



aktiv.

Ulsholtveien 4G, 1053 OSLO

Nå kan denne hageidyllen bli din!



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 169 472,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 6 479 034,-
Felleskostn.: Kr 6 648,-
Selger: Christine Grindberg Strømme
André Grindberg Strømme

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 118/126 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 105, bnr. 449
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1002250281

Innholdsrikt og påkostet
rekkehus med fantastiske
solforhold og terrasse

Drømmer du om å bo i et nabolag hvor barna trygt kan vokse opp med gangavstand til både skole og barnehage? Landlig og stille, men likevel med kort reisevei til Oslo sentrum?

Det moderne og stilfulle rekkehuset vi nå selger har mange kvaliteter du vil sette pris på i hverdagen. Dette er et hjem inspirert av den nordiske stilen, med fokus på høy bokvalitet, god arealutnyttelse og smarte innredningløsninger. Beliggende i utsiktsrekka har man også en av borettslagets aller beste beliggenheter. Ute på de solrike terrassene kan både store og små få utfolde seg fritt.

- Sosial stue med åpen kjøkkenløsning
- Lekker peis
- Bad og v.rom
- Solrike uteplasser med gode solforhold.
- Garasjeplass
- Gangavst. til kollektivt - både buss og tog
- "ALT" i nærheten



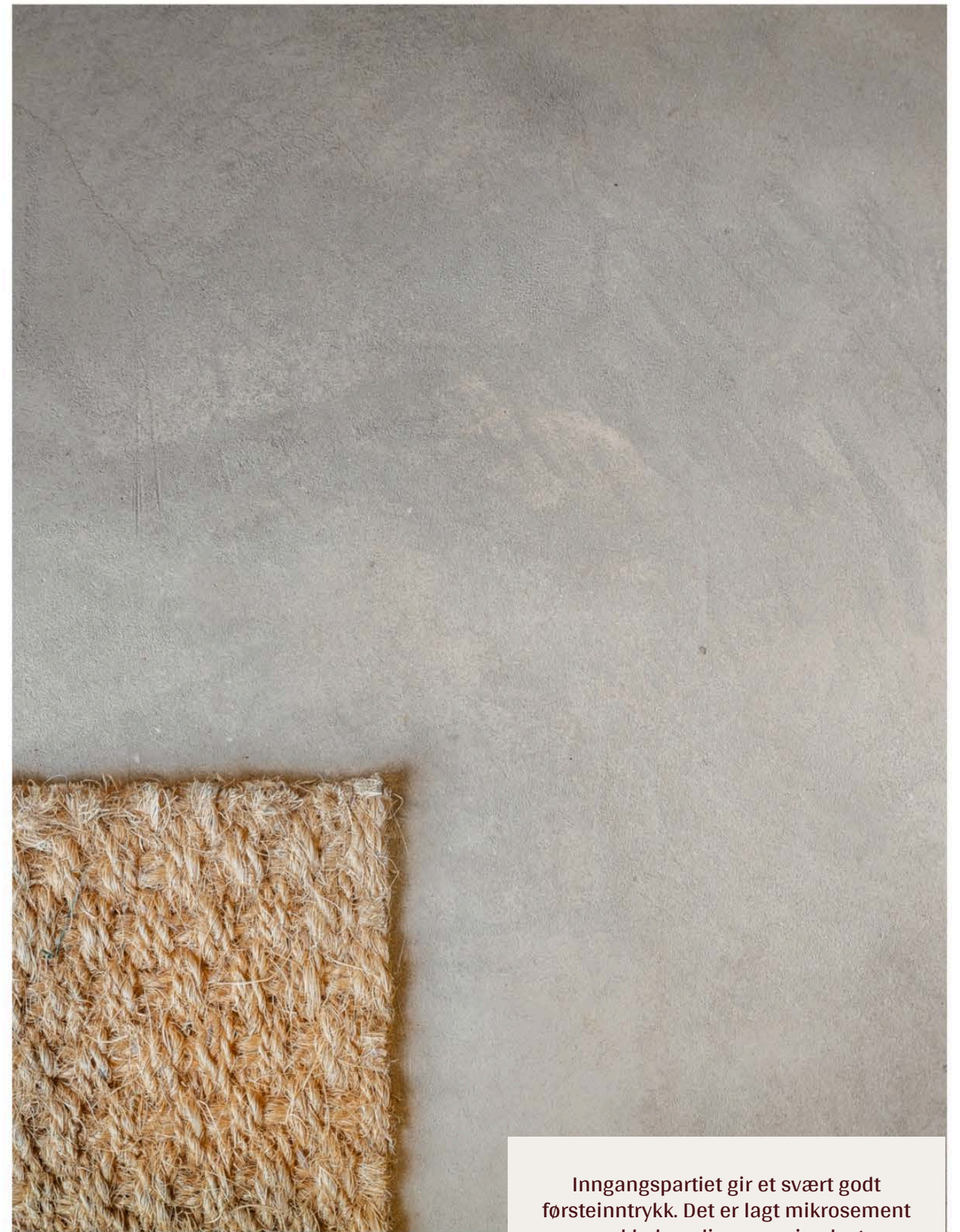
Innhold

Velkommen2
Om eiendommen63
Nabolagsprofil..... 107
Forbrukerinformasjon 140
Budskjema 141

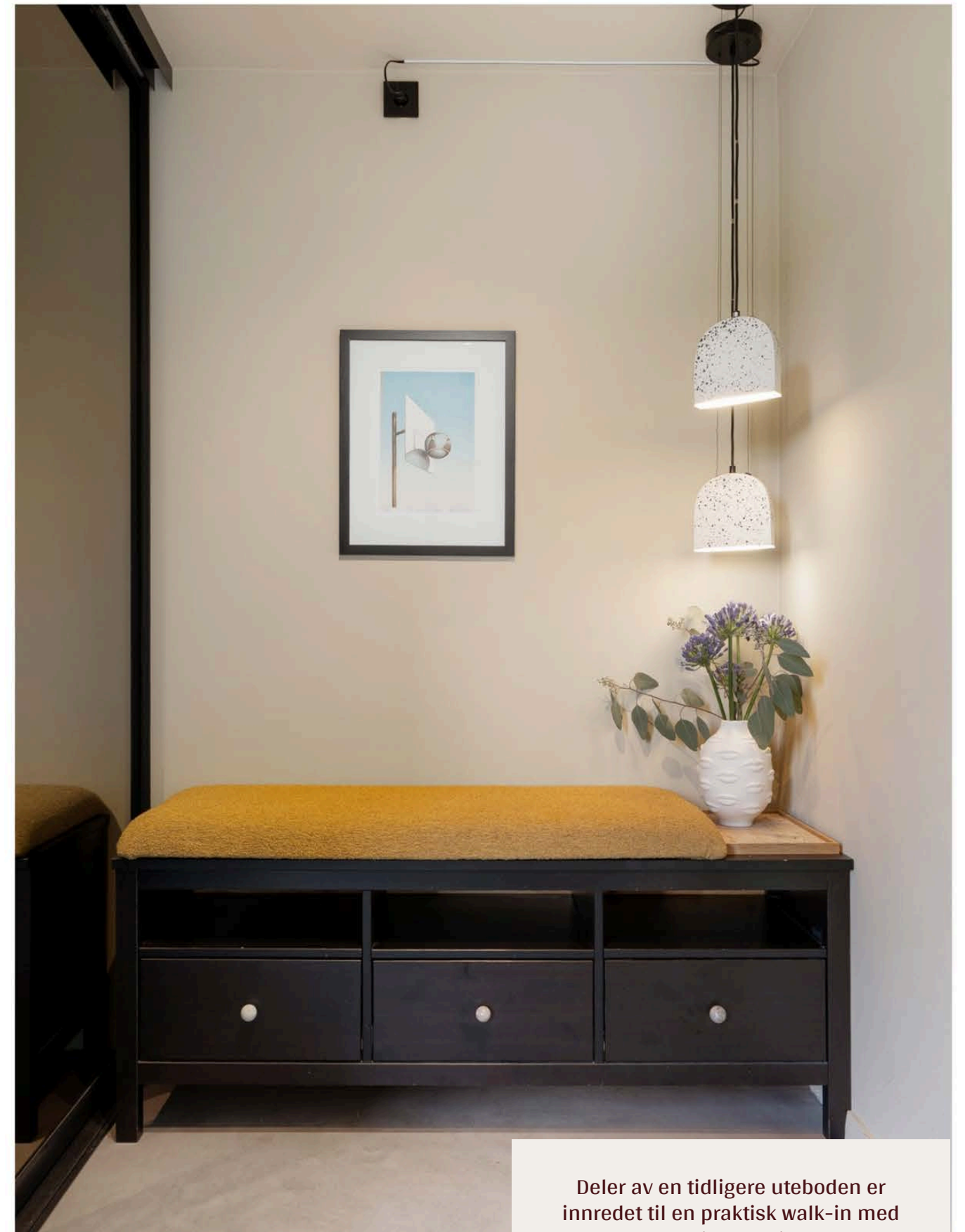
Ved inngangen til huset er det enkel tilgang til en praktisk utebod/ sportsbod.
Den frodige hortensiaen er virkelig et vakkert syn på sommerstid.

"Vi er svært glad i uteområdene til boligen. På denne terrassen er det full sol fra tidlig, tidlig om morgenen og dette er et perfekt sted å nyte en kaffekopp sammen med frokosten."





Inngangspartiet gir et svært godt
førsteinntrykk. Det er lagt mikrosement
med behagelig varme i gulvet.



Deler av en tidligere uteboden er innredet til en praktisk walk-in med gode lagringsmuligheter.



Naturtoner er stikkordet for husets innvendige fargepalett.



Den store gulvflaten gir mulighet for å innrede flere soner. Sofakroken finner sin naturlige plass i den ene enden av rommet.

Boligen er omfattende modernisert i årene 2021-25 med bl.a nymalte overflater, nye laminatgulv og en moderne peisovn som troner i midten av rommet. Denne sammen med en Fujitsu varmepumpe sørger for en behagelig innnetemperatur året rundt.

En peis med glass på tre sider gir deg godt innsyn til flammene fra flere vinkler.





Den åpne og sosiale planløsningen er
perfekt for deg som liker å samle
venner og familie.

Kjøkkeninnredningen i matt dypgrønn fargetone har et stilfullt og sofistikert uttrykk og ble innstallert i 2021.

Det er Integrert komfyr med induksjons platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap som høyskap og frysenskap under benk.

Ved å innrede med få overskap og flere underskap får man mer luft og åpenhet på kjøkkenet. Den ekstra lange benkeplaten blir også et perfekt sted for dine gjester å mingle rundt.





Med et integrert vinskap på kjøkkenet
har du alltid enkel tilgang til
favorittvinene dine.



Den vakre hagen er virkelig noe helt for seg selv. Her bugner det av frodige planter i ulike høyder og farger. Dette skaper spennende, fargerike bed som pynter opp både vår, sommer og høst.

Den store plattingen på hele 26,5 kvm har plass til en stor loungegruppe, spisebord og solsenger. Det er også strømuttak og fin utebelysning her.

Sommer = Utekos! Her spiser vi lunsj, brunsj, middag, og drikker vin på kvelden!





Drømmer du om din egen grønnsakshage?
Det kan du få her!



"Det er sol i hagen fra tidlig ettermiddag til sent om kvelden og et fantastisk sted å kose seg med en bok, eller invitere venner over. "

