammerudveien 20 - 22 - Detaljregulering

til nytt offentlig ettersyn - Boligprosjekt  
Forslagsstiller ønsker å utvikle planområdet med boliger og samtidig beholde det østre næringsbygget. De foreslår ny bebyggelse i 8-14 etasjer, og påbygg på eksisterende bygg på 3 etasjer. Foreslåtte høyder og utnyttelse medfører et vesentlig brudd med skalaen i området. Forslaget bidrar ikke til ønsket stedsutvikling. PBE anbefaler ikke forslaget.

*Les mer om saken her:*

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201602519>

## **Kjøpsvilkår**

### **OVERTAGELSE**

Overtagelse etter avtale med selger.

### **PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD**

kr 3 300 000,- (Prisantydning)

kr 4 315 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 7 615 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 650,- (Eierskiftegebyr 2 stk garasjeplasser)

-----  
kr 2 850,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 617 850,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 7 626 100,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklærings-skjema er vedlagt salgsoppgaven.

### **BETALINGSBETINGELSER**

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

- Provisjon: 1%

- Tilrettelegging: 15 90,-

- *Visnings-/overtagelseshonorar: 3 450,-/stk.*

- *Markedspakke: 19 900,-*

- *Oppgjør: 7 900,-*

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

#### **OPPDRAKSNUMMER**

91-24-0031

## **Kjøpsinformasjon**

### **BUDGIVNING**

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt

til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

## **Megler**

### **AVDELING**

Ensjø Eiendomsmegling AS  
EIE Ensjø  
Org. nr: 921542690  
Gladengveien 24  
0661 Oslo  
Tlf: 22 34 34 64

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Daria Zuzanna Dymarska

### **SAKSBEHANDLERE**

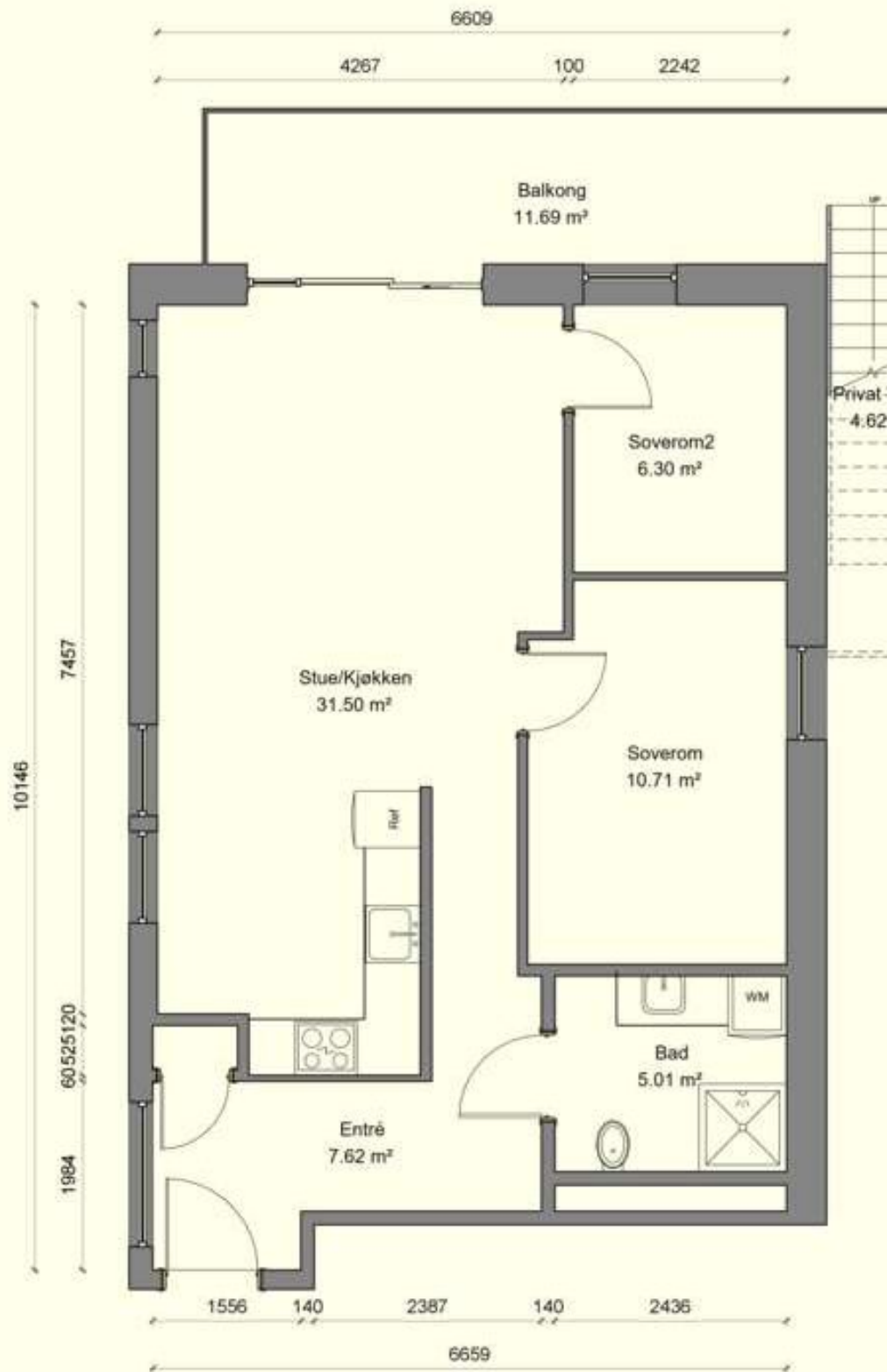
Daria Zuzanna Dymarska  
EIE Ensjø  
Eiendomsmegler / Partner  
Mob: 46 36 40 86 / E-post: [dzd@eie.no](mailto:dzd@eie.no)

Mahan Ronaghi  
Eiendomsmegler / Partner  
Mob: 98 85 22 63  
[/ E-post: [mr@eie.no](mailto:mr@eie.no)

# DITT NYE HJEM?





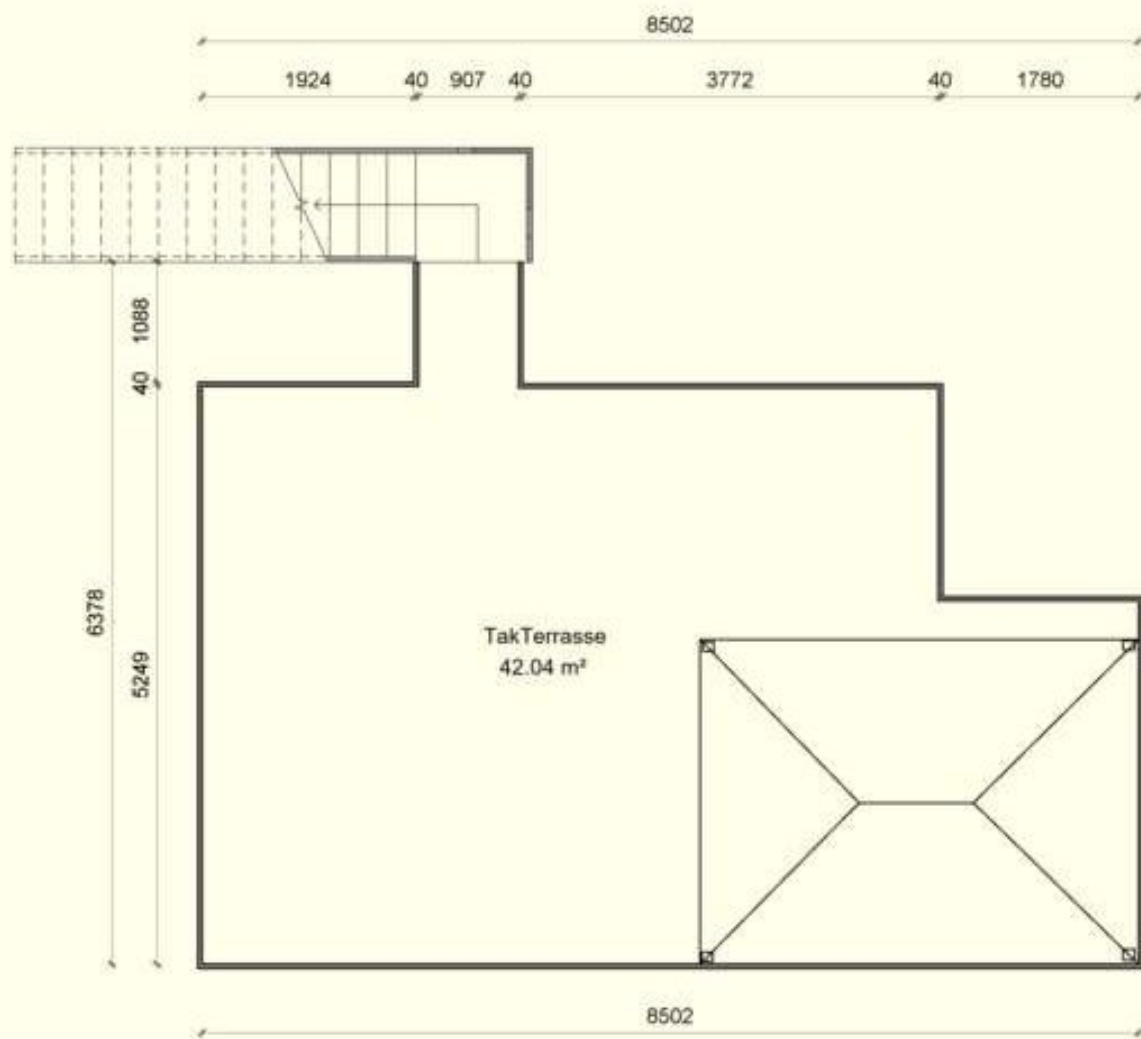


# Ammerudveien 25

7.Etasje



**BO 3D**  
Verifiserte mål



# Ammerudveien 25

TakTerrasse



**BO**  **3D**  
Verifiserte mål







































































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)











































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)























































# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning



















王

Boligen din er *verdifull*,  
opplevelsen av å bruke  
EIE skal også være det.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling















A large, bold, black letter 'E' is centered at the top of the page. The background is a light gray with a complex, low-poly geometric pattern of various shades of gray and white, creating a textured, crystalline effect.

**Både mennesker og boliger er forskjellige,  
men en vellykket prosess har alltid én viktig  
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling













Ammerud







# REM

Ammerudveien 21-25

21



Velkommen!

Velkommen!  
6 30-23 (7-23)