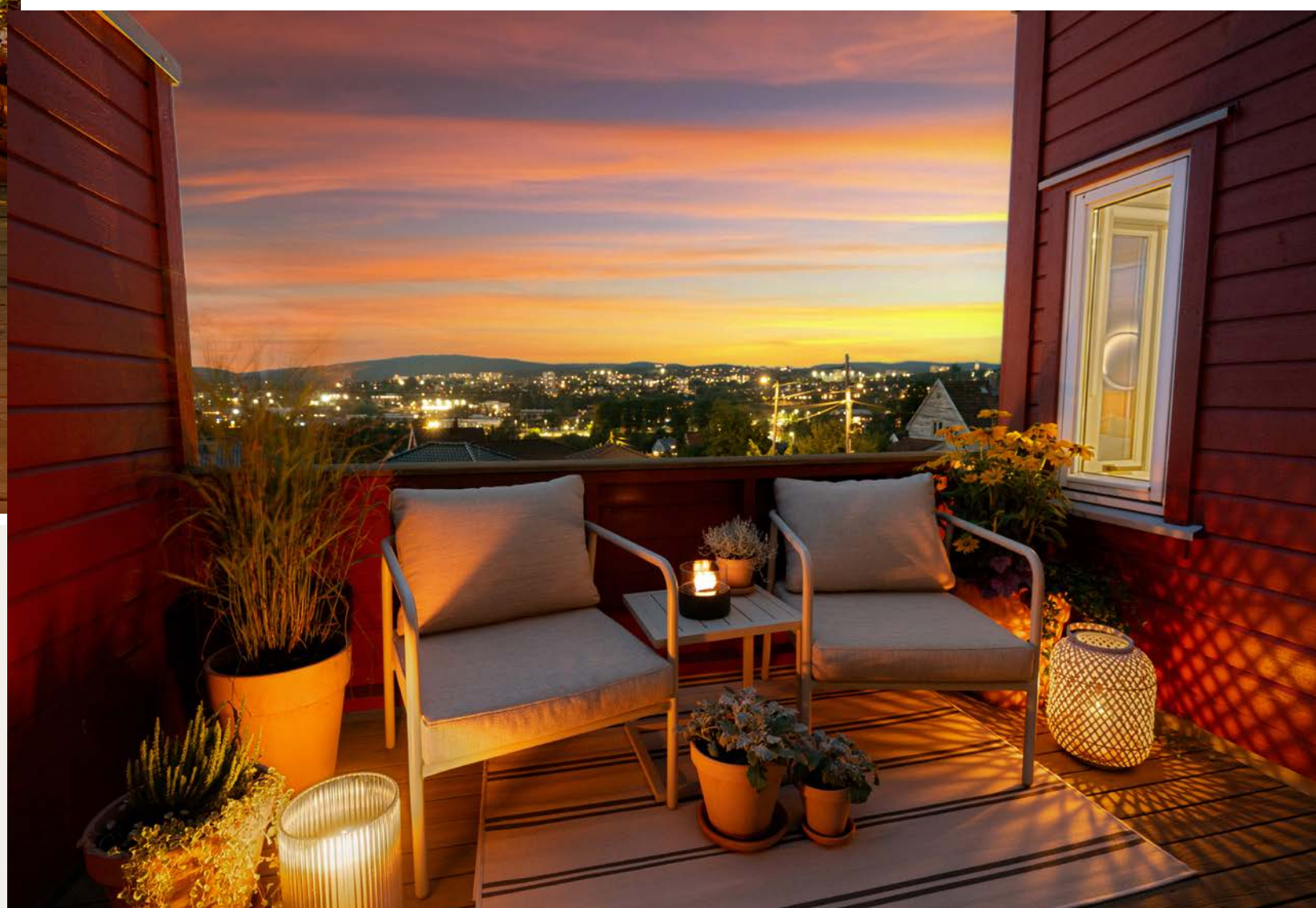


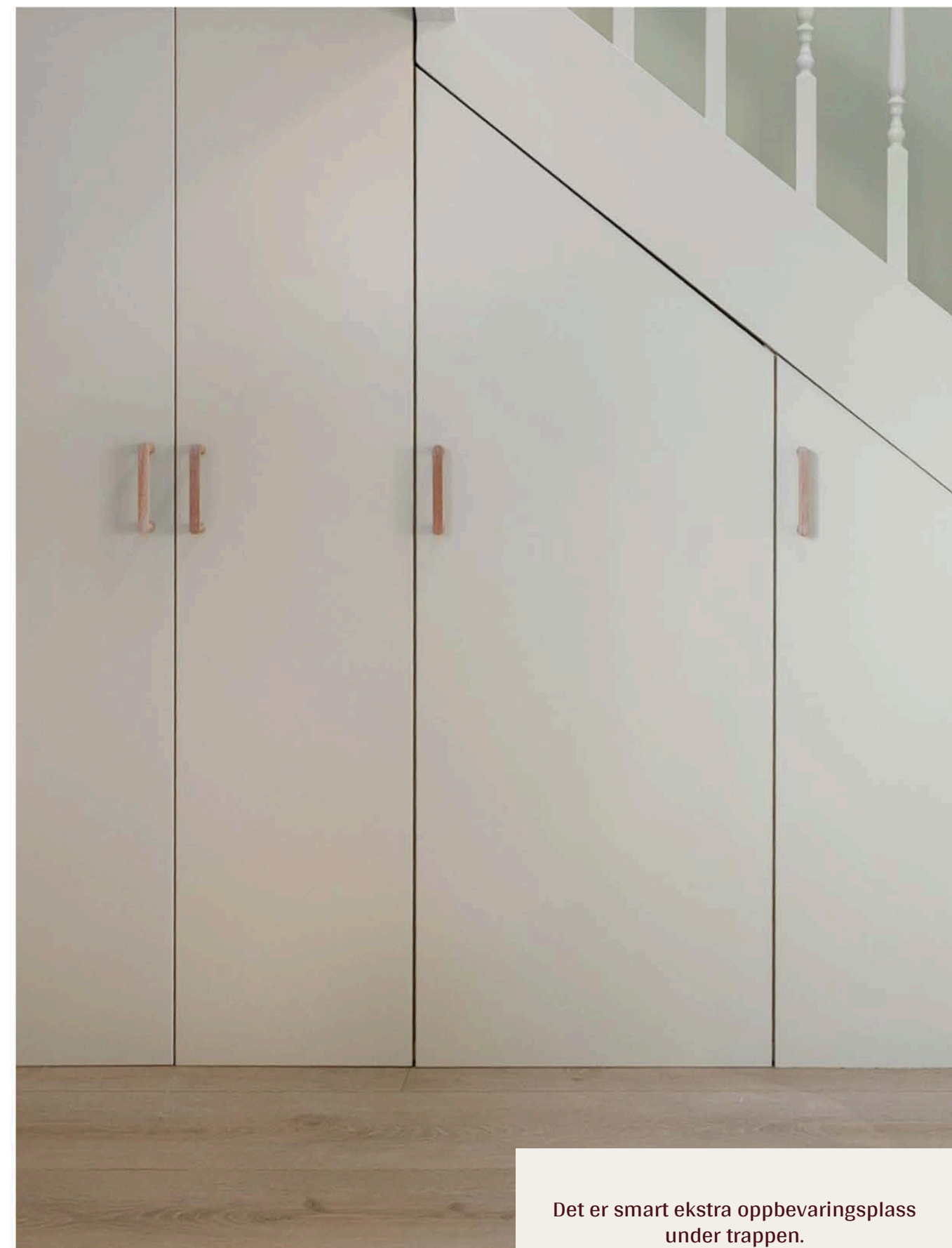


På kveldstid blir stemningen utendørs
helt magisk!



Med fin utebelysning og en varm bris, skaper du en oase av avslapning og hygge utendørs.

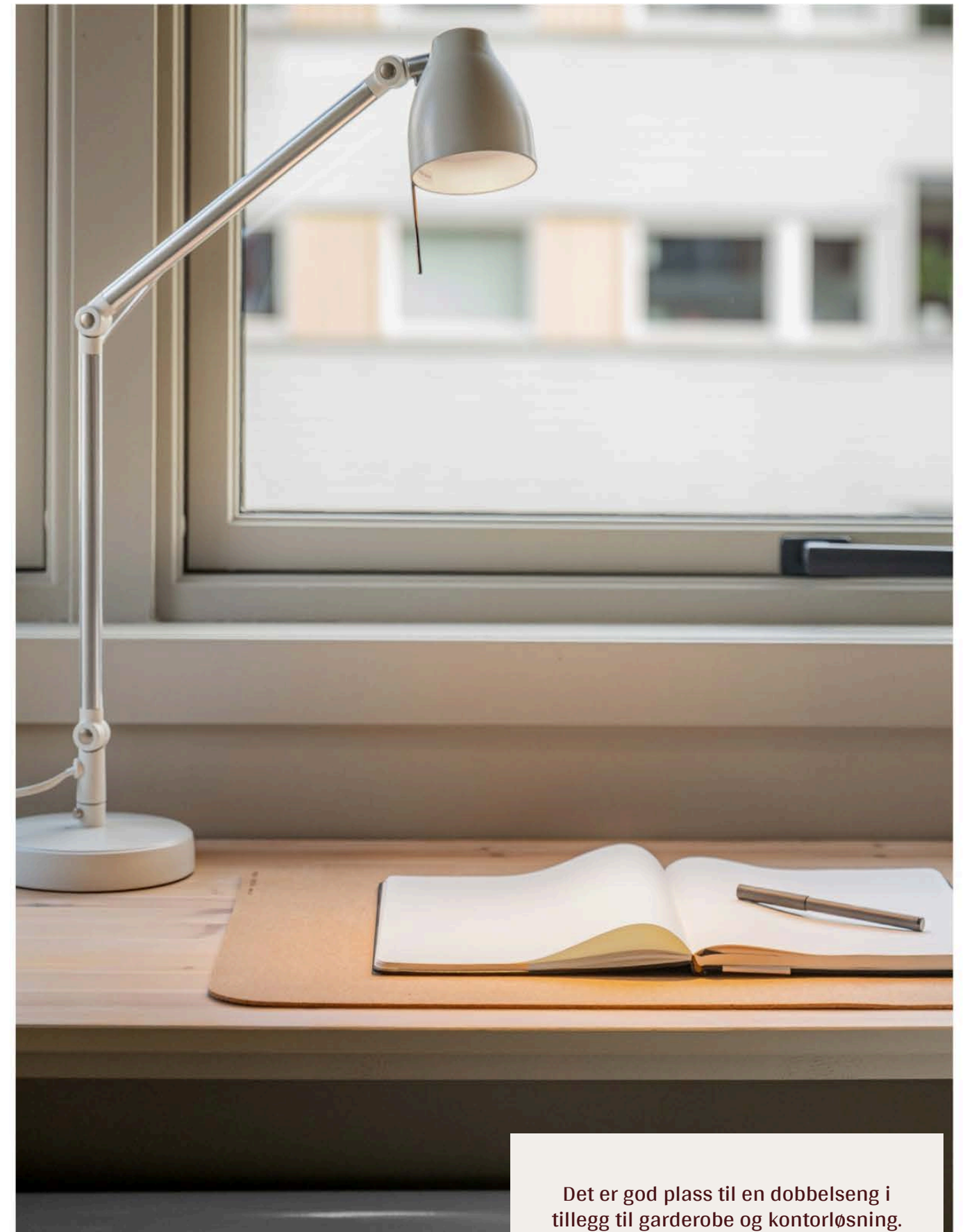




Det er smart ekstra oppbevaringsplass
under trappen.



Soverom 1 - Her er vegger og vinduer malt i curious minds og humble yellow fra Jotun.



Det er god plass til en dobbelseng i tillegg til garderobe og kontorløsning.



Soverom 2 - Rommet er i dag benyttet som barnerom. Veggene er malt i pale green og humble yellow fra Jotun.

Rommet kan også innredes som en ekstra TV-stue/bibliotek.





Leilighetens store hovedsoverom gir deg en deilig hotell-følelse.



Lett å senke hvilepulsen i disse harmoniske omgivelsene.



I 2.etasje har man også utgang til en skjermet terrasse med flott utsikt.
Her er det god plass til en stor sittegruppe og uteplanter.



Rekkehuset har borettslagets beste beliggenhet i "utsiktsrekka", og grenser mot villabebyggelsen. Her ser du nedover Groruddalen og videre inn mot Grefsenkollen og sentrum.

Utsikten som endrer seg i takt med årstidene blir du aldri lei av!





Badet ligger lett tilgjengelig på samme etasje som soverommene. Rommet ble modernisert i 2024 med nye flis på flis på gulv og ny baderomsinnredning. Flere i borettslaget har slått sammen WC-rom og bad for å få et ekstra stort bad.

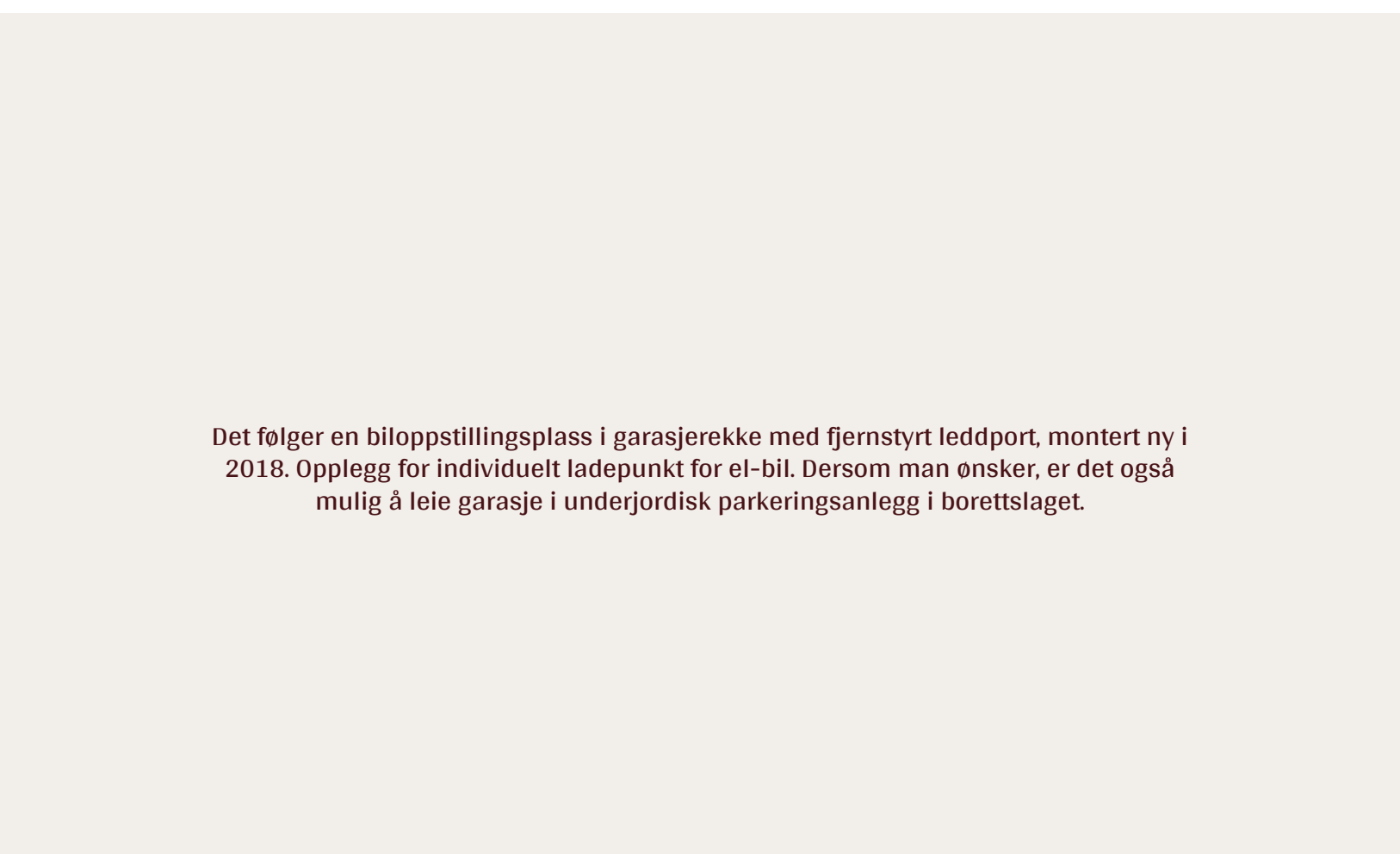




Romslig vaskerom hvor den ene delen er tilrettelagt for innredning av et WC-rom.

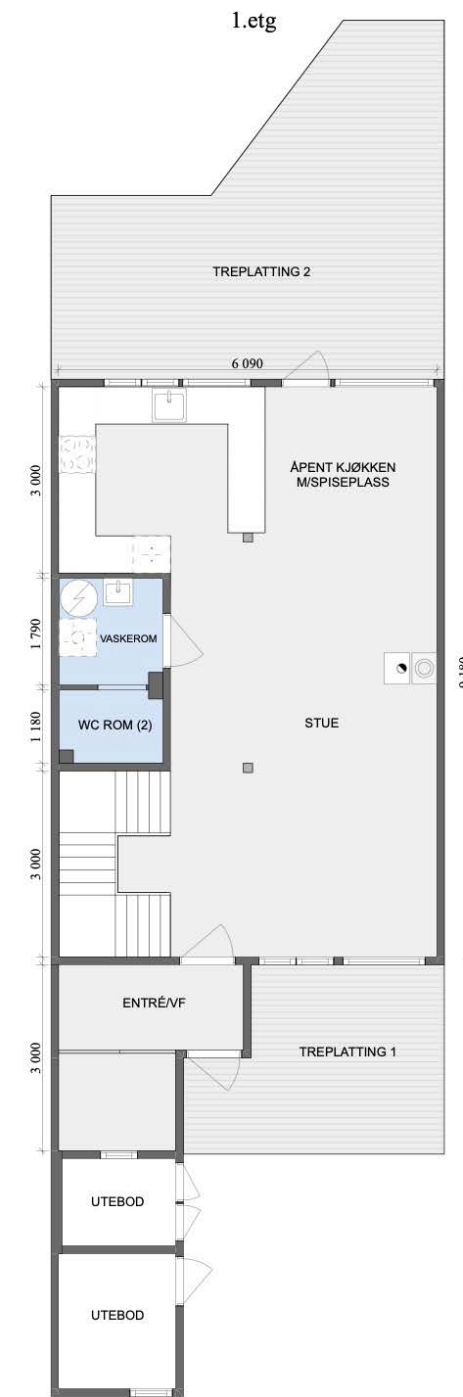


De koselige rekkehusene i Ulsholtveien 4 er en godt bevart hemmelighet for Oslofolk flest.



Det følger en biloppstillingsplass i garasjerekke med fjernstyrt leddport, montert ny 2018. Opplegg for individuelt ladepunkt for el-bil. Dersom man ønsker, er det også mulig å leie garasje i underjordisk parkeringsanlegg i borettslaget.

Plantegning 1. etasje



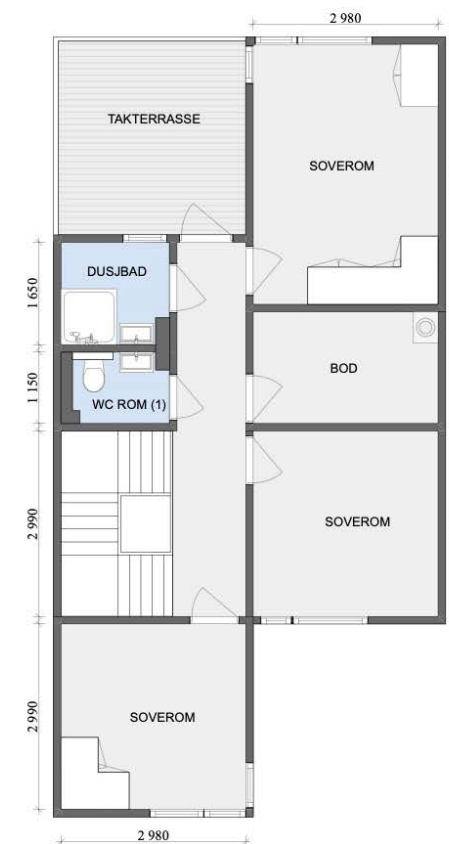
Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A. Rønning. Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

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

Plantegning 2. etasje

2.etg



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A. Rønning. Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

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



Intervju med selger

Strømforbruk:

I de fire årene vi har bodd her har vi brukt mellom 11500 og 12600 kWh årlig. Vi kjøpte varmepumpen fordi det er en gulvmodell som er svært effektiv og den har holdt som eneste varmekilde (bortsett fra varmekabler) fra sen vår til tidlig høst hvert år. Om vinteren benytter vi peisovnen som supplement og for kos.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Vi disponerer en garasjeplass i carportene. Dersom man ønsker, er det også mulig å leie garasje i underjordisk parkeringsanlegg i borettslaget. Dette koster 700-900 kr/mnd. Dersom man ikke har behov for å stå under tak, kan man benytte beboerparkeringen i gaten.

Gjester benytter enten gateparkering, eller gjesteparkeringen ved carportene.

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte eiendommen januar 2021, overtok i mars og flyttet inn i juli 2021.

Hva var avgjørende for valget deres?

De gode solforholdene, utsikt, store og gode soverom, samt at vi så at reisetid til arbeid forble så og si den samme. Christine jobber i sentrum og brukte 35 minutter fra dør til dør fra Bjølsen. Fra Ulsholtveien har hun brukt 45 minutter og har hatt

mulighet til å velge mellom T-bane, tog og buss, hvor de store valgmulighetene gjør at man sjelden er forsinket. Det veide også tungt for oss at vi fikk mye for pengene her og god plass.

Hvorfor skal dere flytte?

Christine er fra Bergen, og vi har hele veien hatt en langsiktig plan om å bosette oss der på sikt. Nå kom drømmeboligen på markedet, så da flytter vi. Christine har forøvrig jobbet iherdig med alle sine nære i Bergen for å få dem til å flytte østover, og det sier mye om hvor godt vi trives i borettslaget.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og hva vil dere savne mest?

Vi er svært glad i uteområdene i boligen. Ved inngangspartiet er det full sol fra tidlig, tidlig om morgenen og er et perfekt sted å nyte en kaffekopp sammen med frokosten.

Hagen på kjøkkensiden er en egen liten oase som er rikt beplantet med stauder og urter, så har Christine dyrket grønnsaker og hatt noen sommerblomster i tillegg hver år. Dette gjør det vakkert å se på både på innedager og utedager. Det er sol i hagen fra tidlig ettermiddag til sent om kvelden og et fantastisk sted å kose seg med en bok, eller invitere venner over.

(Hun har dyrket agurker, tomater, chili, paprika,

aubergine, sukkererter gulrøtter, beten, mangold, spiselige blomster og kilovis med poteter)

Takterrassen er helt usjenert, og fantastisk for å nyte himmelen vi har så mye av her oppe, og de vakre solnedgangene som på høysommer er så sent som klokken 22.00. På ekstra fine sommerdager har det hendt at vi har sovet der ute.

Hva har dere likt best med området?

Kommunikasjon

Vi kunne ikke fått bedre kollektivtilbud her vi bor. Det er en kort gåtur til både T-bane (Furuset) i den ene retningen og tog (Grorud stasjon) i den andre. Går man ned i Gransdalen eller mot Grorud stasjon, har man også svært gode bussforbindelser. Flybussen går også herfra og tar deg til Gardermoen på 25 minutter.

Naboene

Jeg vil tørre å påstå at dette er et av de få gjenlevende nabolagene hvor man fortsatt passer på hverandre. De som flytter hit trives vanligvis svært godt og blir boende lenge, slikt blir det gode naboskap av. Dersom man involverer seg i styret, har hund eller barn kommer man raskt i snakk med dem i samme situasjon. Skulle man like best å være anonym, er det gode muligheter for det og.

Verdensparken

Herfra er det kort vei til "alt". Vi er så heldige at verdensparken er borettslaget nabo. Dette er et flott parkanlegg med blant frukthager, bålpanner, griller alle kan benytte seg av. På de fine dagene yrer det av liv nede ved vannspeilet og de forskjellige lekeområdene i parken.

Nærheten til "alt" - varehandel

Det er 15 minutter å kjøre til Storo storsenter i ene retningen, og Strømmen storsenter i andre. Det er 10 minutter til IKEA, og noen minutter til så er man på Alna. Fra man går ut døren hjemme, er man på jernbanetorget på 20 minutter og kan benytte seg av alt sentrum har å by på. Det er 10 minutters gange til Furuset senter som har det meste man trenger i hverdagen. Det er også 10 minutters gange til søndagsåpen matbutikk ved Grorud stasjon.

Nærheten til "alt" - natur

Bare en kort rusletur fra borettslaget og ned til togstasjonen finner man Alnaelven som man kan følge hele veien ned til byen. En kort kjøretur unna finner man en av byens fineste badeplasser - Steinbruvann på Grorud. Dette er også et flott turområde. Det er like kort vei til Østmarka med Lutvann og områdene rundt, eller for å ta søndagskaffen på Mariholtet ved Ellingsrud. Eiers favoritt har vært Alunsjøen på Ammerud, som ligger i Lillomarka. Her kan man enten nyte en tur hel alene i skogen, eller ta sykkel - eller lysløypa til Lilloseter.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Vi kjenner oss ikke igjen i medias beskrivelser av området. Det er viktig å trekke frem at det er mikroklima her som i alle andre deler av byen. Gamle Furuset er godt og trygt, vi har aldri vært engstelig når vi har vært ute og gått om kvelden, og vi har latt boddøren vår stå ulåst de siste fire årene.

Hvordan er de ulike årstidene i boligen?

Vinteren nyter man snedekt utsikt. Vi er heldige med at snøen blir liggende litt her oppe, som gir gode muligheter for lek i verdensparken, eller skigåing i de omkringliggende markene.

Høsten kan man nyte godt av alle skogsområdene i nærheten hvor det er rikt med sopp og bær til sanking.

Våren begynner hagen å spire og man ser konturene av hva som kommer til å bli.

Sommeren: Kort vei til badeplasser

Til slutt - beskriv boligen med tre ord:

Rolig, solrik, pusterom

Notater

Notater

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

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

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

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

aktiv. +  **SOS BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 118 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 126 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entré, stue med trapp, åpent kjøkken med spiseplass og utgang til platting, wc-rom og vaskerom.

BRA-e: 8 m² Bod.

2. etasje

BRA-i: 55 m² Trappegang med utgang til takterrasse, bad, wc-rom og tre soverom. Bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m² Takterrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med interne veier, beplantning og trær.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i Ulsholtveien 4G, på populære Furuset i Oslo. Området er kjent for sitt gode bomiljø, med rolige omgivelser og kort vei til både servicetilbud, kollektivtransport og naturskjønne rekreasjonsområder.

I nærområdet finner man flere barnehager, skoler og lekeplasser, noe som gjør dette til et svært godt sted for barnefamilier. Furuset idrettspark, flerbrukshall og fotballbaner ligger i gangavstand, og det er kort vei til Østmarka og Lutvann med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter hele året.

Dagligvareforretninger finnes i umiddelbar nærhet, mens Furuset Senter og Triaden kjøpesenter på Lørenskog byr på et variert utvalg av butikker og servicetilbud.

Kollektivtilbudet er meget godt, med både buss og T-bane som raskt tar deg til Oslo sentrum på ca. 20 minutter. For bilpendlere er det enkel adkomst til E6 med kort kjøretid både mot sentrum og Lillestrøm.

Alt i alt får man her en svært attraktiv kombinasjon av sentral beliggenhet, gode oppvekstvilkår og nærhet til naturen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av rekkehus, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Scala private barnehage 0.5 km

Gransletta barnehage 0.5 km

Haugenstien barnehage 0.5 km

Skoler

Furuset skole 0.9 km

Haugen skole 1.3 km

Bakås skole 1.8 km

Granstangen skole 0.6 km
Groruddalen skole 1.4 km
Stovner videregående skole 4.7 km
Bjerke videregående skole 5.8 km

Skolekrets
Eiendommen sokner til Haugen skole.

Offentlig kommunikasjon
Buss - Gransletta
Linje 65, 79 0.5 km

T-bane - Furuset
Linje 2 0.7 km

Tog - Grorud stasjon
Linje L1 0.8 km

Med bil tar det ca. 18 minutter til Oslo S og 30 minutter til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig
Pål Andreas Rønning

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Rekkekuset er oppført med støpt såle. Bindingsverk med utvendig malt liggende trepanel. Etasjeskillere av trebjelkelag. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besikttet på befaringsdag. Fasade/yttervegger er rehabilitert med ny etterisolering og ny trekledning i ca 2004 i regi av borettslaget. Utvendig trekledning er sist malt i 2014 og fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder. Eier opplyser i tillegg at 3 yttervegger i 1.etasje har fornyet isolasjons materiell

i 2021. Taket er rehabilitert/tekket om i 2014 i regi av borettslaget.

Sammendrag selgers egenerklæring
2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse Ansvarer for arbeidet på WC / bad i 2024 & 2021. Arbeid utført av Malak Rørservice.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det et trehus som beveger seg.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse GK -,de har utført alt el arbeid etter rett elektro i 2021. Arbeid utført av GK og Rett Elektro As.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja
Beskrivelse: Via borettslaget løsning med selskapet Aneo.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Plattingen på kjøkkensiden i 2022.

8 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Tidligere isolert bod er tatt inn som

gangareal i dag.

Tilleggskommentar
Lamper som ikke følger med i salget er lampen over spisebord, hengende lampe «eikenøtt» over vinskapet, lampe over stuebord, 2 like vegglamper ved peisen, 2 lamper i hjørnet i gangen. Ikke omsøkt integrering av bod i gang(walk in). Godkjent av styret. Ikke varmekabler under sisterne på Wc. Vi har en ekstra ildfast stein til peisen i reserve. Vi har 2 pakker med laminatgulv i reserve.

Innhold
1. etasje
Entré, stue med trapp, åpent kjøkken med spiseplass og utgang til platting, wc-rom og vaskerom.

2. etasje
Trappegang med utgang til takterrasse, bad, wc-rom, tre soverom og bod.