**A 1000** 6.30-23 (7-23)



**1000**  
PRISTE PRISER  
VI FRYSER  
forårs priser  
frem til april

29<sup>99</sup> 29<sup>99</sup>

Grønt og 3  
**Alltid**  
lave priser



KIN

og  
**LIG**  
MAT




**M** mini  
pris

**7-23 (21)**



Trøndelag 8. august  
**TRIPPELTRUMF!**  
Maks. 1000,- i tillegg til vanlig pris

**trumpf**

17,- + 17,-

**VI ER OSS ALDRIG PÅ PRIS!**

Kyllingfilet, strømet  
1000 g  
**59<sup>90</sup>**

**VI ER OSS ALDRIG PÅ PRIS!**

Nypoteter  
10 kg  
**19<sup>90</sup>**



**B**

**E**



INGANG

Grund  
SENTER

ALLE  
KJØPSETT  
50%

ALLE  
KJØP  
50%

ALLE  
SENGETT  
50%

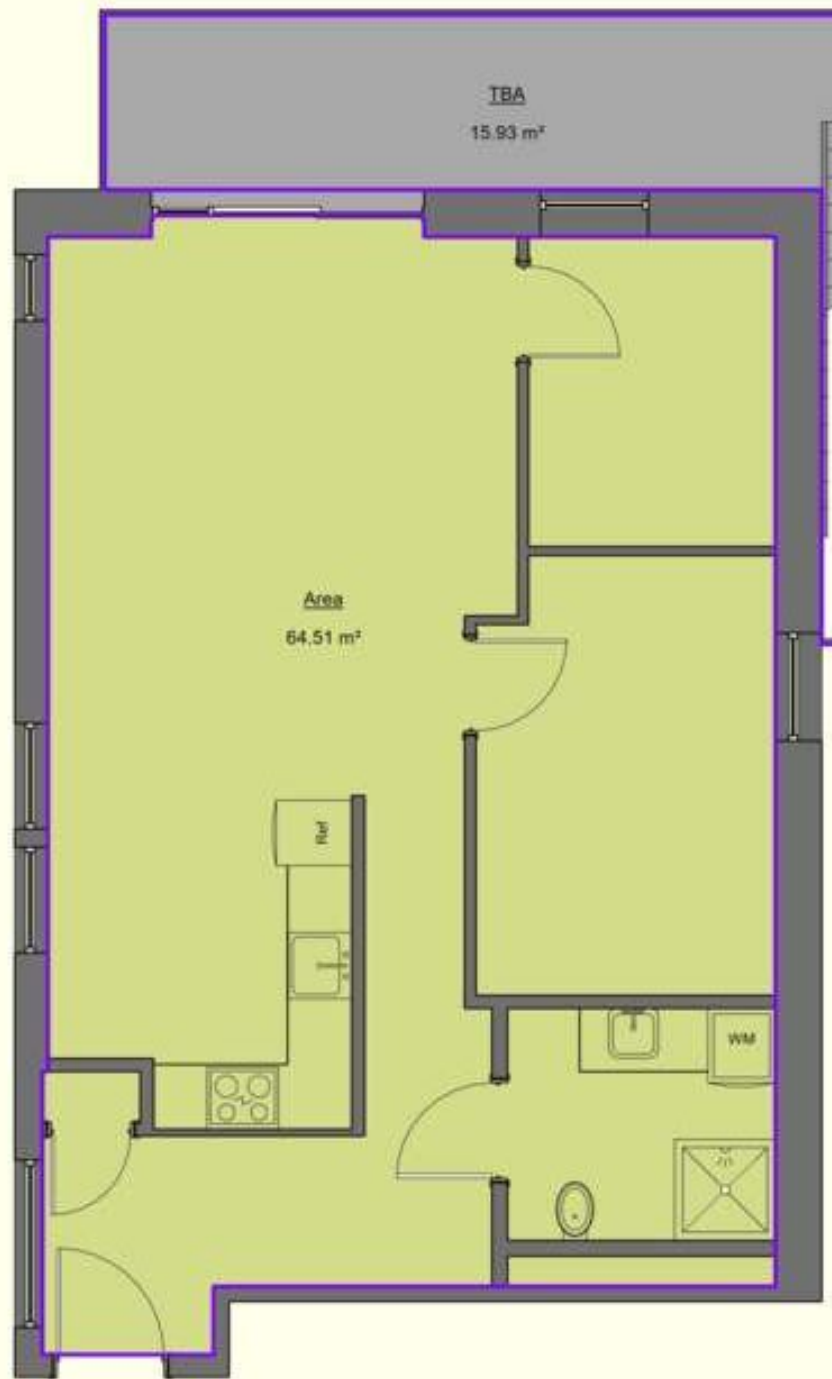
35%  
69%  
35%  
19%  
35%  
19%











# Ammerudveien 25

## 7.Etasje

	Internt bruksareal (BRA-i)	64.51m <sup>2</sup>
	Eksternt bruksareal (BRA-e)	
	Innglasset balkong mv (BRA-b)	
	Terrasse-og balkongareal (TBA)	15.93m <sup>2</sup>
	Ikke måleverdig areal(ALH)	

BRA	64.51m <sup>2</sup>
-----	---------------------

P-rom	64.51m <sup>2</sup>
-------	---------------------

S-rom	
-------	--





# INFORMASJON & DOKUMENTER





## Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Ammerud Stasjon Borettslag

---

Møtedato: 18.12.23

Møtetidspunkt: 17.00

Møtested: Kalbakkenklubben – Gårdsveien 6 ved Grorud samfunnshus.

Til stede: 14 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 15 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kari-Anne B. Lindland.

Møtet ble åpnet av Kari-Anne B. Lindland

---

### 1 Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Kari-Anne B. Lindland foreslått.

**Vedtak: Godkjent.**

#### B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Godkjent.**

#### C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Kari-Anne B. Lindland foreslått, og som protokollvitne ble Kari B. Hornseth foreslått.

**Vedtak: Godkjent.**

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent.**

---

### 2 Valg av tillitsvalgte

#### A Som styreleder for 2 år ble Bent P. Feragen foreslått

**Vedtak: Valgt med 9 stemmer.**

Det ble avholdt skriftlig avstemming mellom Jonathan Ebrahim, Bengt Perry Feragen og Preben Haugen.

**Det ble stemt over hvor mange styremedlemmer som skulle velges inn.  
Enstemmighet om 3 styremedlemmer**

B Som styremedlem for 2 år ble Farhad Bigdely foreslått

Som styremedlem for 2 år ble Jonathan Ebrahim foreslått

Som styremedlem for 2 år ble Tom Johansen foreslått

**Vedtak: Godkjent enstemmig.**

---

Møtet ble hevet kl.: 17:30. Protokollen signeres av

Møteleder/Fører av protokollen: Kari-Anne B. Lindland /s/

Protokollvitne: Kari B. Hornseth /s/



# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Ammerud Stasjon Borettslag

Organisasjonsnummer: 929343794

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. februar kl. 14:00 til 13. februar kl. 14:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

[Navn] er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

[Navn] og [Navn] er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Kameraovervåking

Styret har siden oppstart sett behov for kameraovervåking av borettslagets fellesarealer. Ammerud Stasjon 1 Borettslag har en sentralt beliggende på Ammerud, med mange som ferdes i området hele døgnet. Utvendige fellesareal er åpne for alle, og benyttes som gjennomgang til andre gater og områder. Dette øker risikoen for uønsket aktivitet, både i form av hærverk, innbrudd og uvedkommende som får tilgang til låste soner (oppganger/garasje).

Det har vært flere tilfeller av innbrudd og hærverk i borettslaget. Dette har ført til skader på mange dører og uautorisert tilgang til tekniske rom, noe som er svært alvorlig. Nylig ble en nøkkelboks ødelagt, og masternøkkelen vår ble stjålet. Dette er en alvorlig hendelse, og vi tar situasjonen på alvor. Tiltaket er avgjørende for å unngå store økonomiske konsekvenser - og sikre vårt felleskap.

For at beboere i Ammerud Stasjon 1 Borettslag skal føle seg trygge, er kameraovervåking av utsatte områder et tiltak som har forebyggende effekt. Enkelte beboere har også uttrykt at de føler seg utrygge i sameiets fellesarealer. Styret mener tiltaket vil bidra til å øke trygghetsfølelsen til beboerne, samt at det vil bidra til oppklaring av tyveri, innbrudd og hærverk. Basert på referanser fra andre sameier og borettslag i nærheten vil slik overvåkning være effektivt og preventivt for å ivareta formålet.

Som et nødvendig tiltak for å trygge fellesarealene i borettslaget, og forhåpentligvis redusere uønskede situasjoner og sikkerhetsmessige avvik, ønsker styret å få årsmøtets fullmakt til å etablere kameraovervåking. Styret vil da innhente oppdaterte tilbud og velge en profesjonell aktør til å håndtere dette, slik at overvåkning og bruk av opptak ikke havner i strid med personvernet (GDPR). Kameraer vil være plassert slik at det ikke gjøres opptak av offentlige rom og styret i sameiet skal ikke håndtere dette selv.

Kameraovervåking vil etableres etter råd fra profesjonell leverandør i tråd med gjeldende lover og regler.

Kostnader til etablering av dette er inkludert i budsjettet for 2024.

#### Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å etablere kameraovervåking i samarbeid med vaktsselskap. Etableringen forutsetter at personvernregelverket (GDPR) etterfølges.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 5. Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåking

Forslaget fremmes kun dersom sak som omhandler etablering av kameraovervåking blir vedtatt.

Det er anbefalt at kameraovervåkingen vedtektsfestes, og styret foreslår derfor at det settes inn et punkt om kameraovervåking i vedtektene.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektene endres, ved at et nytt punkt 11. legges til:

11. Kameraovervåking (1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder. (2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til personvernreglene, herunder personopplysningsloven og personvernforskriften samt at Datatilsynets regelverk/veileder overholdes.