Utover overnevnte interne areal i leiligheten er det to uteboder i forbindelse med inngangsparti i 1.etasje som disponeres av boligen - hvorav en isolert bod på ca 2,9 m2 med taklys og strømuttak med adkomst via enkel fløyddør oppført i trevirke, samt en uisolert bod på ca 4,6 m2 gulvareal med lys og strømuttak med adkomst via enkel tredør.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
- Drenering: TG-2 er satt med tanke på at terreng

rundt boligen er i vesentlig grad tilnærmet flatt. Det vil være risiko for stedvis vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen ved større nedbørsmengder. Det var ikke mulig å få et tilfredstillende inntrykk av fallforhold under treplatting montert på store deler av tomteområde på to sider av huset. Det er antatt etablert drensfunksjonelle løsninger under støpt såle og eventuelt rundt byggmassen i form av drenerende masser og drensrør i grunnen. Funksjonsevnen etter 47 år i terreng vil antatt være vesentlig redusert.
- Takterrasse: TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.
- Vinduer og dører: TG-2 er satt med tanke på alder på koblete vinduer fra antatt byggeår i skyvedørsgarderobe i entre/Vf mot utebod og i en utebod, mindre sprekke i glass i en utebod, samt funksjonsfeil ved at ett vindu i stue ikke var mulig å åpne. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: TG-2 er satt med tanke på at det er montert gulvlister av malt trevirke mot pipemur på 3 sider i stue/kjøkken i 1.etasje og gulv- og taklister montert mot 2 sider av pipemur i bod i 2.etasje. Overnevnte forhold er ikke i henhold til brannforskrifter.
- Wc-rom (1): TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekke/rissdannelser i fugemasse mellom malte veggfliser, samt funksjonsfeil ved manglende tilluftsspalte mellom dørterskel og underkant dørblad for å oppnå bedre undertrykk og ventilasjon/luftutveksling i rommet.
- Wc-rom (2): TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i Wc-rom, samt redusert ventilasjon/luftutveksling.
- Trapp: TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til dagens byggeforskrifter

mellom plan med definerte rom for varig opphold, hva gjelder: Manglende håndløper på en side av trappeløp, bredde ca 80 cm, målt på innside av trappevanger. Krav til innvendig netto bredde i trappeløp montert med retningsforandring/vinkel er en minimums bredde på 90 cm, manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav på minimum 90 cm. Lysåpning mellom rekkverksspiler er ca 11,5 cm, forskriftskrav for fallsikring er maks 10 cm lysåpning

- Avløpsrør: TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer, samt at det ikke ble registrert innvendig stakeluke på avløpsopplegget.
- Vannledninger: TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i boligen de siste 5 år, manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i boligen etter 1999, samt alder på elektrisk anlegg i boligen fra byggeår.
- Varmtvannsbereder: TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra 2000 i henhold til levetidsbetraktning.
- Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er avtrekksventil tiknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken, moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vaskerom og Wc-rom (2).
- Innerdører: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til Wc-rom (1) er trege/vanskelige å åpne/ lukke og har behov for justering i dørramme.

Forhold som har fått TG3:

- Vaskerom: TG-3 er satt med tanke på alder på

gulvsluk og tettesjikt på gulv og vegger fra byggeår

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det følger en biloppstillingsplass i garasjerekke med fjernstyrt leddport, montert ny i 2018. Opplegg for individuelt ladepunkt for el-bil. Dersom man ønsker, er det også mulig å leie garasje i underjordisk parkeringsanlegg i borettslaget.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

91837925

Diverse

Det er ukjent om nyetablerte vegger i del av entre/Vf mot tidligere utebod er oppført med brannklassifiserte vegger i henhold til

bygningstekniske bestemmelser/krav til brannceller. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Peis. Varmekabler i entre/Vf, dusjbad og Wc-rom. Fujitsu varmepumpe, luft/luft, med varme- og kjølefunksjon, montert på vegg i åpent kjøkken.

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Prisantydning:

Kr 6 300 000,-

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 609 537

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 438 149

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Kabel TV kr 319,-
- Felleskostnader kr 6 329,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker boligens andel av borettslagets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet drift, vedlikehold, vaktmester, forretningsførsel, kommunale avgifter og felles forsikringer.

Eiendomsskatt belastes gjennom felleskostnadene i månedene mai, juni, september og november.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 648

Andel Fellesgjeld

Kr 169 472

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

09.09.2025

Andel fellesformue

Kr 7 910

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ulsholt Borettslag

Organisasjonsnummer

951660671

Andelsnummer

12

Om borettslaget

Borettslaget består av 190 andelsleiligheter. Ulsholt Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951660671, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 105/449 og 450. Første innflytting skjedde i 1978. Tomten ble kjøpt i 1986.

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Inntekter: Driftsinntekter ligger ca kr 280 000 over budsjett, dette grunnet innhenting av tilskudd fra OBOS miljøfond på kr ca 137 000 samt bomiljøtilskuddet fra Oslo kommune på kr 195 000. Kostnader: Drifts- og vedlikeholdskostnader er kr 1 712 373 høyere enn budsjettert, avvik er pga av bl.a. lekkasje på avløpsrør og gravearbeider i forbindelse med dette. Energi og fyring ligger kr 500 648 lavere enn budsjett.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og

tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Vaktmester
Borettslaget kjøper vaktmestertjenester fra Komplet Drift AS fra 1. april 2022.

Parkering
Borettslaget har venteliste på utleieobjekter. Kontrakt håndteres av styret. Leie el-bil legges til på leilighetsnivå. Garasje- og parkeringsplasser er innendørs.

Til beboere som flytter ut/inn i Ulsholt:
Pris pr. innkjøring er kr. 30,- Utkjøring er gratis.
Kontakt styreleder Stein Dahl, tlf. 22 30 22 82 eller 407 79 087.

Borettslaget er bilfritt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207992275
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,30%
Restsaldo 45 185 170,00
Innfrielsesdato: 30.11.2041
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

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.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget OBOS har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende

vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er etter søknad til styret tillatt. Se regler om husdyrhold i husordensreglene. Det er begrenset til maks to husdyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 105, bruksnummer 449 i Oslo kommune.Andelsnr. 12 i Ulsholt Borettslag med orgnr. 951660671

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/105/449:
16.07.1986 - Dokumentnr: 42975 - Erklæring/avtale Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1975 - Dokumentnr: 25200 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:105 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehus datert 17.10.1980.

I tillegg foreligger følgende:

- Ferdigattest for sportsboder datert 02.08.1982
- Ferdigattest for utbygging datert 22.05.1987
- Ferdigattest for tilbygg datert 12.02.1988

Del av en utebod oppført i ca 1981 er ombygget fra tilleggsdel til hoveddel ved utvidelse av entre/Vf på bekostning av utvendig bodareal. Forholdet er søknadspliktig og det ble ikke fremvist godkjennelse på bruksendringen. Forholdet er ikke byggemeldt/søkt hos Plan- og bygningsetaten.

Selger opplyser at borettslaget er orientert om ombygging og bruksendring.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.10.1980.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-4926, datert 03.10.17.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 300 000 (Prisantydning)

169 472 (Andel av fellesgjeld)

6 469 472 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet

(valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)
17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 479 034 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 486 934 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 489 734 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
2 000 Digitalt prospekt
5 500 Fotograf
5 000 Innhenting off. info
19 900 Markedspakke Premium
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører
1 910 Sikkerhetsstillelse

19 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleggsgebyr
2 800 Visninger pr. stk - Privatvisninger er gratis.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
20 000 Utlegg takst/tilstandsrapport ca.

Totalt kr: 71 810

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Ansvarlig megler bistås av

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

12.09.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.

1002250281

Selger 1 navn

André Grindberg Strømme

Selger 2 navn

Christine Grindberg Strømme

Gateadresse

Ulsholtveien 4G

Poststed

OSLO

Postnr

1053

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Frende

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AGS, CGS

Document reference: 1002250281

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ansvaret for arbeidet på WC / bad i 2024 & 2021

Arbeid utført av

Malak Rørservice

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det et trehus som beveger seg.

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

GK -,de har utført alt el arbeid etter rett elektro i 2021.

Arbeid utført av

GK og Rett Elektro As

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Via borettslaget løsning med selskapet Aneo.

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Plattingen på kjøkkensiden i 2022.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere isolert bod er tatt inn som gangareal i dag.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Tilleggskommentar

Lamper som ikke følger med i salget er lampen over spisebord, hengende lampe «eikenøtt» over vinskapet, lampe over stuebord, 2 like vegglamper ved peisen, 2 lamper i hjørnet i gangen. Ikke omsøkt integrering av bod i gang(walk in). Godkjent av styret. Ikke varmekabler under sistene på Wc. Vi har en ekstra ildfast stein til peisen i reserve. Vi har 2 pakker med laminatgulv i reserve.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1002250281

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
André Grindberg Strømme	c3bd7d196e9232eaf9839 bd1e55cf2023b1c2b4e	14.09.2025 13:23:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christine Grindberg Strømme	63a2d422ed941a49e5331 427cf0699fa1081d5a4	14.09.2025 14:38:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250281

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

Ulsholtveien 4G 1053 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1978
BRA: 118 m²
BRA (ny arealstandard): 126 m²
BRA-i (ny arealstandard): 118 m²

Samlet vurdering



GNR: 105 BNR: 449 ANR: 12

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no
99511869

Ulsholtveien 4G
1053 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35387>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Våtromsvinyl på gulv og malt plater/tapet på vegger.

Innredning:

Rustfri, veggmontert vaskekum med ettgreps blandebatteri. Opplegg vaskemaskin.

Plast gulvsluk fra ca 1978.

Fall/høydeforskjell målt fra topp våtromsvinyl ved døråpning til stue til topp slukrist er ca 0,7 cm. Stedvis nivåforskjeller/ujevnheter i gulv i vaskerom, ukjent årsak.

Levetidsbetraktning på våtrom er 20-25 år.

TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt på gulv og vegger fra byggeår basert på levetidsbetraktning for våtrom.

Våtromsvinyl på gulv som tettesjikt kunne i stor grad besiktiges på befaringsdag og det ble ikke registrert skader på vinylbelegget i område rundt klemring til gulvsluk eller øvrige områder som var mulig å besiktige.

Anbefalte tiltak

Rehabilitering med skifte av tettesjikt bør påregnes i nær fremtid.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at terreng rundt boligen er i vesentlig grad tilnærmet flatt. Det vil være risiko for stedvis vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen ved større nedbørsmengder. Det var ikke mulig å få et tilfredstillende inntrykk av fallforhold under treplatting montert på store deler av tomteområde på to sider av huset. Det er antatt etablert drensfunksjonelle løsninger under støpt såle og eventuelt rundt byggmassen i form av drenerende masser og drensrør i grunnen. Funksjonsevnen etter 47 år i terreng vil antatt være vesentlig redusert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere i hvilken grad avrenning fra terreng rundt boligen fungerer når det er sesong/nedbør for dette.

Balkong, terrasse, platting:
Takterrasse

Oppsummering

Høyde på rekkverk er målt til ca 87 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkongens undergulv er tekket med takpapp/folie, forholdet var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte under overliggende tregulv. Rekkverk i front og sidevegger er oppført i trekonstruksjon med utenpåliggende malt liggende trepanel. Overliggende metall toppbeslag på sidevegger og trykkimpregnert toppbord på rekkverk i front. Naturlig avrenning fra terrassens undergulv ført til takrenner og nedløpsrør på utside av balkongens rekkverk i front. Det antas at undergulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra terrassegulv fungerer normalt bra.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Det ble registrert lokalt noe råteskade på ett terrassebord. Forøvrig ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på alder på koblede vinduer fra antatt byggeår i skyvedørsgarderobe i entre/Vf mot utebod og i en utebod, mindre sprekk i glass i en utebod, samt funksjonsfeil ved at ett vindu i stue ikke var mulig å åpne. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Ildsted/Skorstein innvendig i
boligen

Oppsummering

Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne. Det ble registrert sprekk/riss i en ildfast stein i peisovn. Eier opplyser at de har tilsvarende stein for utskifting.

Pipemur i stue/kjøkken i 1.etasje er synlig for besiktigelse på 3 sider, bortsett fra gulvlist er malt trevirke montert mot pipemur på 3 sider. Forøvrig ble det ikke registrert avvik i 1.etasje. Leca element pipestokk i bod i 2.etasje er synlig for besiktigelse på 2 sider, bortsett fra gulvlist er og taklister av malt trevirke montert mot pipemur på 2 sider. Forøvrig ble det ikke registrert avvik i 2.etasje. En side av pipemur i ett soverom i 2.etasje var tildekket av hjørne garderobeskap montert i front av pipemur.

Det ble registrert en feiелuke i stue i 1.etasje fra byggeår. Eier opplyser at det ikke har vært registrert røyklukt og sotutvikling fra feiелuke. Det anbefales kontroll/vurdering av sotluken gjennom brann- og feiervesen.

TG-2 er satt med tanke på at det er montert gulvlist er malt trevirke mot pipemur på 3 sider i stue/kjøkken i 1.etasje og gulv- og taklister montert mot 2 sider av pipemur i bod i 2.etasje. Overnevnte forhold er ikke i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å demontere gulv- og taklister montert mot pipemur. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Toalettrom: Wc-rom (1)

Oppsummering

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lyslist over servant. Veggklosett. Wc-rommet er pusset opp i 2024 med bl.a nytt sanitæutstyr, i henhold til eier.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom malte veggfliser, samt funksjonsfeil ved manglende tilluftsspalte mellom dørterskel og underkant dørblad for å oppnå bedre undertrykk og ventilasjon/luftutveksling i rommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere større spalteåpning for tilluft mellom dørterskel og dørblad til Wc-rom.

Toalettrom: Wc-rom (2)

Oppsummering

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i Wc-rom (2).

Sanitærutstyr i Wc-rom (2) fra opprinnelsen er demontert. 110 mm plast avløpsopplegg for klosett er plugget i høyde med gulv, avløpsopplegg for servant er plugget ut av vegg. vannopplegg til klosett og servant er ført inn i rommet og plugget.

Opplegg for tørketrommel i rommet. Det var ikke oppført dør mellom vaskerom og Wc-rom (2) på befaringsdag.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i Wc-rom, samt redusert ventilasjon/luftutveksling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Trapp

Oppsummering

Tretrapp fra dels byggeår og dels ombygget i ca 1990, sist malt i 2021, oppført med 180 graders retningsforandring. Trappen har lukkede opptrinn, malt spilerekkverk på en side av trappeløp, det er ikke montert håndløpere mot vegg på en side av trappeløp. Dybde inntrinn ca 27 cm. Høyde mellom opptrinn ca 19 cm.

TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til dagens byggeforskrifter mellom plan med definerte rom for varig opphold, hva gjelder: Manglende håndløper på en side av trappeløp, bredde ca 80 cm, målt på innside av trappevanger. Krav til innvendig netto bredde i trappeløp montert med retningsforandring/vinkel er en minimums bredde på 90 cm, manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav på minimum 90 cm. Lysåpning mellom rekkverksspiler er ca 11,5 cm, forskriftskrav for fallsikring er maks 10 cm lysåpning

Forøvrig fremstår trappen som normalt godt ivaretatt.