Dersom forslaget vedtas, vil dagens punkt 11 som en konsekvens av dette bli nummerert som punkt 12 i vedtektene.

#### Forslag til vedtak:



Styrets innstilling godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557510864712

## Dokument

**Protokoll ekstraordinær generalforsamling Ammerud Stasjon SE**  
Hoveddokument  
3 sider  
*Initiert på 2024-02-16 13:00:56 CET (+0100) av Kari-Anne Lindland (KL)*  
*Ferdigstilt den 2024-02-16 13:34:02 CET (+0100)*

## Initiativtaker

**Kari-Anne Lindland (KL)**  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Organisasjonsnr. 934 261 585  
*kari.anne.lindland@obos.no*

## Underskriverne

**Eva Mauseth (EM)**

*Signert 2024-02-16 13:05:54 CET (+0100)*

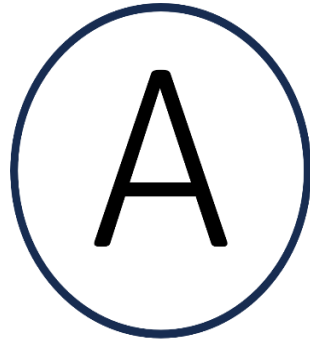
**Bengt Perry Feragen (BPF)**

*Signert 2024-02-16 13:34:02 CET (+0100)*

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







**Ammerud stasjon borettslag**

**Husordensregler**

**2023**

## **1. Generelt**

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

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

1.3 Styrets medlemmer følger opp at reglene blir overholdt.

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

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av styret.

## **2. Ro og orden**

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

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

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



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

### **3. Leiligheter**

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

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

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

### **4. Terrasser**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Oppganger og fellesområder**

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

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



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

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

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

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

5.6 Sykkelparkeringen i fellesområdet er forbeholdt sykler.

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

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

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

## **6. Heisen**

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

## **7. Miljøstasjon**

7.1 Søppelkassene brukes til fire forskjellige typer avfall:

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

7.2 Brennbart og farlig avfall må kastes i gjenbruksstasjoner.

7.3 Gjenstander og avfall må ikke plasseres utenfor søppelkassene.

## **8. Garasje og kjellerboder**

8.1 Garasjeport og dør skal holdes stengt.

8.2 Garasjen skal ikke brukes som lekeplass eller oppholdssted.

8.3 Kjøring i garasjen skal skje med spesiell forsiktighet.

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

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

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

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



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

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

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

## **9. Fasader**

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

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

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

## **10. Parkering mm.**

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

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

## **11. Dyrehold**

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

11.2 Båndtvang gjelder hele året på borettslagets fellesarealer.

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

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

## **12. Forsikringer og skader**

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

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

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

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

## **13. Sikkerhet**

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

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

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

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

## **14. Eierskifte og utleie**

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

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

**Vedtaksdato: 17.10.2023**



SWECO ARCHITECTS AS  
Postboks 80 Skøyen  
0212 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 09.02.2024  
201708478 - 81 Ragnhild Christiansen  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: AMMERUDVEIEN 23 - 25 Eiendom: 93/20/0/0  
Tiltakshaver: FREDENSBORG BOLIG AS Søker: SWECO ARCHITECTS AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest - Ammerudveien 23 - 25

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for boligbygg med felles parkeringskjeller, mottatt 05.02.2024.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201708478			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan	D03	22.06.2017	3/25
Utomhusplan	A-03	28.08.2018	22/25
Plan snitt og fasade - Trafobygg	A11.0-001	13.08.2018	22/28
Plan og fasade øst - Bygg A	A18.2-03	21.08.2018	22/29
Snitt D	A14.03-04	29.05.2018	22/45