Avløpsrør

Oppsummering

Om avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert på grunn av manglende tilgjengelighet til utvendig tak. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved gulvsluket i vaskerom i 1.etasje.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer, samt at det ikke ble registrert innvendig stakeluke på avløpsopplegget.

Det antas at avløpsopplegget er ført over tak for lufting.

Vannledninger

Anbefalte tiltak

Utskifning av avløpsrør i boligen fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.

Oppsummering

Kaldvannsopplegg er fra byggeår.
Kobberør i boligen er i vesentlig grad fra byggeår.
Kaldtvanns hovedstoppekran er montert i rørkasse i vaskerom med adkomst via inspeksjonsluke.
Hovedstoppekran for boligen fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Utskifting av kobberrør i boligen fra byggeår bør påregnes.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i entre/Vf, dusjbad og Wc-rom.
Fujitsu varmepumpe, luft/luft, med varme- og kjølefunksjon, montert på vegg i åpent kjøkken. Motor er montert utvendig på stativ på treplattung (2). Model: AOYG09LVCN. Montert i leiligheten i 2021.

Sikringsskapet er plassert i entre/VF med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

Det elektriske anlegget i boligen er montert nytt i ca 2021/2022, bortsett fra i vaskerom og Wc-rom (2) i henhold til eier.

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

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid ved nytt kjøkken opplegg, nytt elektrisk anlegg i stue og soverom, nytt sikringsskap med innmat, trukket ny tilførsel til bad og montert varmekabel med gulvføler i entre/Vf i 2022, dokument datert 09.03.2022.
Det ble fremvist Samsvarserklæring på diverse mindre elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2024, dokument datert 23.05.2024.
Det ble fremvist Samsvarserklæring på mindre elektrisk arbeid utført i vaskerom, bod i 2.etasje og i ett soverom i 2025, dokument datert 09.09.2025.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i boligen de siste 5 år og alder på elektrisk anlegg i boligen fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder montert på gulv i vaskerom, det er gulvsluk i rommet.
Berederen er ikke lekkasjesikret med Aquastop eller Waterguard.

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra 2000 i henhold til levetidsbetraktning.

Ventilasjon

Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid.

Oppsummering

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår, bortsett fra at det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventiler i dusjbad og Wc-rom (1) i 2024, dampstyrte og med bevegelsessensor, normalt god funksjonsevne.
Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vaskerom og Wc-rom (2).
Det er ikke avtrekksventil tiknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken.
Tilluftsventiler gjennom yttervegg i alle soverom i 2.etasje og gjennom yttervegg i åpent kjøkken og stue i 1.etasje.
Det er etablert luftespalte i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er avtrekksventil tiknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken, moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vaskerom og Wc-rom (2).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til Wc-rom (1) er trege/vanskelige å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Ukjent om nyetablerte vegger i del av entre/Vf mot tidligere utebod er oppført med brannklassifiserte vegger i henhold til bygningstekniske bestemmelser/krav til brannceller. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.9.2025	13.9.2025

Hjemmelshavere	
Navn:	Christine Grindberg Strømme og André Grindberg Strømme
Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja	
Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.	

Informasjon om bygningssakkyndig	
Navn:	Pål Rønning
Firma:	Rønning Eiendomstaksering AS
Adresse:	Heggelibakken 4, 0375 OSLO
Telefon:	99511869
Epost:	paal@taksthuset.no
	
	
Egne premisser:	
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner og nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.	

Informasjon om boligen	
Adresse:	Ulsholtveien 4G, 1053 Oslo
Kommunenr:	301
Gårdsnr:	105
Bruksnr:	449
Festenr:	
Seksjonsnr:	
Andelsnr:	12
Leilighetsnr:	1004
Byggeår:	1978
Boligtype:	Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:	
Innholdsrikt rekkehus over to plan fremstår som godt vedlikeholdt.	
Rekkehus oppført med 1.- og 2. etasje beliggende til offentlig vei. Adkomst til leiligheten via asfaltert internvei og forhage/markterrasse fra Ulsholtveien. Kommunalt vann og avløp.	
Det følger en biloppstillingsplass i garasjerekke med fjernstyrt leddport, montert ny i 2018. Alarmanlegg til garasjerekke er etablert av borettslaget. Opplegg for individuelt ladepunkt for el-bil.	
I tillegg etablerte borettslaget 6 ladeplasser for el-bil på felles parkeringsplass i 2018.	
Forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.	
Rekkekuset er oppført med støpt såle. Bindingsverk med utvendig malt liggende trepanel. Etasjeskillere av trebjelkelag. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.	
Fasade/yttervegger er rehabilitert med ny etterisolering og ny trekledning i ca 2004 i regi av borettslaget	
Utvendig trekledning er sist malt i 2014 og fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.	
Eier opplyser i tillegg at 3 yttervegger i 1.etasje har fornyet isolasjons materiell i 2021.	
Taket er rehabilitert/tekket om i 2014 i regi av borettslaget.	
Rekkehuset fremstår som godt vedlikeholdt.	

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:
1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	63	63	0	Entre/Vf, Wc-rom (2), vaskerom, åpent kjøkken med spiseplass og utgang treplatting, stue med trapp.	
2. etasje	55	49	6	Trappegang med utgang til takterrasse, dusjbad, Wc-rom (1) og 3 soverom.	Bod.
Totalt m²	118	112	6		

Hovedareal (ny arealstandard)					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	71	63	8	0	0
2. etasje	55	55	0	0	9
Totalt m²	126	118	8	0	9

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte interne areal i leiligheten er det to utebod i forbindelse med inngangsparti i 1.etasje som disponeres av boligen - hvorav en på ca 2,9 m2 med taklys og strømuttak med adkomst via enkel fløydør oppført i trevirke, samt en bod på ca 4,6 m2 gulvareal med lys og strømuttak med adkomst via enkel tredør.

Fløydør er skjevstilt i dørramme og treg å åpne/lukke.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Drenering fra byggeår.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at terreng rundt boligen er i vesentlig grad tilnærmet flatt. Det vil være risiko for stedvis vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen ved større nedbørmengder. Det var ikke mulig å få et tilfredstillende inntrykk av fallforhold under treplattung montert på store deler av tomteområde på to sider av huset. Det er antatt etablert drensfunksjonelle løsninger under støpt såle og eventuelt rundt byggmassen i form av drenerende masser og drensrør i grunnen. Funksjonsevnen etter 47 år i terreng vil antatt være vesentlig redusert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å kontrollere i hvilken grad avrenning fra terreng rundt boligen fungerer når det er sesong/nedbør for dette.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Det ble ikke registrert avvik utover stedvis noe skjevheter i gulv som skyldes antatt setninger i grunnen og som ikke ansees som unormalt i henhold til alder.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Grunnmur/støpt såle er ikke synlig for kontroll.	

6.3 Balkong, terrasse, platting: Treplattung (1) mot mark.

Type	Platting
Sydøstvendt treplattung i forbindelse med inngangsparti til boligen i 1.etasje på ca 10 m2 med utelys og strømuttak.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Treplattingen er oppført i senere tid, ukjent år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det er ikke krav til rekkverk rundt treplattingen når høyden er under 50 cm fra terreng.	
Plattingen er oppført i behandlet trekonstruksjon. Det var ikke tilgang til underliggende bærende konstruksjoner av treplattingen for besiktigelse av eventuelle skjevheter, råte problematikk, osv, men treplattingen fremsto som normalt stabil.	
Eier opplyser at det ikke foreligger søknadsplikt for oppføring av treplattinger i borettslaget.	
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Treplattung (2) mot mark.

Type	Platting
Nordvestvendt treplattung med adkomst fra åpent kjøkken på ca 26,5 m2 med utelys og strømuttak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Treplattingen er oppført i 2022.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det er ikke krav til rekkverk rundt treplattingen når høyden er under 50 cm fra terreng.	
Plattingen er oppført i behandlet trekonstruksjon med malte leegger på to sider. Det var ikke tilgang til underliggende bærende konstruksjoner av treplattingen for besiktigelse av eventuelle skjevheter, råte problematikk, osv, men treplattingen fremsto som normalt stabil.	
Eier opplyser at det ikke foreligger søknadsplikt for oppføring av treplattinger i borettslaget.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Takterrasse
Nordvestvendt takterrasse på ca 9,2 m2 med strømuttak. Takterrassen er oppført i trekonstruksjon med oppforet tegulv og malt trekkverk.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, plating	
TG-2	
Høyde på rekkverk er målt til ca 87 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.	
Balkongens undergulv er tekket med takpapp/folie, forholdet var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte under overliggende tregulv. Rekkverk i front og sidevegger er oppført i trekonstruksjon med utenpåliggende malt liggende trepanel. Overliggende metall toppbeslag på sidevegger og trykkimpregnert toppbord på rekkverk i front. Naturlig avrenning fra terrassens undergulv ført til takrenner og nedløpsrør på utside av balkongens rekkverk i front. Det antas at undergulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra terrasegulv fungerer normalt bra.	
TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.	
Det ble registrert lokalt noe råteskade på ett terrassebord. Forøvrig ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 2004.	
Ett vindu mellom entre/Vf og utebod og i en utebod med koblede vinduer med 1+1 lags glass fra byggeår. Vinduene var vanskelige å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av manglende tilgjengelighet.	
Luftespalter er etablert i vindusrammer med 2-lags isolerglass.	
2-lags isolerglass vindu fra 2004 i dør til takterrasse og treplating 2.	
Ytterdør i 1.etasje fra senere tid, ukjent år, døren er ikke brannklassifisert. Døren har felt av 2-lags isolerglass vindu samt elektronisk lås montert i 2021.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet, se registrerte årstall i overliggende punkt. Bortsett fra to koblede vinduer i entre og i en utebod fra ca byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-2	
TG-2 er satt med tanke på alder på koblede vinduer fra antatt byggeår i skyvedørgarderobe i entre/Vf mot utebod og i en utebod, mindre sprekk i glass i en utebod, samt funksjonsfeil ved at ett vindu i stue ikke var mulig å åpne. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Takflaten er oppført i trekonstruksjon. 2.etasje er innredet innenfor vegger og horisontal takflater. med fliser/laminatgulv, flise og malte plater på vegger og malte plater/takessplater i tak. Tidsriktig isolasjon fra byggeår i vegger og tak i 2.etasje.	
Konstruksjonsprinsipp	Tretak
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

6.8 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Antatt tilfarer gulv på støpt såle i 1.etasje. Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.- og 2.etasje.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Åpent kjøkken, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold av skjevheter.	
Det er ikke registrert forhold i boligen som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold eller som har behov for tiltak.	

6.9 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Element pipeløp fra byggeår. Det er ikke fremkommet at pipeløp er innvendig rehabilitert i senere tid.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i åpent kjøkken/stue, fra 2022. Det er plassert løs ildfast plate på gulv mot brennbart materiale i forkant av dør til peisovn.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Åpent kjøkken med spiseplass: Grønne, glatte, folierte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med induksjons platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap som høyskap, fryseskap under benk og vinskap. Stoppekraner og Aquastop er montert på vannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert med sensorsløfe i benk. Komfyrvakt er etablert.	
Kjøkkenet er dels ombygget og kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2021 i henhold til eier. Det ble registrert enkelte mindre merker i overflaten av laminat benkeplate. Forøvrig fremstår innredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2021.	

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne. Det ble registrert sprekkriss i en ildfast stein i peisovn. Eier opplyser at de har tilsvarende stein for utskiftning.	
Pipemur i stue/kjøkken i 1.etasje er synlig for besiktigelse på 3 sider, bortsett fra gulvlister av malt trevirke montert mot pipemur på 3 sider. Forøvrig ble det ikke registrert avvik i 1.etasje. Leca element pipestokk i bod i 2.etasje er synlig for besiktigelse på 2 sider, bortsett fra gulvlister og taklister av malt trevirke montert mot pipemur på 2 sider. Forøvrig ble det ikke registrert avvik i 2.etasje. En side av pipemur i ett soverom i 2.etasje var tildekket av hjørne garderobeskap montert i front av pipemur.	
Det ble registrert en feieluke i stue i 1.etasje fra byggeår. Eier opplyser at det ikke har vært registrert røyklukt og sotutvikling fra feieluke. Det anbefales kontroll/vurdering av sotluken gjennom brann- og feiervesen.	
TG-2 er satt med tanke på at det er montert gulvlister av malt trevirke mot pipemur på 3 sider i stue/kjøkken i 1.etasje og gulv- og taklister montert mot 2 sider av pipemur i bod i 2.etasje. Overnevnte forhold er ikke i henhold til brannforskrifter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å demontere gulv- og taklister montert mot pipemur. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

6.11 Lovlighet

Oppsummering av avtrekk		TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.		
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert	
Godkjente tegninger fra opprinnelsen er ikke tilgjengelige på internett i saksinnsyn hos kommunen.		
Del av en utebod oppført i ca 1981 er ombygget fra tilleggsdel til hoveddel ved utvidelse av entre/Vf på bekostning av utvendig bodareal. Forholdet er søknadspliktig og det ble ikke fremvist godkjennelse på bruksendringen. Forholdet er ikke byggemeldt/søkt hos Plan- og bygningsetaten.		
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja	
Ukjent om nyetablerte vegger i del av entre/Vf mot tidligere utebod er oppført med brannklassifiserte vegger i henhold til bygningstekniske bestemmelser/krav til brannceller. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen.		
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei	
Ferdigattest - Ulsholtveien 4 A-J. Arbeidets art: Nybygg. Datert 17.10.1980. Ferdigattest - Ulsholtveien 4 A-J. Arbeidets art: Sportsbod (tilbygg). Datert 02.08.1982.		
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei	
To brannslukkingsapparater fra henholdsvis mars 2024 og september 2024. To røykvarslere fra 2024. Opplegg for tyveri- og brannvarslingsanlegg direkte tilknyttet alarmsentral, fra 2021.		
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei	

6.12 Toalettrom: Wc-rom (1)

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Naturlig oppdriftsventilasjon. Det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekkskanal i Wc-rom (1) Tilfredstillende sug gjennom avtrekksvifte.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja

6.13 Toalettrom: Wc-rom (2)

Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lyslist over servant. Veggklosett. Wc-rommet er pusset opp i 2024 med bl.a nytt sanitæutstyr, i henhold til eier.	
TG-2 er satt med tanke på stedvis sprek/rissdannelser i fugemasse mellom malte veggfliser, samt funksjonsfeil ved manglende tilluftsspalte mellom dørterskel og underkant dørblad for å oppnå bedre undertrykk og ventilasjon/luftutveksling i rommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere større spalteåpning for tilluft mellom dørterskel og dørblad til Wc-rom.	

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Naturlig oppdriftsventilasjon.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom		TG-2
Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i Wc-rom (2).		
Sanitærutstyr i Wc-rom (2) fra opprinnelsen er demontert. 110 mm plast avløpsopplegg for klosett er plugget i høyde med gulv, avløpsopplegg for servant er plugget ut av vegg. vannopplegg til klosett og servant er ført inn i rommet og plugget.		
Opplegg for tørketrommel i rommet. Det var ikke oppført dør mellom vaskerom og Wc-rom (2) på befaringsdag.		
TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i Wc-rom, samt redusert ventilasjon/luftutveksling.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.		

6.14 Trapp

Beskrivelse	
Malt tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Tretrapp fra dels byggeår og dels ombygget i ca 1990, sist malt i 2021, oppført med 180 graders retningsforandring. Trappen har lukkede opptrinn, malt spillerekkverk på en side av trappeløp, det er ikke montert håndløpere mot vegg på en side av trappeløp. Dybde inntrinn ca 27 cm. Høyde mellom opptrinn ca 19 cm. TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til dagens byggeforskrifter mellom plan med definerte rom for varig opphold, hva gjelder: Manglende håndløper på en side av trappeløp, bredde ca 80 cm, målt på innside av trappevanger. Krav til innvendig netto bredde i trappeløp montert med retningsforandring/vinkel er en minimums bredde på 90 cm, manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav på minimum 90 cm. Lysåpning mellom rekkverksspiler er ca 11,5 cm, forskriftskrav for fallsikring er maks 10 cm lysåpning Forøvrig fremstår trappen som normalt godt ivaretatt.	

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plast avløpsopplegg. Synlig plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlig plast avløpsrør i dusjbad og Wc- rom (1) er i vesentlig grad fra fra 2024, fra 2021 i kjøkken og fra byggeår i vaskerom og Wc-rom (2). Aløpsopplegg fra bunnledning (inntak i bolige) til eventuell lufting over tak er fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Om avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert på grunn av manglende tilgjengelighet til utvendig tak. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved gulvsluket i vaskerom i 1.etasje. TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer, samt at det ikke ble registrert innvendig stakeluke på avløpsopplegget. Det antas at avløpsopplegget er ført over tak for lufting.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utskifning av avløpsrør i boligen fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Rørføringer i boligen er i veesentlig grad kobberrør som er montert åpent på vegg og skjult i vegger, noe rørføring av plast montert skjult i forbindelse med kjøkkeninnredning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Plast vannledninger i kjøkken er montert nye i ca 2021. Frostfri vannutkaster/tappekran montert på utvendig vegg med to uttak ved treplattung (2), fra 2021. Tappekran montert på vegg i en utebod.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kaldvannsopplegg er fra byggeår. Kobberør i boligen er i vesentlig grad fra byggeår. Kaldtvanns hovedstoppekran er montert i rørkasse i vaskerom med adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekran for boligen fungerer som tiltenkt. TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av kobberrør i boligen fra byggeår bør påregnes.	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre/VF med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.	

Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i boligen er montert nytt i ca 2021, bortsett fra i vaskerom og Wc-rom (2) i henhold til eier.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektrisk oppvarming. Varmekabler i entre/Vf, dusjbad og Wc-rom. Fujitsu varmepumpe, luft/luft, med varme- og kjølefunksjon, montert på vegg i åpent kjøkken. Motor er montert utvendig på stativ på treplating (2). Model: AOYG09LVCN. Montert i leiligheten i 2021. Sikringsskapet er plassert i entre/VF med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Det elektriske anlegget i boligen er montert nytt i ca 2021/2022, bortsett fra i vaskerom og Wc-rom (2) i henhold til eier. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid ved nytt kjøkken opplegg, nytt elektrisk anlegg i stue og soverom, nytt sikringsskap med innmat, trukket ny tilførsel til bad og montert varmekabel med gulvføler i entre/Vf i 2022, dokument datert 09.03.2022. Det ble fremvist Samsvarserklæring på diverse mindre elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2024, dokument datert 23.05.2024. Det ble fremvist Samsvarserklæring på mindre elektrisk arbeid utført i vaskerom, bod i 2.etasje og i ett soverom i 2025, dokument datert 09.09.2025. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i boligen de siste 5 år og alder på elektrisk anlegg i boligen fra byggeår.	

6.18 Varmtvannsbereder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	
Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2000	
Størrelse	
194	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsbereder montert på gulv i vaskerom, det er gulvsluk i rommet. Berederen er ikke lekkasjesikret med Aquastop eller Waterguard. Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra 2000 i henhold til levetidsbetraktning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
------------------	----------------------

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår, bortsett fra at det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventiler i dusjbad og Wc-rom (1) i 2024, dampstyrte og med bevegelsessensor, normalt god funksjonsevne. Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vaskerom og Wc-rom (2). Det er ikke avtrekksventil tiknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken. Tilluftsventiler gjennom yttervegg i alle soverom i 2.etasje og gjennom yttervegg i åpent kjøkken og stue i 1.etasje. Det er etablert luftespalte i vindusrammer. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er avtrekksventil tiknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken, moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vaskerom og Wc-rom (2).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.20 Våtrom: Dusjbad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og malte fliser på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dusjbadet ble rehabilitert i 2013 med bl.a nytt gulvsluk med klemring for foliemembran. Senere er dusjbadet modernisert/pusset opp i 2024 med blant annet flis montert på flis på gulv samt nytt sanitærutstyr.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1
Vindu er montert i våtsone. Vindusramme, foringsplater og vinduslister er av malt trevirke. Det er montert vannbestandig akryl plate vinduskarm på foringsplate. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,2 cm. Det var vanskelig/ikke mulig å gjøre en tilfredstillende måling av fall mot gulvsluk under dusjkabinett. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 0,5 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Støpejern
Kombinert støpejerns gulvsluk med plast vannlås og klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring til gulvsluk var mulig å besiktige. Tettesjikt/membran var stedvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning. Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lys over servant. Dusjkabinett med termostat dusjbatteri.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår som godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår med påført elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventil i dusjbad fra 2024, dampstyrte og med bevegelsessensor, normalt god funksjonsevne.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende vegger til dusjonen i dusjbad på grunn av manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist noe dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2013 med skifte av gulvsluk.	

6.21 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Våtromsvinyl på gulv og malt plater/tapet på vegger. Innredning: Rustfri, veggmontert vaskekum med ettgreps blande batteri. Opplegg vaskemaskin. Plast gulvsluk fra ca 1978. Fall/høydeforskjell målt fra topp våtromsvinyl ved døråpning til stue til topp slukrist er ca 0,7 cm. Stedvis nivåforskjeller/ujevnheter i gulv i vaskerom, ukjent årsak. Levetidsbetraktning på våtrom er 20-25 år. TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt på gulv og vegger fra byggeår basert på levetidsbetraktning for våtrom. Våtromsvinyl på gulv som tettesjikt kunne i stor grad besiktiges på befaringsdag og det ble ikke registrert skader på vinylbelegget i område rundt klemring til gulvsluk eller øvrige områder som var mulig å besiktige.	
Anbefalte tiltak	
Rehabilitering med skifte av tettesjikt bør påregnes i nær fremtid.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.22 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
1.etasje: Mikrosement i entre/Vf, våtromsvinyl i vaskerom og Wc-rom (2), forøvrig laminat.	
2.etasje: Fliser i dusjbad og Wc-rom (1), forøvrig laminat.	
Laminatgulv er montert i 2021.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Overflater på gulv i boligen fremstår som normalt godt ivarettatte i henhold til alder.	

6.23 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
1.etasje: Malte plater/tapet i vaskerom, malte plater/mur i åpent kjøkken, forøvrig malte plater. 2.etasje: Malte fliser i dusjbad, fliser og malte fliser i Wc-rom (1), forøvrig malte plater.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Alle vegger er malt i perioden 2021-2025, i henhold til eier. Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.	

6.24 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
1.etasje: Malte takessplater i vaskerom og Wc-rom (2), forøvrig malte plater. 2.etasje: Malte takessplater i dusjbad og Wc-rom (1), forøvrig malte plater.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Alle tak er malt i perioden 2021-2025, i henhold til eier. Tak fremstår som godt vedlikeholdte.	

6.25 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Glattmalte dører fra byggeår i 2.etasje. Lys lakkert og malt dør til vaskerom fra 2021. Malt dør med stort glassfelt mellom entre/Vf og stue fra 2021.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til Wc-rom (1) er trege/vanskelige å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.26 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørklokke. Skyvedørsgarderobe i entre/Vf, fra 2021. Integrert, plassbygget garderobeskap under trapp i 1.etasje, oppført i 2024. Frittstående garderobeskap i to soverom. Manuellstyrt markiser foran alle soveromsvinduer i 2.etasje, fra 2009. Forøvrig elektrisk styrte markiser. Markiseduker er generelt preget av aldring og bruksslitasje i ytre del av duk.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Nabolagsprofil

Ulsholtveien 4G - Nabolaget Gran - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Gransletta Linje 65, 79	6 min 0.5 km
Furuset Linje 2	8 min 0.7 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 12.7 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

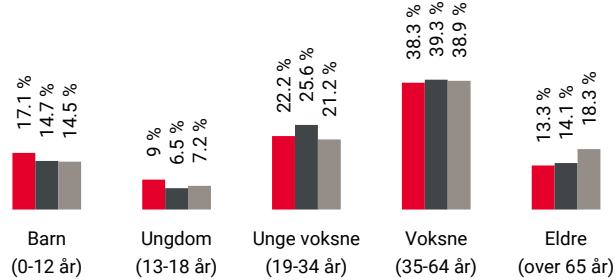
Furuset skole (1-7 kl.) 273 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	16 min 1.3 km
Bakås skole (1-7 kl.) 264 elever, 17 klasser	22 min 1.8 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	8 min 0.6 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	17 min 1.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 4.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	9 min 5.8 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Kvalitet på skolene
Bra 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gran	1 986	818
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Scala private barnehage (1-5 år) 55 barn	6 min 0.5 km
Gransletta barnehage (1-5 år) 86 barn	6 min 0.5 km
Haugenstien barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Furuset Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Nærbutikken Grorud	9 min

Primære transportmidler

- 

1. Tog/t-bane
- 

2. Egen bil
- 

3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



Trafikk

Lite trafikk 81/100

Sport

- 

Grorudveien - balløkke

Ballspill

4 min

0.3 km
- 

Vesterstien/furustien balløkke

Ballspill

6 min

0.5 km
- 

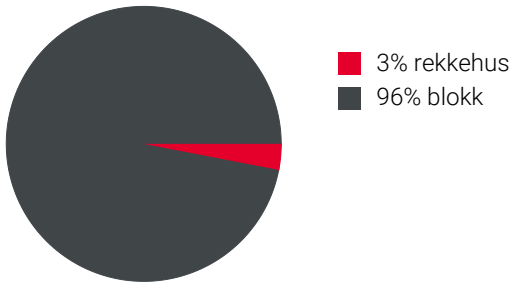
Actic Furuset Senter

8 min
- 

Mudo Furuset

10 min

Boligmasse



«Sentralt men samtidig romslig og mye grøntområder.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- 