Snitt E	A14.03-05	28.05.2018	22/46
Plan 1 etasje oversikt	A11.0-01	01.12.2020	38/4
Takplan oversikt	A11.0-03	01.12.2020	38/5
Plan underetasje - Bygg B	A11.0-BU1	24.05.2017	38/6
Plan 1 etasje - Bygg B	A11.0-B1	01.12.2020	38/7
Plan 2 etasje - Bygg B	A11.0-B2	01.12.2020	38/8
Plan 3 etasje - Bygg B	A11.0-B3	01.12.2020	38/9
Plan 4 etasje	A11.0-B4	01.12.2020	38/10
Plan 5 etasje - Bygg B	A11.0-B5	01.12.2020	38/11
Plan 6 etasje - Bygg B	A11.0-B6	01.12.2020	38/12
Plan 7 etasje - Bygg B	A11.0-B7	01.12.2020	38/13
Takplan - Bygg B	A11.0-B8	01.12.2020	38/14
Plan parkeringskjeller - Bygg C	A11.0-CU1	01.12.2020	38/15
Plan 2 etasje - Bygg C	A11.0-C2	01.12.2020	38/17
Plan 3 etasje - Bygg C	A11.0-C3	01.12.2020	38/18
Plan 4 etasje - Bygg C	A11.0-C4	01.12.2020	38/19
Takplan - Bygg C	A11.0-C5	01.12.2020	38/20
Snitt A	A14.3-01	04.12.2018	38/21
Snitt B	A14.3-02	04.12.2018	38/22
Snitt C	A14.3-03	04.12.2018	38/23
Fasade sørøst og øst - Bygg B	A15.0-01	01.12.2020	38/24
Fasade sørvest - Bygg B	A15.3-02	01.12.2020	38/25

Fasade vest - Bygg B	A15.3-03	01.12.2020	38/26
Fasade øst - Bygg C	A15.3-05	01.12.2020	38/28
Fasade vest - Bygg C	A15.3-06	01.12.2020	38/29
Situasjonsplan. Rev	D-01	10.11.2021	55/30
Plan 1 etasje. Rev 1	A11 3 01	05.11.2021	55/32
Fasade nord - Bygg B og C. Rev 1	A15.3-04	05.11.2021	55/33
Material- og høydeplan			76/7

## Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

## Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 05.02.2024.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Ragnhild Christiansen - saksbehandler**

**Gudbrand Hasvold - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter  
nord

Kopi til:

FREDENSBORG BOLIG AS, Stensberggata 25 A, 0170 OSLO



ARCASA ARKITEKTER AS  
Sagv 23 C III  
0459 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 14.09.2023  
201708478 - 77 Ines Omvik

**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: AMMERUDVEIEN 23 - 25 Eiendom: 93/20/0/0  
Tiltakshaver: Heimstaden Norway AS Søker: ARCASA ARKITEKTER AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

## Brukstillatelse - Ammerudveien 21 - 25

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av leilighetsbygg som vi mottok 16.08.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

**Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.**

## Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Lekeplass

Gjenstående arbeider skal være utført innen 29.09.2023.

## Vilkår i den videre prosessen

### Vilkår for ferdigattest



Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

## Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201708478>

## Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

## Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

**Ragnhild Christiansen - saksbehandler**

**Gudbrand Hasvold - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

nord

Kopi til:

Heimstaden Norway AS, Sognsveien 9C, 0450 OSLO



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

**Vedtatt på stiftelsesmøte den 06.4.2022**

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

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

**1-2 Forretningskontor**

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

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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

### **4-1 Borettsretten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.



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

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

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

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

(9) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

## **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

## **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.



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

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

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

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

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

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

## **9-5 Møterett**

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

## **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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





# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557466674374

## Dokument

**Ammerud Stasjon Borettslag - vedtekter - 060422**

Hoveddokument

12 sider

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

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

## Initiativtaker

**Espen Jørgensen (EJ)**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

*espen.jorgensen@obos.no*

90050599

## Signerende parter

**Anders Tvester (AT)**

*anders.tveter@fredensborg.no*

+4798644555

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

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



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240031		
Adresse	Ammerudveien 25				
Postnr.	0958	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	trygg forsikring	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Bengt Perry	Etternavn	Feragen		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**



Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I  
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
  - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 12/03/2024 17:29:33 (EES-versjon: 2)

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3264634/iagzgznqd>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)



# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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 salg-soppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# KORT OM OSS



## Daria Zuzanna Dymarska

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 36 40 86

[dzd@eie.no](mailto:dzd@eie.no)

EIE Ensjø

# Premium rådgivning

## **EIE Ensjø**

Møt en eiendomsmegler på Ensjø i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjø kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg







## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)