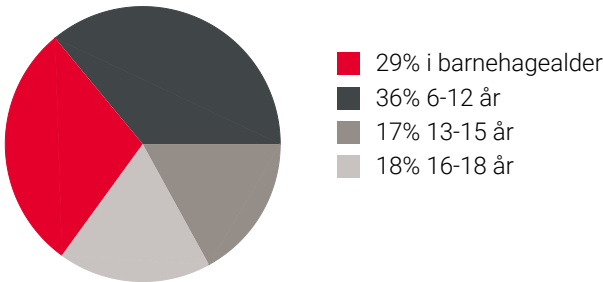
Furuset Senter

8 min
- 

Vitusapotek Furuset

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

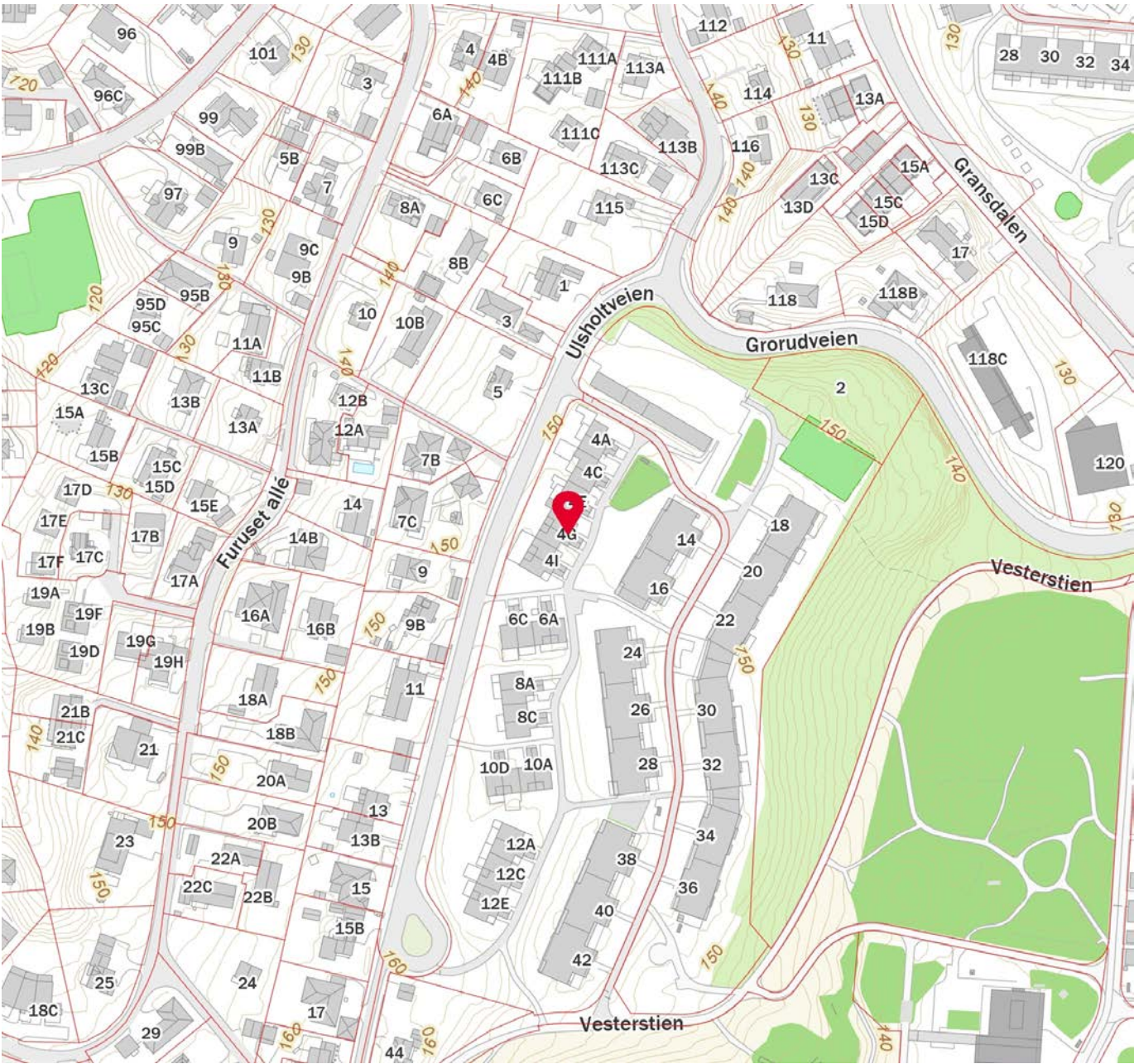
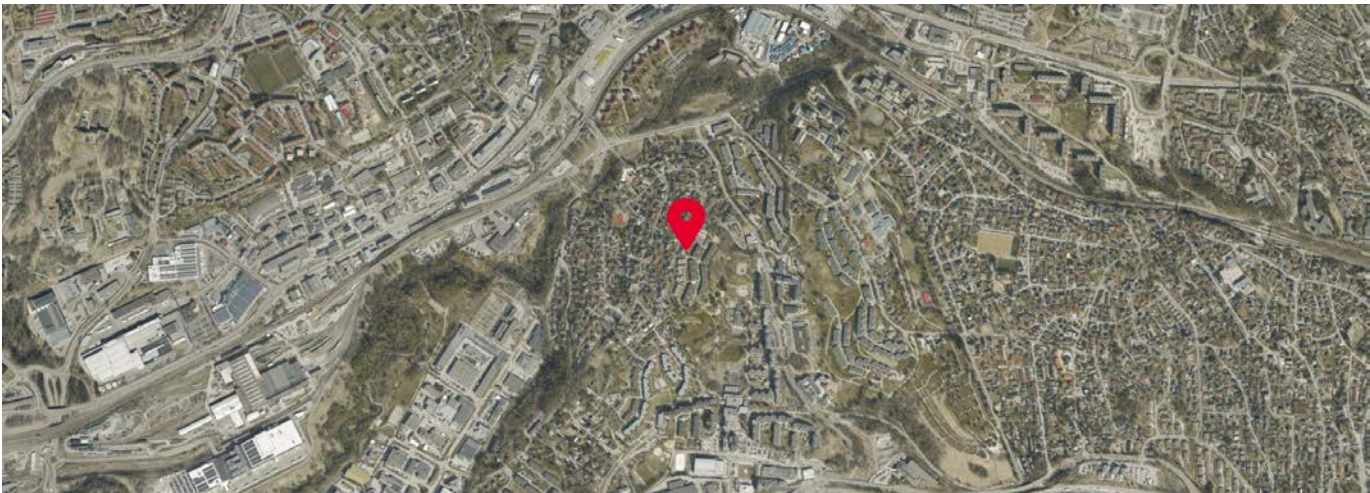


Familiesammensetning



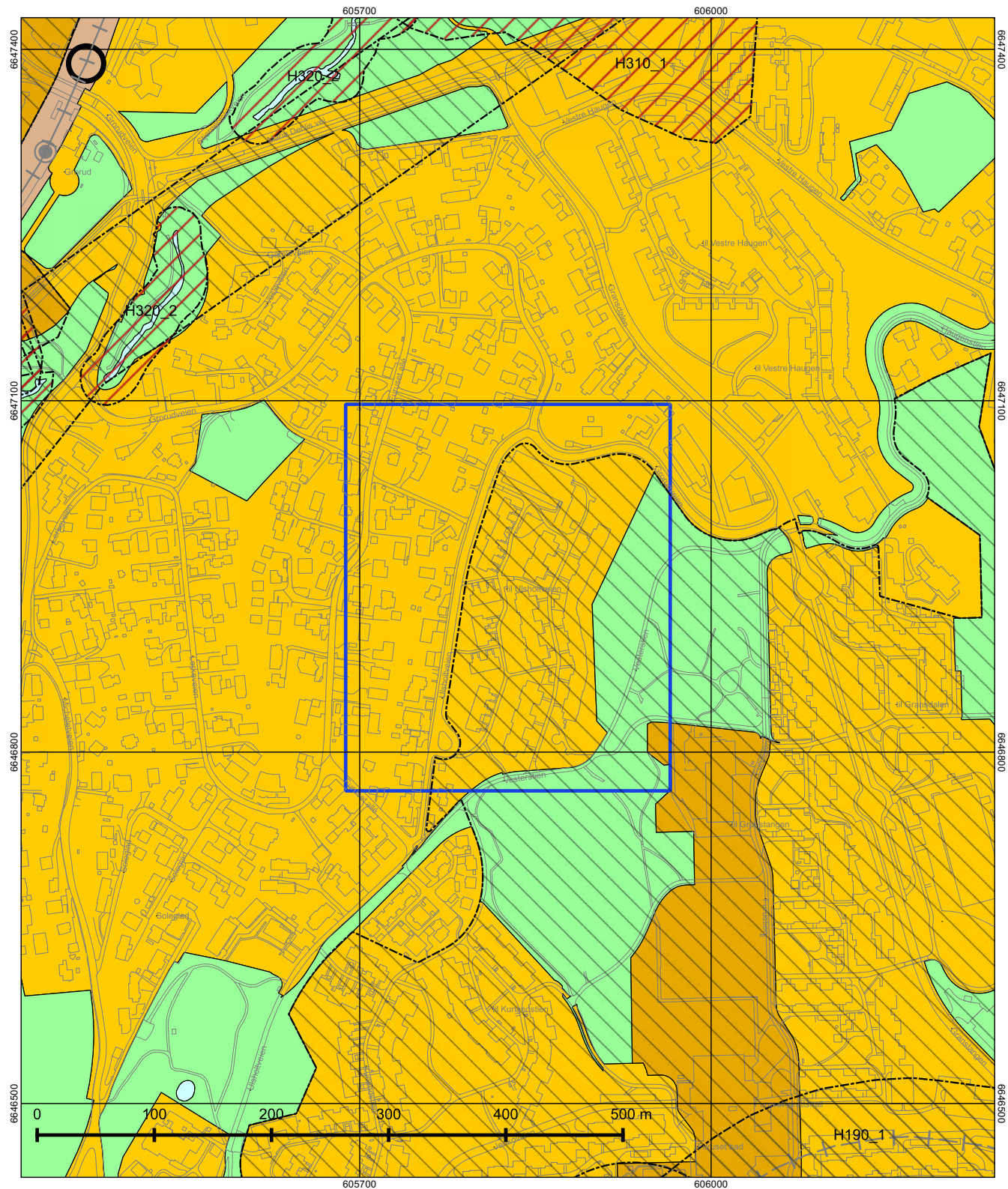
Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





- - - - - RpBestemmelseGrense
 / / / / / RpAngittHensynSone
 - . - . - RpAngittHensynGrense
 _____ 70 - Felles avkjørsel
 _____ 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - - - - - 913 - Formålavgrensning
 _____ 930 - Reguleringslinje
 _____ Formålgrense
 _____ Foreløpig plan
 - - - - - Plangrense (gammel lov)
 - - - - - Plangrense (ny lov)
 - - - - - Grense for bebyggelse
 - - - - - Beregnet senterlinje veg
 - - - - - Byggegrense
 / - - - - / Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)





Dato: 08.09.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 331397/86518763

Deres ref.: 13229/ MAFR@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled

— — — — —

Fjernveg (tunnel)

— — — — —

Fjernveg

— — — — —

Markagrense

Plangrense

— + —

Sporveg (tunnel), fremtig

— + —

Sporveg (tunnel), eksisterende

— + —

Sporveg, eksisterende

— + —

Sporveg, fremtidig

— + —

Jernbane (tunnel), fremtidig

— + —

Jernbane (tunnel), eksisterende

— + —

Jernbane, eksisterende

— — — — —

Turvei

●

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

●

T-banestasjon (ikke juridisk)

●

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

Banetrase (ikke juridisk)

Fjordtrikk (ikke juridisk)

Samferdsel (ikke juridisk)

○

Eksisterende kollektivknutepunkt

○

Fremtidig kollektivknutepunkt

☆

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

.....

Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

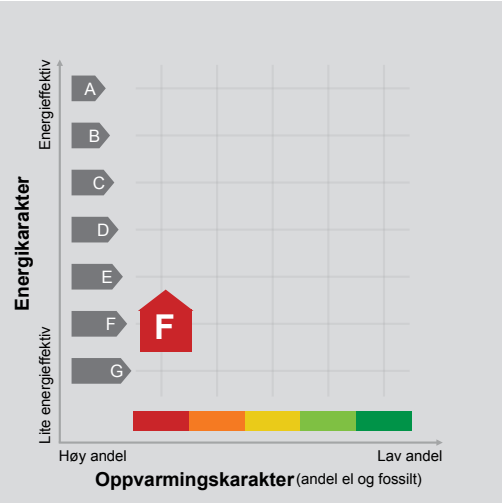
H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi

Adresse	Ulsholtveien 4G
Postnummer	1053
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	105
Bruksnummer	449
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80792654
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166621
Dato	10.09.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Ulsholt Borettslag

Praktiske opplysninger og husordensregler



Til alle beboere

På de neste sidene finner du praktiske opplysninger og husordensregler for Ulsholt Borettslag. Reglene er satt opp slik at vi alle skal ha et godt bomiljø, naboer imellom og et trivelig utemiljø.

Det er viktig at du leser gjennom heftet og forholder deg til de regler som er beskrevet.

Dersom du har synspunkter eller meninger om husordensreglene, kan dette tas opp som et forlag på årsmøtet, eller på beboermøtet som følger etter årsmøtet.

Legg merke til at følgende punkter er rettet.

Punkt 2. Bruk av leilighet og andre rom: Det skal også varsles med oppslag i blokka ved større rehabiliteringsprosjekter

Punkt 14.Bilkjøring – Parkering:
Utleie av parkeringsplass: Det er kun tillatt å leie ut plassen til beboere i Ulsholt borettslag. Styret skal ha beskjed om leiers navn og telefonnummer.

Det er kun tillatt å lagre 4 dekk på biloppstillingsplassen

Vi vil samtidig informere om vår hjemmeside: **vibbo.no**
På Vibbo ligger til enhver tid oppdatert informasjon om hva som skjer i borettslaget

Med vennlig hilsen

Styret i Ulsholt Borettslag

Innhold

Praktiske opplysninger	Side
Styret	4
Generalforsamlingen	4
Vaktmester	4
Søppeltømming	4
Brannsikring	4
Husordensregler	
Generell innledning	5
Bruk av leilighet og andre rom	5-6
Tak balkonger og vinduer	6
Skader	6
Bygningsmessige forandringer	6
Radio og fjernsynsantenner	6
Låsing av dører	6
Slukking av lys	6
Lufting – behandling av teknisk utstyr	7
Trapperom – trapper	7
Søppel	7
Uteområdene	7
Dyrehold	8
Bilkjøring – parkering	9
Melding _ rundskriv etc.	9
Ledige leiligheter	9
Skjema dyrehold	10
Vedtekter for Ulsholt borettslag	12

Hver leilighet er utstyrt med et 6 kilos pulverapparat og 2 røykvarslere. Det er beboers ansvar at dette er i orden til enhver tid. Borettslaget arrangerer kontroll av apparatene hvert 5 år. Husk å vende apparatet 4 ganger årlig.

PRAKTISKE OPPLYSNINGER OM ULSHOLT BORETTSLAG

1. STYRET

Generalforsamlingen velger styret slik:

- Formann velges for to år.
- Styremedlemmer velges for to år.
- Varamann velges for ett år

Styret har styremøte normalt hver 1. tirsdag i måneden. Saker som ønskes behandlet må innleveres skriftlig min. 14. dager før.

2. GENERALFORSAMLINGEN

Som andelseier har du automatisk rett til å være med på å bestemme hvordan vi skal ha det i borettslaget. Vi møtes en gang i året til Generalforsamling hvor vi tar standpunkt til saker som er fremmet av styret eller andre beboere.

Det er ikke bare på Generalforsamlingen vi skal påvirke saker og ting. Tvert om! Vi tror på en daglig, positiv påvirkning og meningsutveksling. Dette knytter oss sammen og gir enighet.

3. Vaktmester.

Ulsholt borettslag kjøper sine vaktmestertjenester av eksternt firma.

Telefonnummer til vaktmester står på utdelte skriv samt på oppslagstavlen.

Utenom kontortid er det ikke vaktordning og private firmaer må derfor kontaktes ved VVS - kriser o.l. (vannlekkasjer, toalett tilstoppelse etc.). Se oppslag.

OBS OBS!!! Alle reparasjoner innenfor beboerens egen stoppekran må betales av beboeren selv. (En i styret kan vise deg denne).

Vaktmester kan påta seg oppdrag for beboer mot godtgjørelse.

.4. SØPPELTØMMING

Det er grunn til å nevne at renovasjonssystemet bare tillater søppeltømming gjennom sjaktene i hver oppgang\ og i rekkehusenes søppelkasser Ting som er satt utenfor dørene inn til søppelrommene eller plassert utenfor containeren inn i rommet, blir ikke tatt med.

For å dekke behovet for større opprydninger, vil det komme en komprimatorbil 1-3 ganger pr.år hvor det kan kastes større ting, gamle møbler, sykler ol. Elektriske artikler, bildekk oljeprodukter må beboeren selv levere som spesialavfall.

5. BRANNSIKRING

HUSORDENSREGLER FOR ULSHOLT BORETTSLAG

Vedtatt på ekstra ordinær generalforsamling 21. mai 1981 med endring på ordinær generalforsamling 8. mai 1996, 7. mai 2012 og 20. mai 2014

1. GENERELL INNLEDNING

Husordensreglene, betraktes som en del av husleiekontrakten for Ulsholt Borettslag, og brudd på reglene blir å betrakte som misligholdelse av leiekontrakten. Det vises for øvrig til husleiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar. En del viktige punkter i husleiekontrakten er tatt inn bakerst i dette heftet. Husorden skal bidra til rettferdighet og trivsel i borettslaget. Beboer plikter derfor å følge bestemmelsene i husordensreglene - som er en del av leiekontrakten. Beboer har også ansvar for at reglene overholdes av dem som gis adgang til leiligheten. Leiligheten skal ikke brukes slik at den sjenerer andre. Utfyllende regler fra styret skal fram til neste generalforsamling anses som en del av husordensreglene. Ulsholt Borettslag eies av borettslaverne. Det er vi som i fellesskap - er ansvarlig for at eiendommen er i god stand, og at borettslaget blir godt å bo i.

2. BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM

Ingen leiligheter må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl.2300 til kl. 0600. Sang og musikkøvelser, boring og banking eller annen støyende virksomhet er ikke tillatt mellom kl. 2100 og kl. 0800 på hverdager. Og ikke etter kl.1700 på lørdager. Boring, banking og annen støyende virksomhet er ikke tillatt på søn - og helligdager.

God bo-kultur er at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre mer støy enn alminnelig, og som kan gå utover de tider som det vanligvis skal være ro i leiligheten. God bo-kultur er også at man utviser mest mulig hensyn ved boring, banking etc. under oppussing, vedlikehold etc., og at naboene varsles før igangsettelse.

Det skal også varsles med oppslag i blokka ved større rehabiliteringsprosjekter.

Beboere må unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs. Det må utvises rimelighet ved bruk av TV, radio, musikkanlegg og annet lydutstyr. Åpne vinduer og dører er dårlige lydisolasjon, demp derfor musikken når disse står åpne.

Kun gassgrill eller elektrisk grill tillates. Gass må oppbevares på terrasse eller utebod. Det er forbudt med oppbevaring i kjellerbod eller inne i leiligheten. Det er forbudt å grille med kullgrill, briketter, bålpanne og engangsgrill etc. i borettslaget

Det er kun styret som har tillatelse til å benytte bålpanner og grill i forbindelse med borettslagets tilstelninger.

Dersom borettslaget mottar regning fra vaktelskapet ved husbråk, skal denne kunne viderefaktureres andelseier. Det er en forutsetning at muntlig advarsel er gitt og at styret har vært inne i bildet. For fellesrom gjelder de regler som til enhver tid utarbeides av styret.

3. TAK, BALKONGER OG VINDUER

Det er ikke tillatt med trafikk på takene eller henleggelse av gjenstander / utstyr som kan skade tekkingen. Enhver aktivitet på dette området må varsles styret eller vaktmester før igangsetting. Risting av klær/sengetøy/tepper i trapper eller balkonger/vinduer er ikke tillatt. klær/sengetøy/tepper skal ikke henges over terrassekant/vindu. Klær/sengetøy/tepper skal ikke henge synlig til tørk på balkongene lørdager etter Kl.1700 og på helligdager og andre høytidsdager.

4. SKADER

Skader på borettslagets eiendom og utstyr som kan tilbakeføres på bestemte personer, vil disse eller deres foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig for. Alle skader som oppdages skal meldes til styret omgående.

5. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Alle bygningsmessige forandringer i leiligheten må godkjennes av styret. Hvor det er nødvendig må beboeren selv ordne med godkjennelse fra offentlige bygningsmyndigheter. Alt arbeide må utføres fagmessig. Styret eller selskap utpekt av styret kan inspisere arbeidet og eventuelt komme med pålegg.

6. RADIO- OG FJERNSYNSANTENNER

Feil med antenneanlegget meldes til signal leverandør. Undersøk først med naboene om de har samme feil, kontroller også Deres eget apparat. Det må kun benyttes originale tilkoplingskabler. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantennener eller annen type utvendige antenner.

7. LÅSING AV DØRER

Dører til kjellere og fellesrom skal alltid holdes låst. Garasje og carporter skal alltid låses etter inn- og utkjøring. Barn må ikke overlates nøkkelbrikker til garasjen og kjeller uten nødvendig tilsyn av voksne.

8. SLUKKING AV LYS ETC.

Alt lys i kjellerganger og oppganger tennes og slukkes automatisk. Dersom det er lyspærer som ikke virker, eller annen feil på lampene, meldes dette til styret. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller fellesrom

9. LUFTING - BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR

Blokkene er utstyrt med mekanisk ventilasjon, og det er derfor ikke tillatt å montere ventilator med tilknytning til avtrekkskanal på kjøkken eller ekstra vifte eller kanal på bad/vaskerom. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrédør. Det er ikke tillatt å kople oppvaskmaskin/vaskemaskin til varmtvannet.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, f.eks. bleier, matrester, sanitetsbind, utpressede appelsiner, sitroner, matolje eller lignende som kan forårsake kloakkstopp.

Kostnader ved tilstopping vil bli belastet leieboer.

10. TRAPPEROM – TRAPPER

Trappevask i blokker blir foretatt av eksternt firma.

I oppgang 14 - 42: Barnevogner kan settes under trappen i 1.etg.

Småbarnsykler m.m. kan plasseres i postkasserommet.

I oppgang 18 - 36: Barnevogner kan settes i postkasserommet når de ikke hindrer framkommeligheten. Sykler kan plasseres under trappen i kjelleren. Det er kun utstyr som benyttes i løpet av ukedager som kan settes i oppgangene. Ingen av rommene er beregnet til lagring av leker o.l.

11. SØPPEL

Nedkastluken skal kun brukes for tørr søppel. Søppelen må pakkes forsvarlig inn.

Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, oljeavfall eller annet avfall som kan forårsake lukt eller skade i søppelsjaktene. Flasker må ikke kastes i søppelsjakten.

De samme regler gjelder for søppelkassene ved rekkehusene. Her må det påses at disse ikke blir overfylt. Papp og papir glass og metall skal kastes i egnede containere.

Husk at det papircontaineren kun er for papp og papir. Det er ikke anledning til å sette avfall på utsiden av containeren.

Husk kildesortering av avfallet.

12. UTEOMRÅDENE

Grøntarealene og uteområdene er vårt felles sted for aktiviteter. Borettslagets plener er bruksplener. Vi må verne trærne og buskene våre, og bruke plenene slik at de ikke slites unødig hardt. Dette er spesielt viktig om våren.

Ballplassen skal benyttes til ballspill.

Det er ikke tillatt å legge ut mat på uteområdet til fuglene, da dette vil trekke til seg rotter, mus og andre uvedkommende dyr.

Det er ikke tillatt å benytte fyrverkeri eller eksplosiver på borettslagets område.

13. DYREHOLD

(Gjelder både dyr i eieforhold og pensjon).

Dyrehold er etter søknad til styret tillatt etter følgende regler:

1. En erklæring om ansvar for eventuelle skader, og om dyreeierens forpliktelser i borettslaget skal underskrives.

2. Dyr må ikke være til sjenanse for andre beboere med vedvarende støy som forstyrrer naboene.

3. Dyreeiere må påse at deres dyr ikke skitner til trappeoppganger m.m. Ekskrementer som dyr etterlater seg på borettslagets område må fjernes umiddelbart.

4. Alle hunder og katter må være merket med eierens leilighetsnummer og telefonnummer.

5. Det er ikke tillatt å lufte dyr på borettslagets område. Det understrekes at eieren må ha full kontroll over dyret, og at all lufting og ferdsel foregår på eierens ansvar. Dyrene skal holdes borte fra gressplener, sandkasser o.l.

6. Hund skal føres i bånd på borettslagets område, også utenom de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter.

7. Brudd på disse regler er å anse for brudd på husordensreglene og kan føre til at vedkommende blir nektet dyrehold.

8. Det er tillatt med to dyr (hund eller katt). Der er kun tillatt å lufte en katt av gangen.

Det forventes at alle dyreeiere følger disse reglene og ellers viser sunn fornuft ved sitt dyrehold, slik at vi unngår at våre beboere får grunn til å klage på dyreholdet i Ulsholt Borettslag. Vi må huske på at det er et stort ansvar vi påtar oss når vi anskaffer oss f.eks. hund eller katt, ikke bare overfor dyrene selv, men også overfor våre medmennesker, som kanskje ikke deler vår begeistring for våre firbente venner. Skal vi vente at andre respekterer oss og våre dyr, må vi respektere dem ved å følge disse reglene for dyrehold.

9. Uten tillatelse fra styret kan en borettsshaver passe et dyr (hund eller katt) begrenset til maksimum 6 uker samlet pr. kalenderår. Hvis det på forhånd er to dyr i leiligheten, må borettsshaveren søke styret om tillatelse uansett pensjonstidens lengde. Dyr i pensjon over 6 uker pr. kalenderår betraktes som anskaffet hvor tillatelse må innhentes på vanlig måte.

14. BILKJØRING - PARKERING

Det er forbudt å parkere på borettslagets område utenom de oppmerkede plasser.

Besøksparkeringsplassen er ment for besøkende, og beboere uten egen garasje plass. Kjøring på gangveiene er kun tillatt i forbindelse med kjøring av syke eller funksjonshemmede eller ved transport av tynge ting, All innkjøring skal skje i gangfart, under avlesing skal bilens lys være tent. Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassen eller i garasjen.

Utleie av parkeringsplass. Det er kun tillatt å leie ut plassen til beboere i Ulsholt borettslag. Styret skal ha beskjed om leiers navn og telefonnummer.

Det er ikke tillatt å foreta reparasjoner av kjøretøyer eller annet utstyr i garasjene. På parkeringsplassen er det ikke tillatt å foreta større reparasjoner. Det er ikke tillatt å hensette biler uten skilter, campingvogner, eller hengere. Dersom dette skjer, vil disse bli borttauert for eiers regning. Biler som skal stå parkert, må ha beboerkort eller gjesteparkeringskort, dersom dette ikke gjøres vil det tilkomme en parkeringsavgift.

Vasking av bil er ikke tillatt i borettslagets garasjer.

Det er kun tillatt å lagre 4 dekk på biloppstillingsplassen

Når garasjene skal feies eller vedlikeholdes må alle biler, motorsykler, hengere mm. kjøres ut.

Det blir satt opp varsel/melding fra vaktmester når dette skal foregå. Under feiing/vedlikehold kan biler ikke kjøres ut eller inn av garasjene.

På borettslagets område er det ikke tillatt å parkere større biler (over 3.500kg), campingvogner eller varehengere, samt uregistrerte kjøretøy.

15. MELDING - RUNDSKRIV etc.

Meldinger fra styret, eller den styret bemyndiger, til borettslaverne i form av rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensbestemmelser som en del av leiekontrakten.

Alle henvendelser til styret eller undergrupper skal skje skriftlig eller på e-post til ulsholt@styrommet.no, eller vår hjemmeside Vibbo

16. LEDIGE LEILIGHETER

Den andelseier som har lengst ansiennitet i borettslaget gis førsterett til å tre inn i høyeste bud.

Alle som flyttet først inn i leiligheten da denne var ny har lik ansiennitet. Ved lik ansiennitet er det ansienniteten i OBOS som avgjør hvem som får tildelt leiligheten, men justeres opp til 14 års grense. Hvis denne også er lik blir det foretatt loddtrekning.

REGISTRERING AV DYREHOLD

Det er kun tillatt med **to husdyr pr. husstand.**

Registrering av dyrehold **SKAL** sendes styret i Ulsholt Borettslag.

NAVN: _____

ADRESSE: _____ TELEFON: _____

EIER AV LEILIGHET NR.: _____ I ULSHOLT BORETTSLAG

Undertegnede søker om tillatelse til å ha en hund/katt og forplikter seg til å sette seg inn i og til enhver tid følge gjeldende bestemmelser i Ulsholt Borettslag. Bestemmelsene følger vedlagt.

NAVN PÅ HUND/KATT: _____ KJØNN: _____

RASE: _____ FØDT, DEN ____/____/19____

Styret skal ha beskjed når dyret ikke lenger bor i borettslaget.

Oslo, den ____/____/20____

signatur

Vedtekter

for Ulsholt Borettslag org nr 951660671

vedtatt på ordinær generalforsamling den 02.05.2006.
Endret 16.05.2017, 25.05.2020 og 20.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget 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 som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

(8) Andelene nr. 4, 8, 86 og 104 eies av Oslo kommune og er knyttet til spesialinnredede leiligheter (bokollektiv).
Vedtektenes paragraf 3 gjelder ikke for disse andelene.

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) Nekte 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av

første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) 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. Med styrets godkjenning kan andelseieren 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. Andelseier 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.

(2) 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.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. «I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Styret ønsker varsel»

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, 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, ikke opprinnelige 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 reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, ike opprinnelige varmekabler, 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 oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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. Ved skifte av sluk, dekker borettslaget denne kostnaden etter nærmere avtale. Styret skal informeres før arbeidet igangsettes.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, stoppekraner, opprinnelige varmekabler og ytterdører til boligen og reparasjoner eller utskiftning 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 vedlikeholdsplikt, 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.

(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 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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

(1) 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige

andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder er to år og for de andre medlemmene 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 skal 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.

(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 i borettslaget
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 boligbyggelaget.

(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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(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

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ulsholtveien 4G
1053 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre