NORDVIK

Jonas Dahls vei 41

2 soverom | 62 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Jonas Dahls vei 41

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
161	Kontaktinfo
164	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
167	Forbrukerinformasjon om budgivning
168	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.08.2026









Nøkkelinformasjon

Tiltalende 3-r med solrik, vestvendt balkong på 7m² | Nydelig utsyn til have | Rehabilitert 2017 | Skjermet beliggenhet

Prisantydning	**5 990 000,-**
Omkostninger	**9 345,-**
Totalpris	**6 214 414,-**
Fellesgjeld	**215 069,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 419,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Jonas Dahls vei 41! - En lys, gjennomgående 3-rom med vestvendt balkong, god intern beliggenhet i 3. etasje og usjenert utsikt over flotte grøntområder. Leiligheten ble pusset opp i 2017, har pen enstavs parkett og lysmalte overflater.

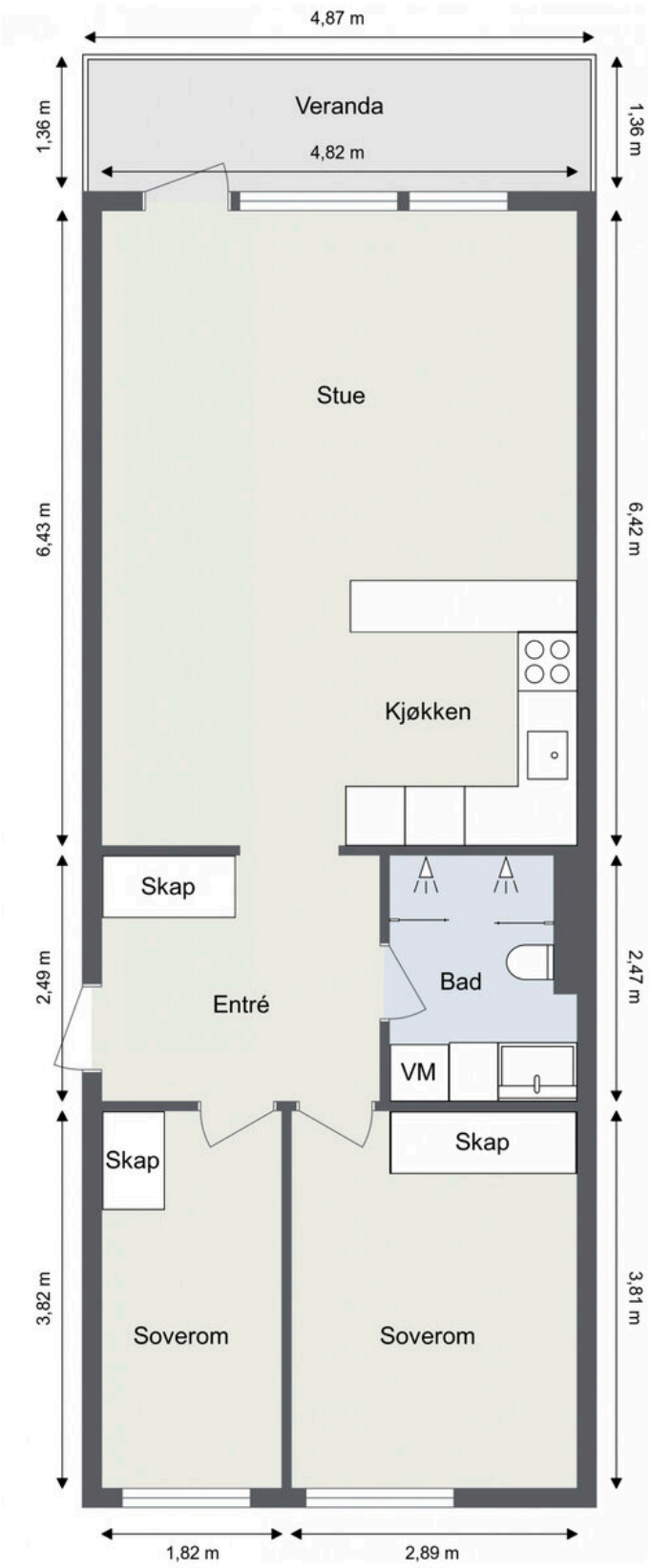
Borettslaget har en frodig og skjermet eplehage med gressplen, grillplass og frukttrær.

- Optimal planløsning med 2 sov og stue-/kjøkken i åpen løsning
- Rehabilitert i 2017
- Stor, solrik og frodig felles hage
- Varmtvann, internett og bredbånd inkl
- Nyere baderom - soilrør rehabilitert i 2021
- Delikat nyere kjøkken med god skapplass
- Gratis parkering i veien utenfor brl. (6 ladere)
- Kjellerbod på 6 m²
- Kort vei til trikk (1 min gange), buss, CC vest, barnehager og flotte turområder
- Lave omkostn. og ingen dok.avg

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

Tyder



Borettslaget har en frodig og skjermet eplehage med gressplen, grillplass og frukttrær





Hagen skaper et hyggelig og særpreget miljø, og bidrar til områdets unike karakter

Leiligheten har en lys og romslig stue med god plass til både sofaløsning med tilhørende stuebord, og spisebord





Balkongen har god plass til sittegruppe, grill og beplantning, og vender mot borettslagets flotte eplehage





Borettslaget har en stor tomt på nesten 5 mål

Balkongen er overbygget og kan benyttes selv på dager med regn





Markise er montert










ZADIE
SMITH

Kjøkkeninnredningen er fra Kvik (2017) og har glatte fronter, benkeplate i kompositttstein og underlimt kum i rustfritt stål





Over benkeskapene er det flislagt vegg

Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap









Det er montert kullfilterventilator og automatisk vannstopper





Leiligheten har to gode soverom





Rommet har også god garderobeplass

Det andre soverommet har plass til seng og garderobeløsning, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor





Lekkert flislagt bad fra 2017 med varmekabler i gulvet og spotter i himlingen - Servantskap med underskap og flott veggmontert speil





Dusjsonen er skjermet med glassvegger - Stilig dobbeltdusjarmatur med to funksjoner, enten regnfalldusj eller håndholdt dusjhode

Opplegg til vaskesøyle







Lys og trivelig entré med en romslig og praktisk garderobe

Ved inngangsdøren er det montert en dørtelefon som gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan

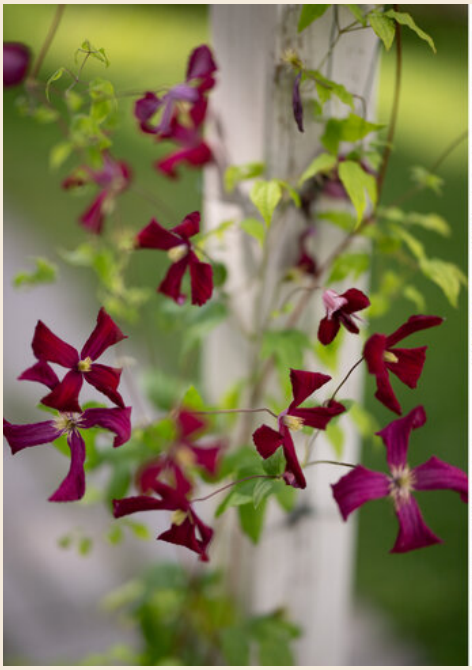


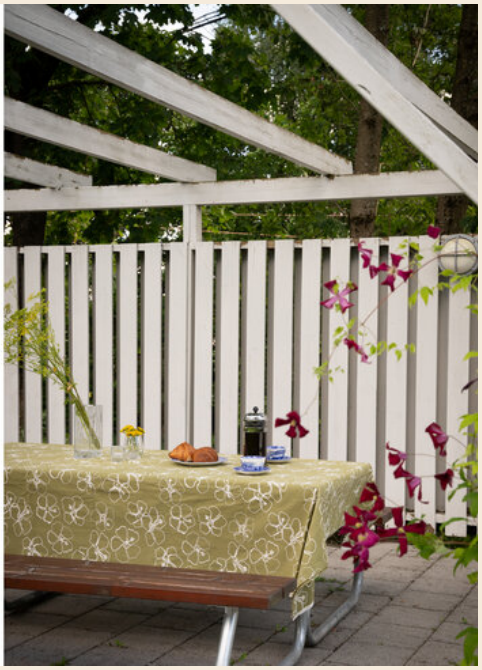


Borettslagets hage fremstår som en grønn oase

Borettslaget har en hyggelig og sosial grillplass







Det er parkeringsplasser utenfor blokken for beboere i borettslaget som er gratis - Det ble i 2023 også installert 6 plasser med lader for elbil



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0464/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Jonas Dahls vei 41, 0283 OSLO
Gnr 10, bnr 881 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 233 i Sollerud Borettslag, org.nr. 886610122

Selgere
Kristine Bentzon-Hylin
Sigurd Bentzon-Hylin

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
215 069,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 205 069,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 345,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 845,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 214 414,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 223 914,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1975

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Stue/kjøkken, Bad, Entré, To soverom
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 7 kvm. Veranda

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023).

Innhold
Leiligheten har en flott intern beliggenhet i 3. etasje og inneholder stue/kjøkken, bad, entré og to soverom. Fra stuen er det utgang til en flott, solrik balkong på ca. 7 m². Leiligheten disponerer også en ekstern bod på ca. 7 m².

Stue/Kjøkken:
Leiligheten har en lys og romslig stue med god plass til både sofaløsning med tilhørende stuebord, og spisebord. Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp og bidrar til en lys og trivelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 7 m². Balkongen har god plass til sittegruppe, grill og beplantning, og vender mot borettslagets flotte eplehage. Her kan ettermiddags- og kveldssolen nytes i rolige omgivelser. Stue og balkong vender mot borettslagets flotte

grøntarealer, noe som gir et idyllisk og frodig utsyn.

Den åpne forbindelsen mellom kjøkken og stue gir gode møbleringsmuligheter og et naturlig samlingspunkt i boligen. Kjøkkeninnredningen er fra Kvik (2017) og har glatte fronter, benkeplate i kompositttstein og underlimt kum i rustfritt stål. Over benkeskapene er det flislagt vegg. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det er montert kullfilterventilator og automatisk vannstopper. Praktisk barløsning mot stuen gir ekstra arbeidsflate og en naturlig plass for servering og samvær.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet har en romslig utforming med plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement etter behov. Rommet har også god garderobeplass. Det andre soverommet har plass til seng og garderobeløsning, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:
Lekkert flislagt bad fra 2017 med varmekabler i gulvet og spotter i himlingen. Vegghengt wc med flislagt sisterne. Servantskap med underskap og flott veggmontert speil. Dusjsonen er skjermet med glassvegger. Stilig dobbeltdusjarmatur med to funksjoner, enten regnfalldusj eller håndholdt dusjhode. Opplegg til vaskesøyle.

Entré:
Lys og trivelig entré med parkettgulv og malte vegger. Veggene er malt i en tidløs farge, noe som harmonerer og er gjennomgående for de øvrige rommene i boligen. Praktisk og romslig garderobe. God plass til å henge av seg tøy og sette fra seg sko i garderobeskapet. Ved inngangsdøren er det montert en dørtelefon som gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

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

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ventilasjon - Tekniske anlegg
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. I dette tilfellet er det kun kullfilterventilator fra kjøkkenet. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

- Innvendig dør - bad:
TG 2 er gitt på grunn av svellinger i underkant av dørbladet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad - Hulltaking bad
Tilstøtende vegger er mot yttervegg/naboleilighet, kjøkkeninnredning og av betongkonstruksjon som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Mekanisk avtrekk fra badet. Kullfilterventilator på kjøkkenet. Friskluftsventil på yttervegg i stue og ett soverom. Friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
- Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert bak vaskemaskinen, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
- Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.
- Felles varmtvann.

Innvendige overfalter:
- Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
- Vegger med sparklede og malte overflater på plater og murpuss.
- Himlinger med pussede og malte overflater.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er parkeringsplasser utenfor blokken for beboere i borettslaget som er gratis. Hver andel får utlevert 2 oblat som må være lett synlig i bilen. Førstemann-til-mølla prinsippet gjelder. Det er ingen faste plasser, men selger opplever at det stort sett er mye ledig. Det ble i 2023 også installert 6 plasser med lader for elbil som i følge selger også stort sett er ledige.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år
Motorsykkel og moped: 0 kr for ett år
El-bil: 0 kr for ett år
El-motorsykkel og el-moped: o kr for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Følgende oppgraderinger ble gjort i 2017 i regi av tidligere eier:
- Rehabilitert badet
- Ny Kvik kjøkkeninnredning
- Nye vann- og avløpsrør
- Oppgradert det elektriske anlegget
- Lagt ny parkett
- Malt vegg- og himlingsoverflater

Etter at selger overtok leiligheten i 2020 har de malt leiligheten og montert fliser over kjøkkenbenken på kjøkkenet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2020

- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinderen Bad AS. Utført sommeren 2017. Full oppussing.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinderen Bad AS. Utført sommeren 2017. Full oppussing.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinderen Bad AS. Utført sommeren 2017. Full oppussing.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Mulig, men i så fall i regi av borettslag

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

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elmann AS, 2017, nytt elektrisk anlegg på bad.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslag.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying i regi av borettslag.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er noe svertesopp på en fug i dusj på bad. Dette skal utbedres.

- 13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Det har vært feil med drenering i kjeller. Ved kraftig regn har det samlet seg vann på gulvet i kjellerboder. Dette har blitt utbedret av borettslaget.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det flasser på malingen på rekkverk på veranda. Dette gjelder flere av leilighetene i borettslaget. Tror dette er noe som må håndteres av borettslaget.

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: det er mulig arbeidet med rørfornying var for å rette opp feil med vann og avløp, men er ikke sikker.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport foreligger ved tidligere salg av leiligheten i 2020. Takstmann var i leiligheten den 3. august 2026, i forbindelse med nåværende salg av leiligheten.

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

- 25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i

bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Det er planlagt bygging av nye boliger på Lilleaker.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Vi tror det har blitt foreslått å oppgradere fasaden på borettslaget, men ikke sikker på om noe er vedtatt.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen. Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget signert og datert 04.07.2017 for nytt elektrisk anlegg på badet.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon, forblendet utvendig med fasadeplater og kledd med trepanel
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong
- Etasjeskiller i betong
- Felles varmtvann
- Dørcalling

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: Oppvaskmaskin, vaskemaskin, integrert kjøleskap og frys.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Bokhylle (henger fra taket)
- Lampe over spisebordet

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Elektriske varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7.066 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 419,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale månedlige felleskostnader beløper seg til kr 7 419,– per 04.08.26. Felleskostnadene fordeler seg følgende:

- Felleskostnader drift: 5 504,-
- Avdrag felleslån: 82,-
- Renter IN-lån: 859,-
- Renter felleslån: 86,-
- Avdrag IN-lån: 279,-

- TV/internett (Telia): 609,-

Felleskostnadene inkluderer drift, vask, vaktmester, varmtvann, felles forsikring, TV og internett, betjening av andel fellesgjeld og kommunale avgifter m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.
Internett er inkludert i felleskostnadene, men hver andelseier bestemmer selv hvilken pakke man ønsker. Internett og eventuelle TV-pakker leveres av Telia.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 547 120,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 188 478,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Borrettslaget heter Sollerud borettslag. Forretningsfører er Usbl. Borettslaget består av 61 boliger.
Vaktmestertjenester kjøpes av Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS.

Styrets arbeid 2025/2026:
- Drenering:
Det ble gjennomført drenering mellom Jonas Dahls vei 41 og 43 høsten 2025. Det gjenstår noen mindre arbeider i forbindelse med dette som blir utført denne våren.

- Parkerte biler:
Alle biler må ha gyldig parkeringsoblat og styret prøver å ha kontroll på hvem som parkerer i veien utenfor blokka. Det lages nå nye som merkes med andelsnummer, slik at det blir enklere å melde ifra om noen parkerer feil eller står på ladeparkeringen uten å lade. Merking av parkeringsplasser er fortsatt på planen for i år. I løpet av året har vi byttet leverandør av ladeparkeringen, noe som har gitt enklere bruk og tilkobling. Inntektene fra lading er varier etter hvor mye det lades. Tidvis er det ingen biler på ladeparkeringen. Vi opplever at beboere stort sett er flinke til å fjerne bilen når den er ferdig ladet, men ser at det ofte står bensin/dieselbiler parkert. Vi har droppet brøyting av arealet og overlatt det til brukerne. Det fungerte godt i år, men årets vinter var snøfattig.

- Uteplassen:
Fellesområdet ved eplehagen er godt besøkt, og beboere er flinke til å gi beskjed på forhånd om de skal holde arrangementer der. Her benyttes borettslagets Facebookgruppe som er forbeholdt andelseierne og kommunikasjon mellom dem.

- Kjellerbodene:
Bodene i kjelleren er nå merket og kartlagt. Det er avdekket at flere boder har vært tatt i bruk uten at dette har vært meldt inn til styret. Dette vil bli fulgt opp, og det vil bli fakturert for aktuelle boder. Eventuelle endringer i behov eller bruk av boder skal fortløpende meldes inn til styret.

- Kommunale leiligheter:
Det er avholdt et møte med Oslo kommune for gjennomgang av prosedyrer og ansvar knyttet til den enkelte beboer. For oss er det viktig å ha en god dialog med Oslo kommune om de kommunale leilighetene. Samtidig er det avgjørende å ivareta bokvaliteten for øvrige beboere, gitt den relativt store andelen kommunale leiligheter i borettslaget. Det er ca. 10 leiligheter i oppgang 39, med eget døgnbemannet boligkontor.

- Vaktmestertjenester:
Til nå har ISS vært ansvarlig for våre vaktmestertjenester siden borettslaget ble stiftet. Fra og med 1. mai bytter vi til Asker og Bærum vaktmesterkompani som også vil stå for vintervedlikeholdet.

- Gressklipping:
Elektriske robotgressklippere vil bli installert om kort tid. Tiltaket forventes å bidra til økt og mer jevn kvalitet på grøntarealene, samtidig som det gir lavere driftskostnader over tid og derfor er et kostnadseffektivt tiltak for borettslaget.

Fullførte prosjekter
2021-2022:
Rørfornying av avløpsrør i hele borettslaget

2023:
Fornying av hovedvannledning
Lagt ny vei/asfalt
Oppgradering av inngangspartier
Maling av fasade og oppgang

2024:
Elbil parkering
Utfasing av gamle el-pærer
Plan: Oppgradering av pergola
Plante hekk rundt el-parkering

Det er planlagt oppgradering av belysning i to oppganger og kjellerområdene. Det har vært skiftet ut noen vinduer de siste årene. Vi har valgt å skifte ut vinduer etterhvert som det meldes inn skader/feil på disse. Utskifting er en del av vår vedlikeholdsplan.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dersom denne retten ikke benyttes har de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Forkjøpsretten vil bli parallellutlyst.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 215 069,-pr. 04.08.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16368940821, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.08.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 38
Saldo per 04.08.2026: 11 858 708
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2035)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 081 206
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 644 626
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest
to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16368940848, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.08.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 109
Saldo per 04.08.2026: 8 987 064
Andel av saldo: 195 433
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2053)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest
to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 15160733052, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.08.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 04.08.2026: 954 620
Andel av saldo: 19 635
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2040)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld på to av lånene, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 31 884,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 2 709 358,-

Budsjettet for inneværende år (2026) legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 1 301 674,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad vår og høst.

Dyrehold
Husdyr kan først medbringes, anskaffes eller gjenskaffes etter at søknad er innvilget fra styret.
Dette omfatter husdyr som vil kunne oppholde seg utenfor den enkelte leilighet eller på annen måte kunne medføre sjenanse for naboer.
Det kan tillates kun ett husdyr pr. leilighet, og det forutsettes at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586970

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 945 kvm (Eiertomt)
Borettslagets fellesarealer byr på en grønn og skjermet eplehage med gressplen, grillplass og frukttrær til fri benyttelse for beboerne. Hagen skaper et hyggelig og særpreget miljø, og bidrar til områdets unike karakter.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Fra Vækerøveien ta ned Sollerudveien og deretter inn Jonas Dahls vei på høyre side. Fra Lilleaker ta inn Bestumveien eller Ombergveien til du kommer til Sollerudveien. Ta deretter til venstre rett etter trikkeskinnene, hvor du finner Jonas Dahls vei.

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

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Nei

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Jonas Dahls vei 41 ligger i et ettertraktet og veletablert boligområde på Sollerud/Lilleaker i Oslo vest. Her bor du sentralt med kort avstand til et bredt utvalg av servicetilbud, butikker, kollektivtransport og hyggelige rekreasjonsområder.

Nærområdet på Lilleaker tilbyr et godt utvalg av kafeer, restauranter og treningssentre. I tillegg er det gangavstand til dagligvarebutikker og CC Vest, et av Oslos mest attraktive kjøpesentre, med et omfattende utvalg av butikker, vinmonopol, apotek, spisesteder og servicetjenester. På Lysaker finner du også søndagsåpen dagligvarebutikk.

For den friluftsinteresserte byr området på flotte tur- og aktivitetsmuligheter året rundt. Langs Lysakerelva går vakre turstier gjennom naturskjønne omgivelser, med forbindelse videre mot Bogstad og Marka. Det er også flotte turmuligheter sørover forbi Fåbro gård og videre mot Fornebu via Lysaker Brygge, med tilgang til den populære kyststien langs Oslofjorden. Sollerudstranda ligger i komfortabel gangavstand og er et populært rekreasjonsområde med bade- og oppholdsmuligheter ved fjorden.

Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser. Fra Sollerud trikkeholdeplass, kun et par minutters gange fra boligen, går trikkelinje 13 med forbindelse til blant annet Skøyen og Oslo sentrum. Bussholdeplassen i Vækerøveien ligger også i kort gangavstand og betjenes blant annet av busslinje 23 samt flere øvrige bussforbindelser. Lysaker stasjon ligger rundt 15 minutters gange unna og fungerer som et viktig kollektivknutepunkt med tog, regiontog, flytog og bussforbindelser.

Barnefamilier vil sette pris på nærheten til et godt utvalg av barnehager og skoler. I området finner du blant annet Bjørnsletta skole, Lilleaker skole, Øraker skole og Ullern videregående skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Bygget ble opprinnelig oppført som «betjeningsboliger for Ullern alders- og sykehjem» på 70-tallet i henhold til approbasjon datert 27.09.1973 og tegninger tilgjengelig i kommunens arkiver. At det foreligger en approbasjon innebærer at bygningsmyndighetene har godkjent byggemelding med betingelser for byggetillatelse. I dag tilsvarer dette å få en ramme- og igangsettingstillatelse. I tilknytning til denne byggesaken er det oppdrevet tegninger for byggets 3. etasje stemplet 02.07.1973. Tegningene samsvarer i hovedsak med dagens planløsning. Kjøkkenet var tidligere i et separat rom. Lettvegger er revet for å etablere en åpen stue-/kjøkkenløsning. Kjøkkenets plassering er uendret. Innerdør mellom entré og stue er fjernet. Disse tiltakene er normalt ikke søknadspliktige.

Det er ikke funnet ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføringen av

eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger en ferdigattest for OMINNR./UTSKIFTING VINDUER/DØRER – BLOKK» datert 12.06.1995. Det foreligger også ferdigattest for tiltaket rehabilitering av fasader på boligblokk, innvendig ombygging samt etablering av skjerming for avfallshåndtering og oppbevaring av sykler datert 20.04.2006. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i henhold til S-1893, vedtatt 19.12.1973.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Sollerudveien 40 - oppføring av to tremannsboliger og riving av enebolig
Saksnummer: 2025/08635 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202306297
Status: Under behandling

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

Heftelser og rettigheter som er tinglyst på denne andelen: 886610122/233:
04.08.2026 - Dokumentnr: 880860 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Heftelser og rettigheter som er tinglyst på borettslagets grunneiendom 301/10/881:
18.03.2004 - Dokumentnr: 19301 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

18.03.2004 - Dokumentnr: 19301 - Bestemmelse iflg. skjøte
Fortrinnsrett til tilbakeleie/forkjøpsrett i 15 år
Rettighetshaver Oslo Kommune

02.10.2013 - Dokumentnr: 834474 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1193 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1193 Snr:2

15.05.2014 - Dokumentnr: 389700 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:250

10.03.2023 - Dokumentnr: 260080 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

11.01.1974 - Dokumentnr: 699 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:10 Bnr:250

11.03.1977 - Dokumentnr: 5416 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:10 Bnr:919

12.12.2003 - Dokumentnr: 83545 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Medlemskap i Usbl er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Medlemskontingent er kr. 350,-

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 133 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. august 2026

Ansvarlig megler
Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler 2
Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41252214

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Jonas Dahls vei 41

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 203 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.)	375 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Bestum skole (1-7 kl.)	524 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	597 elever, 38 klasser	16 min 1.2 km
Øraker skole (8-10 kl.)	380 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	22 min 1.8 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	9 min 4.9 km

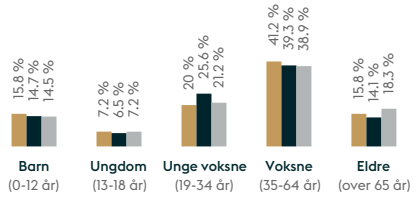
Offentlig transport

Sollerud	Linje 13	2 min 0.1 km
Vækerøveien	Linje 23, 42, 42N	3 min 0.2 km
Åsjordet	Linje 1, 2, 3, 5	14 min 1 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	15 min 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.9 km

Barnehager

Ullern barnehage (1-5 år)	51 barn	3 min 0.2 km
Sollerud barnehage (1-6 år)	33 barn	5 min 0.4 km
Ullern barnehage (1-5 år)	22 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleaker/Lysaker	3 618	1 643
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Øraker skole	10 min
Hullebergmyra, ballbane	10 min
Velværelset Treningsstudio	7 min
MOVA Ullern	10 min

«Polig, barnevennlig og hyggelige naboer:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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

Tyder



Tilstandsrapport

Jonas dahls vei 41, 0283 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 3. august 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 6. august 2026
Referanse:	13961

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Peder Aubert

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. I dette tilfellet er det kun kullfilterventilator fra kjøkkenet. Ventilasjonen er derfor vur...	Side 15
Innvendig dør - bad	TG 2 er gitt på grunn av svellinger i underkant av dørbladet.	Side 17

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2017	Rehabilitert badet. Ny Kvik kjøkkeninnredning. Nye vann- og avløpsrør. Oppgradert det elektriske anlegget. Lagt ny parkett. Malt vegg- og himlingsoverflater.

Konklusjon

Bebyggelse
Treroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med veranda.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1975, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Undertegnede har fått i oppdrag fra eier å utføre en tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		6			
3. etasje	62			7	
Sum	**62**	**6**	**0**	**7**	**0**
Sum BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Stue/kjøkken, Bad, Entré, To soverom		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Kristine Bentzon Hylin
Takstmenn:	Peder Aubert
Tilstede:	Peder Aubert Kristine Bentzon Hylin Sigurd Bentzon-Hylin

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 10 Bnr: 881
Tomteareal:	4941.8 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Kristine Bentzon-Hylin og Sigurd Bentzon-Hylin
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	233
Aksjeselskap:	Sollerud Borettslag
Organisasjonsnummer:	886610122

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1975

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon, forblendet utvendig med fasadeplater og kledd med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i 2017.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse: FDV og enkel bildedokumentasjon er fremvist.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 1

Beskrivelse: Sluk i plast med synlig membran klemt i klemringen.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: To dusjer med faste felt og skillevegger i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Benkeplate i tre. Speil over benkeplaten.

Bad - *Ventilasjon bad* TG 1

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil på vegg.
Luftespalte under døren.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Tilstøtende vegger er mot yttervegg/naboleilighet, kjøkkeninnredning og av betongkonstruksjon som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet. Samsvarserklæring signert og datert 04.07.2017 er fremvist for følgende arbeider: Nytt elektrisk anlegg på badet. Anlegget er ifølge eier/tidligere eiers egenerklæring oppgradert i 2017.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Brannvarsling

Beskrivelse: Felles brannvarslingsanlegg.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse: Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert bak vaskemaskinen, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.

Vurdering: Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk fra badet. Kullfilterventilator på kjøkkenet. Friskluftsventil på yttervegg i stue og ett soverom. Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. I dette tilfellet er det kun kullfilterventilator fra kjøkkenet. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Årsak:	Kjøkkenet er oppgradert, og tidligere avtrekksventil er forblendet bak overskap.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Veranda i betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Tremmer på dekke. Rekkverk i metall. Markise er montert.

Antall kvadratmeter
7

Terrasser/balkonger - *Rekkverk og annen fallsikring*

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er målt til 91 cm.
Vurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
Verandadør med trelags isolerglass.

Vurdering: Verandadøren tar noe i karm ved åpning/lukking, og har behov for en justering.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Er det komfyrvakt
Nei

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2017

Hvilken produsent er kjøkkenet
Kvik

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Innvendig gulvoverflater er belagt med enstavs parkett.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.41 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue/kjøkken

Innvendig dør - bad

TG 2

Beskrivelse:	Glatt innvendig dør til badet.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av svellinger i underkant av dørbladet.
Årsak:	Våtrom har på generelt høyere luftfuktighet.
Konsekvens:	Risiko for videre skadeutvikling.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører for øvrig.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré og hovedsoverommet.
Garderobeskap med speilfronter i det andre soverommet.
Hyller i stue.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse: Det er ikke utført oppgraderingsarbeider i boligen de siste fem år, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger.

Vurdering: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Brannskille mellom boliger og fellesarealer.
Vurdering:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	03-08-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Godkjente plantegninger		Mottatt	
Egenerklæring	04-08-2026	Mottatt	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sigurd Bentzon-hylin	9578-5992-4-2703201	2026-08-06 10:33:51
Kristine Gjerull	9578-5994-4-3088415	2026-08-06 10:40:57

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. aug. 2026

Oppdragsnummer
14-0464/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jonas Dahls vei 41, 0283 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Sigurd Bentzon-Hylin, Kristine Bentzon-Hylin

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP586970
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinderen Bad AS. Utført sommeren 2017. Full oppussing

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinderen Bad AS. Utført sommeren 2017. Full oppussing

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinderen Bad AS. Utført sommeren 2017. Full oppussing.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Mulig, men i så fall i regi av borettslag

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslag

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elmann AS, 2017, nytt elektrisk anlegg på bad

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslag

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying i regi av borettslag.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er noe svertesopp på en fug i dusj på bad. Dette skal utbedres

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært feil med drenering i kjeller. Ved kraftig regn har det samlet seg vann på gulvet i kjellerboder. Dette har blitt utbedret av borettslaget

---

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

Ja

Beskriv: Det flasser på malingen på rekkverk på veranda. Dette gjelder flere av leilighetene i borettslaget. Tror dette er noe som må håndteres av borettslaget

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: det er mulig arbeidet med rørfornying var for å rette opp feil med vann og avløp, men er ikke sikker

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport foreligger ved tidligere salg av leiligheten i 2020. Takstmann var i leiligheten den 3. august 2026, i forbindelse med nåværende salg av leiligheten

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forrige salgsoppgave

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

Nei

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

Ja

Beskriv: - Det er planlagt bygging av nye boliger på Lilleaker. - Det utføres arbeider på trikkelinjen i nærheten. Det har ikke vært til noen sjenanse hittil, ettersom de arbeider på dagtid. Arbeidet er forventet avsluttet i januar 2027. Det går buss for trikk

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vi tror det har blitt foreslått å oppgradere fasaden på borettslaget, men ikke sikker på om noe er vedtatt.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0464/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristine Gjerull	**2026-08-06**	**Sigurd Bentzon-hylin**	**2026-08-06**

Identifikasjon

Kristine Gjerull

Identifikasjon

Sigurd Bentzon-hylin

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Jonas Dahls vei 41, 0283 OSLO**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326797**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80714645**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **881**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **203,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **203,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 644 kWh**



Jonas Dahls vei 41, 0283 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Jonas Dahls vei 41, 0283 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Sollerud Borettslag		**Vår ref.:**	747/233	**Fødselsdato eier:**	01.08.1992
Jonas Dahls vei 41		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	15.07.1991
0283 OSLO		**Eiere:**	Kristine Gjerull, Sigurd Hylin		
Organisasjonsnr:	886 610 122	**Andelsnr:**	233		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 419**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	5 504
	Renter IN-lån 1	2 795
	Renter IN-lån 1	-2 795
	Avdrag felleslån	82
	Renter IN-lån	859
	Renter felleslån	86
	Avdrag IN-lån 1	-4 492
	Avdrag IN-lån	279
	Avdrag IN-lån 1	4 492
Tilleggsytelser:	Tv/internett	609

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	215 068	Gjeld siste årsoppg.:	217 217
Klient ajourf. lån:	41 796 522,06	Klient gj. s. årsoppg.:	22 382 510

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368940821, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.08.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 04.08.2026: 11 858 708

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2035)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 081 206

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 644 626

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16368940848, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.08.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 109

Saldo per 04.08.2026: 8 987 064

Andel av saldo: 195 433

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2053)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 15160733052, DNB Bank ASA

Boligopplysninger:

Sollerud Borettslag	**Vår ref.:**	747/233	**Fødselsdato eier:**	01.08.1992
Jonas Dahls vei 41	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	15.07.1991
0283 OSLO	**Eiere:**	Kristine Gjerull, Sigurd Hylin		

Organisasjonsnr: 886 610 122

3: Fellesgjeld

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.08.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 04.08.2026: 954 620
Andel av saldo: 19 635
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2040)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Trine Mesel Bøystad
Adresse: Jonas Dahls vei 39
Postnr/-sted: 0283 OSLO
Telefon: Mob.: 41522351
E-post: sollerudbrl@mittusbl.no
Webside: https://sollerudbrl.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 04.08.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	217 217	Andre inntekter:	536
Annen formue:	31 884	Utgifter:	11 407		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	437 980
Andelsnr:	233	Partialobligasjonsnr:	233

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1975
Gårds/bruksnr: 10/881
Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4945

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586970

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.10.2005	SSBnr:	H0304
Etasje:	03	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,
2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Sollerud Borettslag	**Vår ref.:**	747/233	**Fødselsdato eier:**	01.08.1992
Jonas Dahls vei 41	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	15.07.1991
0283 OSLO	**Eiere:**	Kristine Gjerull, Sigurd Hylin		

Organisasjonsnr: 886 610 122

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune.
Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober.
Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Utbedring av bad: Det er utarbeidet eget krav til utbedring av baderom med arbeidsprosedyre for brannsikring som må følges, se vedtektene pkt. 5-1 (1).

Borettslaget har felles varmtvannsberedere, og forbruk av varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Dersom boligselger leier ekstra bod av borettslaget, må styret varsles om oppsigelse ved flytting.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for

Sollerud borettslag org nr 886 610 122

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16. februar 2004, med senere endringer og sist den 3. april 2019

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Sollerud borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan til sammen eie inntil 6 andeler i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1) og (2). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dersom denne retten ikke benyttes har de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

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

(4) Midlertidig særskilt bestemmelse om forkjøpsrett for Oslo kommune.
Dersom Sollerud borettslag seksjonerer eiendommen, skal Oslo kommune ha samme forkjøpsrett til samtlige boliger i Jonas Dahls vei 39 som ordinære leietakere har etter eierseksjonsloven av 1997 nr 31 kapitel III. Denne kjøperetten skal stå tilbake

for eventuelle andre leietakere enn Oslo kommune, dersom disse har kjøperett etter eierseksjonslovens § 14 første ledd, og benytter seg av retten.
Denne bestemmelse gjelder fram til 12.03.2019.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
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 virkedager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr

dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Andelseiere kan maksimalt leie én bod i tillegg til den som følger andelsleiligheten. En slik leie av ekstrabod vil ikke følge med ved et andelseierskifte.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Det er utarbeidet eget krav til utbedring av baderom (våtrom) med arbeidsprosedyre for brannsikring, som alle andelseiere må følge ved

baderomsrehabilitering. Borettslaget må kontrollere at utbedring er gjennomført iht. vedtatt arbeidsprosedyre. Andelseiere som skal rehabilitere baderom må derfor alltid varsle styret før utbedring igangsettes, slik at styret kan sikre nødvendig kontroll for at utbedringen skjer i henhold til arbeidsprosedyren og at utbedringen kan godkjennes av borettslaget. Andelseier er selv ansvarlig for økonomiske tap som oppstår ved at arbeidsprosedyren ikke følges.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Dette gjelder imidlertid ikke utskifting av vindu eller ytterdør, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner eller rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(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 sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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. Dersom andelseier ikke medvirker til at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, eller på annen måte forsinker arbeidet, kan borettslaget kreve eventuelle merkostnader dekket av andelseier. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og minimum to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 enten underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, eller godkjennes elektronisk. Dersom styret velger elektronisk godkjenning må dette fremgå tydelig av protokollen.

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 laget 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, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 20 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmelikhet avgjøres 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 framtredende 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

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 boligbyggelaget, jfr 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 6.6.2003 nr 3, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER SOLLERUD BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 03.04.2019

Husordensreglenes formål er å verne om lagets eiendom og sikre gode naboforhold. Husordensreglene skal videre sikre ro, orden, og trivsel for alle borettslagets beboere.

1. RO I LEILIGHETER OG FELLESAREALER

Bråk og støy fra leiligheter, balkonger og fellesområder må generelt unngås. Det skal være nattero i leiligheter og fellesarealer fra klokken 22.00 til klokken 07.00 på hverdager og fra 23.00 til 10.00 på helger og helligdager.

Oppussingsarbeid og reparasjoner som kan forårsake støy skal foregå på hverdager mellom klokken 08.00 og 16.00. Oppussingsarbeider som vanskelig kan legges innenfor disse tidspunkter og som kan medføre støy for naboer, skal uansett forhåndsvarsles alle naboer i samme oppgang. Dette gjøres ved å henge opp et forhåndsvarsel i oppgangen, med informasjon om tidspunkt, aktuelle leilighet og kontaktnummer. Andre beboere har rett til å si nei til arbeid som medfører langvarig og plagsom støy utenfor disse tidspunktene. Dette er utformet i den hensikt at alle parter skal ha mulighet til å komme til minnelige ordninger.

Musikkøvelser er tillatt med samtykke fra naboer over, under og ved siden.

2. ORDEN I FELLESAREALER

Vilkårlige gjenstander og avfall (både vanlig og spesial) skal ikke plasseres i borettslagets fellesområder. Dette omfatter fellesarealer, i kjeller, utenfor boder, trappeganger og uteområder.

Det er ikke tillatt å riste gulvtepper eller å kaste avfall fra balkonger eller vinduer, eller feie ut fra balkongen. Dette av hensyn til naboer i etasjene under.

Sykler plasseres i sykkelstativ. Moped eller motorsykkel må bruke vanlig gateparkering.

Barnevogner og utstyr som for eksempel kjelker, akebrett og ski kan plasseres i felles ytterbod tilhørende hver oppgang.

Brukere av ytterboder er selv ansvarlige for å holde ytterboden låst. Borettslaget har ikke forsikringsansvar overfor dette. Eiendeler skal ellers plasseres i den enkeltes tildelte kjellerbod. Fellesareal skal holdes ryddig og fritt for gjenstander, skrot og søppel.

3. AVFALL

Husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn og plasseres i anviste beholdere.
Papir, papp og kartonger flatpakkes og plasseres i egen beholder.
Annet avfall bes levert på anviste steder og skal ikke plasseres i beholderne eller ved siden av beholderne. Dette omfatter resirkulerbart avfall, elektriske artikler, miljøfarlig avfall, materialer i forbindelse med oppussingsarbeid og andre gjenstander. Beboere har selv ansvar for å levere dette til aktuelle mottak og det vises forøvrig til informasjon om avfallshåndtering på borettslagets oppslagstavler. Borettslagets tilknyttede vaktmesterselskap kan bestilles for individuell bortkjoring av avfall.
Avfall og gjenstander som blir stående over en uke på borettslagets fellesarealer, vil uansett bortkjøres for andelshavers regning.

4. HUSDYRHOLD

Husdyr kan først medbringes, anskaffes eller gjenanskaffes etter at søknad er innvilget fra styret. Andelseier er selv ansvarlig for at husdyret ikke medfører sjenanse for øvrige naboer.

5. SIKKERHET

Vær oppmerksom på at røyking fra balkong, platting og/eller vindu kan sjenere naboen. Vis derfor hensyn da røyk kan bli dratt inn i andres leiligheter. Fyrstikker og bart lys skal ikke brukes i kjeller. Elektriske griller og gassgriller er tillatt på balkonger og plattinger under forsvarlig bruk. Grilling på felles utearealer må skje på borettslagets tilrettelagte steder, med forsvarlig bruk og slukking. Utgangsdørene og låsbare dører til alle fellesrom i kjelleren skal alltid holdes lukket og låst. Ved skade i leilighet som for eksempel brann, vannlekkasje, elektriske problemer eller innbrudd, skal styret alltid og umiddelbart informeres.

6. VASKERI

Vaskeriet er per d.d gratis og åpent for alle. Vaskelister er satt opp og man kan reservere begge maskinene samtidig. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn borettslagets

beboere. Det skal av hensyn til naboer over ikke vaskes mellom 22.00 og 08.00. De aktuelle brukerne har selv ansvar for renhold av vaskerom, etter anviste instrukser på vaskerommets oppslagstavle.

7. FORSKRIFTSMESSIG OPPUSSING

All tilkobling til vannrør, sluk og elektrisk anlegg skal utføres forskriftsmessig. Andelseier er fullt ansvarlig for skader som måtte være forårsaket av arbeid som ikke er utført forskriftsmessig i den aktuelle leilighet. Det er ikke tillatt å koble vifteanlegg til felles luftesjakt. Det er ved oppussing av bad ifølge Usbl påkrevd å samtidig sørge for godkjent branntetting av luftesjakt. Det anbefales av hensyn til naboer under å legge støydempende materiale under dekkende golvmaterialer.

8. FASADE

Det er ikke tillatt å endre bygningens ensartede utseende. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til: i) maling/beising av av yttervegger, levegger og vinduer. ii) oppheng av parabolantenner og lamper. iii) bygging av terrasser, plattinger og levegger. Markiser, blomsterkasser og evt. annen montering på yttervegger og balkonger skal skje etter angitt felles standard for borettslaget. Likeledes gjelder dette plattinger og levegger på bakkeplan. Leilighetens innehaver er deretter ansvarlig for at dette monteres forskriftsmessig, slik at dette ikke medfører fare for andre. Det er mulig å søke om dispensasjon fra bestemmelsene. Endringer skal ikke på noen måte igangsettes før det er gitt godkjenning til dette.

9. MOTORKJØRETØYER

Det skal parkeres på høyre side (mot øst) langs Jonas Dahls vei 39-41-43, opp til skiltet ved snuplass. Det er ikke tilatt å parkere langs venstre side (mot bygningsmassen) eller å kjøre over kantstein og gressplen langs venstre side. Det er heller ikke tillatt å parkere på snuplassen.

Styret i Sollerud Borettslag,

Sollerud, april 2019

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i tilknyttet borettslag

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Det er obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet.**

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no

Meldingen må inneholde:

- Opplysninger om boligen (navn og org. nr til borettslaget, andelsnummer, areal)
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse
- Kjøpernes eierandeler
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf. og e-post)

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Ved forhåndsavklaringer er det prisantydningen ekskludert fellesgjeld som legges til grunn. Det er viktig at prisantydningen reflekterer forventet salgspris. Dersom boligen selges til en pris som er mer enn 10 % lavere enn prisantydningen, kan saken bli gjenstand for en konkret vurdering, og reannonsering med fastpris kan være aktuelt. Dette for å sikre at forkjøpsretten ivaretas etter sitt formål.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-post adressen til alle medeiere.

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.725,- Kr. 1.408,-
Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler). Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding. Forfall er 1 måned etter overtakelse.		
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B): *A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.* B. *Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.*		
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Faktureres kun dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten. (gebyrfritt for selger)		
Gebyr for utregning av maksimalpris	Omsorgsboliger og enkelte klausulerte borettslag	Kr. 1.569,-

Dersom selger leier en parkeringsplass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Krav til medlemskap i Usbl
Medlemskap i Usbl er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Medlemskontingent er kr. 350,- Boligen kan først registreres på kjøper(e) når gyldig medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6. juni 2003 § 5-2 fjerde ledd skal **alle** medeiere i en andelsbolig ha eget medlemskap i boligbyggelaget.

Megler må informere Usbl dersom kjøper(e) er medlem i et boligbyggelag tilknyttet Storbysamarbeidet, slik at eventuell storbyansiennitet ivaretas. Se usbl.no for nærmere informasjon.

Restanseopplysninger
Ta kontakt med Usbl på e-post restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Sist endret 25.06.2026

Viktig informasjon ved kjøp av bolig i borettslag tilknyttet Usbl

- gjennomgås av megler på kontraktsmøte

For å eie en bolig i dette borettslaget er det krav om at man blir andelseier (medlem) i boligbyggelaget Usbl.

Ved avklaring av forkjøpsretten skal kjøper/alle som skal stå som eiere få en tekstmelding med link til innmeldingsskjema der de ikkje allereie har et medlemsskap.

Dersom du ikke har mottatt dette kan du enkelt bli medlem ved å gå inn på vår hjemmeside https://www.usbl.no/bli-medlem, eller ved å scanne QR koden til høyre som tar deg til innmeldingsskjema.

Usbl kan ikke registrere deg som eier på boligen før du har tegnet medlemskap.

Dersom dere skal være flere eiere av boligen, vil en av eierne ble registrert som hovedeier og få den årlige kontingenten dekket av borettslaget – alle øvrige (med)eiere vil motta årlig faktura på medlemskontingent.

Husk at det er penger å spare som medlem i Usbl. Se alle dine medlemsfordeler på https://www.usbl.no/fordel.

Vi håper du vil trives i din nye bolig!

usbl



INNKALLING 2026

Sollerud Borettslag

Tirsdag 28.04.2026 kl. 17:00

Folkets Hus Lilleaker, Ørakerveien 30, 0284 Oslo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Sollerud Borettslag

Møtet finner sted tirsdag 28.04.2026 kl. 17:00 - Folkets Hus Lilleaker, Ørakerveien 30, 0284 Oslo

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Sollerud Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Oppdatering av parkeringsreglement og bruk av Dr. Baches vei

5.2 Mandat til å endre/oppdatere husordensregler - flyttes tilbake fra generalforsamlingen til styret

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 125.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppdatering av parkeringsreglement og bruk av Dr. Baches vei

Innsender: Alexander Münster

Bakgrunn

Dr. Baches vei er borettslagets private internvei og en begrenset fellesressurs. Styret har allerede iverksatt tiltak, herunder oppmerking av parkeringsplasser og utdeling av nye parkeringsoblater, som bidrar til bedre orden og oversikt.
Formålet med dette forslaget er å støtte opp under styrets arbeid ved å tydeliggjøre felles prinsipper for bruk av internveien og elbilladerne, samt å gi styret et klart og legitimt mandat til å gjøre nødvendige justeringer dersom det over tid skulle oppstå behov.
Forslaget innebærer ikke detaljerte restriksjoner eller sanksjonsregimer, men søker å etablere en felles forståelse av hensyn, forventninger og ansvar.

For å sikre god fremkommelighet, rettferdig bruk av felles parkeringsplasser og tydelige regler for lading av elbil, foreslås følgende forbedringer og oppdateringer av borettslagets husordensregler.

Begrunnelse for forslaget

Formålet med forslaget er å bidra til et ryddig, forutsigbart og velfungerende bomiljø, uten å innføre unødvendig detaljstyring eller rigide reguleringer.

Selv om parkering og elbillading per i dag ikke oppleves som et stort problem for alle beboere, viser erfaring fra mange borettslag at uklarhet rundt bruk av felles arealer lett kan utvikle seg til konflikter når kapasiteten øker eller behovene endrer seg. Å etablere tydelige prinsipper i forkant er derfor et forebyggende tiltak.

Forslag til vedtak: 1. Prinsipper for bruk av Dr. Baches vei

Generalforsamlingen slutter seg til følgende prinsipper:

1. Dr. Baches vei skal primært fungere som adkomstvei og tilrettelegges for sikker ferdsel for beboere, gående, syklister, renovasjon og utrykningskjøretøy.
2. Parkering på internveien er forbeholdt beboere i borettslaget og skal skje innenfor oppmerkede plasser.
3. Parkering skal skje hensynsfullt og på en måte som ivaretar fremkommelighet og felles bruk.

2. Bruk av parkeringsplassene – felles ressurs

Generalforsamlingen legger til grunn at:

•Parkeringsplassene på internveien er en begrenset fellesressurs.
•Beboere oppfordres til å benytte tilgjengelig kommunal parkering i nærområdet (Sollerudveien og Jonas Dahls vei) når dette er hensiktsmessig og i tråd med Oslo kommunes regler for beboerparkering.
•Internveien i størst mulig grad benyttes til daglig, praktisk parkering og ikke som generell langtidsparkering.

3. Prinsipper for bruk av elbilladere

Generalforsamlingen vedtar følgende prinsipper:

1. Ladeplassene er ment for kjøretøy som benytter elbillading.
2. Når ladebehovet er dekket, oppfordres det til å flytte bilen slik at andre får tilgang.
3. Elbilladerne skal brukes på en måte som fremmer god deling, tilgjengelighet og nabohensyn.
4. Fullmakt til styret

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å:

1. Følge opp skilting, oppmerking og praktisk tilrettelegging knyttet til internveien.
2. Oppdatere husordensreglene i tråd med vedtatte prinsipper dersom styret vurderer det som hensiktsmessig.
3. Vurdere enkle og forholdsmessige tiltak dersom det over tid oppstår dokumenterte utfordringer knyttet til parkering eller elbillading.
4. Informere beboerne tydelig om gjeldende ordninger og forventninger.

Styrets innstilling: Styret har vært i dialog med innsender av sak og stiller seg positive til de overordnede prinsippene som foreslås vedtatt. Styret vil derfor utarbeide et forslag til parkeringsreglement basert på dette forslaget og fremme dette for andelseierne på et senere tidspunkt.

5.2

Mandat til å endre/oppdatere husordensregler - flyttes tilbake fra generalforsamlingen til styret

Innsender: Styret

Siden nåværende husordensregler i sin tid ble vedtatt av generalforsamlingen (2019) foreligger det presedens om at generalforsamlingen skal godkjenne husordensreglene.
Det følger av borettslagslovens §5-11(4) at "Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen".

Praksisen er i strid med våre egne vedtekter §4-1(5) som lyder identisk til lovteksten ovenfor og rent praktisk betyr det at samtlige endringer, mindre tilpasninger eller nødvendige oppdateringer må godkjennes av generalforsamlingen - eksemplifisert i sak 5.1. Styret ser det derfor hensiktsmessig å få avklart spørsmålet og rent formelt få anledning til å utøve styrets rolle iht. lovverk og vedtekter.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen samtykker i at det ligger til styret i borettslaget å fastsette husordensregler for borettslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder: Trine Mesel Bøystad - Valgt fra 2025 for 2 år
Styremedlem: Tor Arne Vik-Haugen - Valgt 2024 for 2 år
Styremedlem: Kirsti Marie Hougen - Valgt 2024 for 2 år
Styremedlem: Henrikke Madeleine Vaagen - Valgt 2025 for 2 år
Varamedlem: Ingar Sørensen - Valgt fra 2025 for 2 år
Varamedlem: Ida Malene Jacobsen - Valgt fra 2025 for 2 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Tor Arne Vik-Haugen og Kirsti Marie Hougen er på valg.

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**188 041**	**745 564**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 709 358	2 454 644
Tilbakeføring av avskrivning	17 077	14 231
Kjøp / salg anleggsmidler	62 500	-621 581
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-667 253	-2 188 077
Endringer i andre langsiktige poster	-903 654	-216 738
B. Årets endring disponible midler	**1 218 028**	**-557 522**
C. Disponible midler	**1 406 069**	**188 041**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 683 158	397 187
Kortsiktig gjeld	-277 088	-209 145
C. Disponible midler	**1 406 069**	**188 041**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sollerud Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 720 625	5 472 131	5 537 286	5 935 989
Sum leieinntekt		**5 720 625**	**5 472 131**	**5 537 286**	**5 935 989**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	549	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**549**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 720 625**	**5 472 680**	**5 537 286**	**5 935 989**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 920	14 875	16 800	17 625
Styrehonorar	3	120 000	105 499	120 000	125 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	17 077	14 231	0	17 077
Driftskostnad					
Energikostnad		407 037	380 280	400 000	350 000
Kostnad eiendom/lokale	5	499 583	468 379	453 000	502 000
Kommunale avgifter/renovasjon		514 915	487 257	550 000	606 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 226	6 707	6 500	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	20 135	13 451	5 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	8	450 809	241 097	385 000	651 000
Revisjonshonorar		7 703	7 019	8 000	9 000
Forretningsførerhonorar		120 855	116 318	121 000	127 000
Andre honorar	9	137 729	202 502	202 500	80 000
Kontorkostnad		4 899	0	0	5 000
TV/bredbånd		407 740	384 768	400 000	420 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		59	0	0	0
Kontingent og gaver		21 500	21 400	22 300	25 350
Forsikring		501 404	445 795	502 000	547 000
Andre kostnader	10	14 471	10 901	14 000	18 000
Sum kostnad		**3 270 061**	**2 920 481**	**3 206 100**	**3 527 052**
Driftsresultat før IN		**2 450 564**	**2 552 200**	**2 331 186**	**2 408 937**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		1 479 056	1 349 174	0	0
Driftsresultat etter IN		**3 929 620**	**3 901 374**	**2 331 186**	**2 408 937**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		26 073	9 446	0	0
Rentekostnad		1 246 335	1 456 176	1 258 779	1 107 263
Netto finansposter		**1 220 262**	**1 446 730**	**1 258 779**	**1 107 263**
Årsresultat		**2 709 358**	**2 454 644**	**1 072 407**	**1 301 674**
Overført til/fra annen egenkapital		2 709 358	2 454 644	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 709 358**	**2 454 644**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sollerud Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	86 400 000	86 400 000
Påkostninger	4	388 308	450 808
Andre driftsmidler	4	139 465	156 542
Sum anleggsmidler		**86 927 773**	**87 007 350**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		54 277	16 265
Andre kortsiktige fordringer		0	2 855
Forskuddsbetalte kostnader		257 731	337 854
Innestående konsernkonto og bank		1 371 149	40 212
Sum omløpsmidler		**1 683 158**	**397 187**
SUM EIENDELER		**88 610 930**	**87 404 537**

Balanse 2025 Sollerud Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 100	6 100
Sum innskutt egenkapital		**6 100**	**6 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 857 785	21 148 427
Sum opptjent egenkapital		**23 857 785**	**21 148 427**
Sum egenkapital	**11**	**23 863 885**	**21 154 527**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	22 382 510	23 049 764
Borettsinnskudd		21 295 000	21 295 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	20 792 447	21 696 101
Sum langsiktig gjeld		**64 469 958**	**66 040 865**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 969	22 978
Leverandørgjeld		175 892	131 669
Skyldig off. myndigheter		4 080	0
Påløpne renter		6 194	6 991
Annen kortsiktig gjeld		82 953	47 508
Sum kortsiktig gjeld		**277 088**	**209 145**
Sum gjeld		**64 747 046**	**66 250 010**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**88 610 930**	**87 404 537**
Pantstillelser	13	64 469 958	66 040 865

Sted:_____ Dato:_____

Trine Mesel Bøystad
Styreleder

Henrikke Madeleine Vaagen
Styremedlem

Tor Arne Vik-Haugen
Styremedlem

Kirsti Marie Hougen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 292 068	2 951 700
3617 Leieinntekt boder	28 800	27 720
3618 Strøm el-billading	26 701	18 338
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 256 508	1 438 645
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 116 548	1 035 729
Sum	**5 720 625**	**5 472 131**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	549
Sum	**0**	**549**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	14 875
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	105 499
Sum	**136 920**	**120 374**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer	Elbilanlegg infrastruktur	Ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	86 400 000	450 808	170 773
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	86 400 000	450 808	170 773
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	31 308
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	62 500	0
Bokført verdi pr.31.12:	86 400 000	388 308	139 465
Årets avskrivninger :	0	0	17 077
Årets nedskrivninger :	0	62 500	0
Anskaffelsesår :	2004	2023	2024
Antatt levetid i år :			10

Borettslaget består av 61 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 10, b.nr 881 Oslo kommune. Eiertomt på 4 945 kvm. Tomten utgjør 15.555.000,- av byggets verdi
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring på polise nr. SP586970.

Tilskudd fra Usbls bomiljøfond på kr. 62500,- har redusert eiendelen Elbilanlegg infrastruktur.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	117 639	110 589
6360 Annet renhold	0	1 503
6361 Fast renhold	75 825	71 320
6362 Skadedyrutryddelse	12 915	12 260
6364 Matteleie	70 536	59 546
6391 Snømåking/strøing/feiing	110 477	108 893
6392 Containerleie/tømming	43 083	42 662
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	69 109	61 607
Sum	**499 583**	**468 379**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS og e-post i Bonabo	7 226	6 707
Sum	**7 226**	**6 707**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	3 899	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	7 975	11 293
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	8 260	2 158
Sum	**20 135**	**13 451**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	8 713	12 292
6603 Vedlikehold elektro	3 713	81 905
6605 Vedlikehold fellesanlegg	8 500	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	43 125
6616 Vedlikehold vaskeri	0	10 828
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	26 350	4 644
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	4 017	0
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6643 Glassarbeid/Vindu	99 188	71 950
6646 Mur, betong og grunnarbeid	180 463	0
6648 Vedlikehold dører og porter	86 850	3 957
6663 Vedlikehold ventilasjon	13 016	12 396
Sum	**450 809**	**241 097**

Konto 6605 gjelder statuskontroll tilfluktsrom.
Konto 6646 gjelder utbedring av drenering.

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	36 979	58 365
6720 Juridisk honorar	59 375	142 500
6730 Teknisk honorar	41 375	1 638
Sum	**137 729**	**202 502**

Konto 6714 gjelder årlig kostnad for IN-avtale, etabl.gebyr nytt lån, arbeid med lånesøknad, og SMS i portal.
Konto 6720 gjelder honorar for ekstern styreleder til advokat for januar til mai 2025.
Konto 6730 gjelder kostnader for etablering av Bevar vedlikeholdsplan, byggesaksgebyr og søknadsprossess.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	2 758	5 810
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 000	0
7770 Betalingskostnader	1 242	1 226
7773 Omkostninger innkreving	2 534	2 540
7790 Andre kostnader	5 878	1 617
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	1 059	-290
Sum	**14 471**	**10 901**

Konto 7790 gjelder kostnader for tinglysningsgebyr til Statens Kartverk og kompensasjon for å ikke kunne bo i leilighet ved arbeid tilknyttet brannsikring i sjakt.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 100	0	6 100
Sum innskutt egenkapital	**6 100**	**0**	**6 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	21 148 427	2 709 358	23 857 785
Sum opptjent egenkapital	**21 148 427**	**2 709 358**	**23 857 785**
Sum egenkapital	**21 154 527**	**2 709 358**	**23 863 885**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Nødvendig utbedring og vedlikehold	Refinansiering og etabl IN-lån	Opprinnelig byggelån
Lånenummer:	**15160733052**	**16368940848**	**16368940821**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024	2006
Rentesats:	5.05 %	5.05 %	5.05 %
Betingelser:		Flytende rente, annuitet	
Beregnet innfridd:	30.06.2040	30.09.2053	30.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	9 798 561	64 800 000
Lånesaldo 01.01:	0	9 415 167	13 634 597
Avdrag i perioden:	22 102	351 314	1 293 838
Opptak i perioden:	1 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**977 898**	**9 063 853**	**12 340 759**
Saldo 5 år frem i tid:	717 301	8 209 372	6 940 477
Andelssaldo 01.01:	0	314 622	21 381 479
Innbetalt IN i perioden:	0	209 891	365 512
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	5 624	1 473 433
Andelssaldo 31.12:	**0**	**518 890**	**20 273 557**
Sum pantegjeld for lån:	**977 898**	**9 582 742**	**32 614 317**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160733052	3	22 406	67 218
	1	20 995	20 995
	16	20 114	321 824
	1	19 391	19 391
	3	18 069	54 207
	3	17 523	52 569
	1	17 082	17 082
	8	16 676	133 408
	4	16 535	66 140
	1	10 789	10 789
	11	10 753	118 283
	9	10 665	95 985
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368940821	1	747 261	747 261
	6	670 830	4 024 980
	1	646 724	646 724
	1	602 630	602 630
	3	556 183	1 668 549
	1	551 479	551 479
	1	359 813	359 813
	5	358 638	1 793 190
	4	355 698	1 422 792
	1	305 567	305 567
	1	127 117	127 117
	1	90 656	90 656

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368940848	2	219 560	439 120
	1	205 741	205 741
	16	197 103	3 153 648
	1	190 021	190 021
	3	177 065	531 195
	2	171 710	343 420
	1	167 391	167 391
	8	163 418	1 307 344
	4	162 036	648 144
	1	105 721	105 721
	11	105 375	1 159 125
	7	104 511	731 577
	1	81 403	81 403

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	43 174 958
Innskuddskapital	21 295 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**64 469 958**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**86 788 308**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 21 294 996,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Sollerud Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sollerud Borettslag

Styreleder	Trine Mesel Bøystad (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Tor Arne Vik-Haugen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Kirsti Marie Hougen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Henrikke Madeleine Vaagen (sign.)	08.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Sollerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sollerud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: JZ4L5-65MHD-MCKZ0-1J68Z-57BUY-T70T8

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JZ4L5-65MHD-MCKZ0-1J68Z-57BUY-T70T8

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-10 12:45:20 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JZ4L5-65MHD-MCKZ0-1J68Z-57BUY-T70T8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Sollerud Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Trine Mesel Bøystad
Styremedlem, Tor Arne Vik-Haugen
Styremedlem, Kirsti Marie Hougen
Styremedlem, Henrikke Madeleine Vaagen
Varamedlem, Ingar Sørensen
Varamedlem, Ida Malene Jacobsen

Styret i Sollerud Borettslag består av 3 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sollerud Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sollerud Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 886610122

Sollerud Borettslag består av 61 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sollerud Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586970. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sollerud Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid (årsrapport) 2025/2026

Generelt

Det nye styret med styreleder Trine Bøystad, har hatt 9 møter fra mai 2025 t.o.m. april 2026.
Styret samarbeider godt og fordeler oppgavene seg imellom.

Vår viktigste oppgave det siste året har vært å kartlegge og få bedre kontroll over borettslagets økonomi. Dette har dessverre medført at fellesutgiftene har måttet økes to ganger i løpet av året. Utgiftene til både forsikring og kommunale avgifter økte betydelig på forsommeren, og vi ser samtidig at de generelle kostnadene i samfunnet har steget.

Gjennom forsiktig drift og en grundig gjennomgang av samtlige avtaler har styret likevel klart å redusere flere kostnader og inngå bedre avtaler enn tidligere. Dette har blant annet resultert i følgende tiltak:

- Ny bankforbindelse med bedre betingelser
- Bytte av leverandør for vaktmestertjenester
- Inngåelse av strømavtale med Norgespris
- Utarbeidelse av vedlikeholdsplan med tilhørende kostnadsestimering

Styret vil spesielt rette en takk til andelseier Karsten Enoksen, som har bidratt med gjennomgang av våre strømavtaler, blant annet opp mot Norgespris. Dette arbeidet har vært med på å redusere borettslagets strømkostnader.

Drenering
Det ble gjennomført drenering mellom Jonas Dahls vei 41 og 43. Det gjenstår noen mindre arbeider i forbindelse med dette som blir utført denne våren.

Dugnad
Styret har arrangert vår- og høstdugnad med godt oppmøte. Dugnadene gjør at vi får utført mye arbeid inne og ute som vi ellers ville måttet betale for.
Beskjæring av epletrærne utføres årlig med av engasjerte andelseiere, men på grunn av sykdom har vi utsatt dette til litt senere på våren.

Parkerte biler
Alle biler må ha gyldig parkeringsoblat og styret prøver å ha kontroll på hvem som parkerer i veien utenfor blokka. Det lages nå nye som merkes med andelsnummer, slik at det blir enklere å melde ifra om noen parkerer feil eller står på ladeparkeringen uten å lade.
Merking av parkeringsplasser er fortsatt på planen for i år.

I løpet av året har vi byttet leverandør av ladeparkeringen, noe som har gitt enklere bruk og tilkobling. Inntektene fra lading er varier etter hvor mye det lades. Tidvis er det ingen biler på ladeparkeringen. Vi opplever at beboere stort sett er flinke til å fjerne bilen når den er ferdig ladet, men ser at det ofte står bensin/dieselbiler parkert. Vi har droppet brøyting av arealet og overlatt det til brukerne. Det fungerte godt i år, men årets vinter var snøfattig.

Vedlikeholdsplanen
Vi har lagt inn det vi per i dag anser som nødvendige tiltak i mange år framover. Det er laget et kostnadsestimat på oppgavene slik at styret kan jobbe mer langsiktig med finansiering av de ulike oppgavene. Før sommeren skal det gjennomføres en byggteknisk befaring for å kartlegge eventuelle avvik.

Nøkkelbrikker
Alle nøkkelbrikker vil bli byttet ut i april. Vi har fått på plass et system for tap av nøkler og nøkkelbrikker med priser. Informasjon om dette finnes i informasjonsheftet til Sollerud borettslag som er tilgjengelig i Bonabo, denne revideres fortløpende. Siste revisjon var i

januar 2026.
Vi har byttet systemlås flere steder, sikret branndører og installert nytt callinganlegg i nr 43.

Uteplassen
Fellesområdet ved eplehagen er godt besøkt, og beboere er flinke til å gi beskjed på forhånd om de skal holde arrangementer der. Her benyttes borettslagets Facebookgruppe som er forbeholdt andelseierne og kommunikasjon mellom dem.

Tilfluktsrommet
I kjelleren i nr. 43 jar vi et tilfluktsrom som delvis demontert og ikke i drift. Vi har hatt en ekstern gjennomgang av det eksisterende anlegget og ser på løsninger for å få på plass et fungerende tilfluktsrom.

Kjellerbodene
Bodene i kjelleren er nå merket og kartlagt. Det er avdekket at flere boder har vært tatt i bruk uten at dette har vært meldt inn til styret. Dette vil bli fulgt opp, og det vil bli fakturert for aktuelle boder. Eventuelle endringer i behov eller bruk av boder skal fortløpende meldes inn til styret.

Kommunale leiligheter
Det er satt opp på agendaen at vi skal ha et møte med Oslo kommune for gjennomgang av prosedyrer og ansvar knyttet til den enkelte beboer. For oss er det viktig å ha en god dialog med Oslo kommune om de kommunale leilighetene. Samtidig er det avgjørende å ivareta bokvaliteten for øvrige beboere, gitt den relativt store andelen kommunale leiligheter i borettslaget.

ISS
Til nå har ISS vært ansvarlig for våre vaktmestertjenester siden borettslaget ble stiftet. Fra og med 1. mai bytter vi til Asker og Bærum vaktmesterkompani som også vil stå for vintervedlikeholdet.

Robotklippere
Elektriske robotgressklippere vil bli installert om kort tid. Tiltaket forventes å bidra til økt og mer jevn kvalitet på grøntarealene, samtidig som det gir lavere driftskostnader over tid og derfor er et kostnadseffektivt tiltak for borettslaget.

Brannslukkere
Det ble gjennomført kontroll av samtlige brannslukningsapparater i februar. Seks andelseiere satte ikke frem sine brannslukningsapparater i forbindelse med kontrollen, og det ble registrert avvik på totalt ti apparater. Det er den enkelte andelseier som har ansvar for å utbedre eventuelle avvik. Styret vil følge opp for å sikre at alle boenheter har fungerende brannslukningsapparat.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 28.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sollerud Borettslag tirsdag 28.04.2026 kl. 17:00 - Folkets Hus Lilleaker, Ørakerveien 30, 0284 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Wirenfeldt Møller

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 10
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 125.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Oppdatering av parkeringsreglement og bruk av Dr. Baches vei

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å:

- Følge opp skilting, oppmerking og praktisk tilrettelegging knyttet til internveien.
- Oppdatere husordensreglene i tråd med vedtatte prinsipper dersom styret vurderer det som hensiktsmessig.
- Vurdere enkle og forholdsmessige tiltak dersom det over tid oppstår dokumenterte utfordringer knyttet til parkering eller elbillading.
- Informere beboerne tydelig om gjeldende ordninger og forventninger.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Mandat til å endre/oppdatere husordensregler - flyttes tilbake fra generalforsamlingen til styret

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen samtykker i at det ligger til styret i borettslaget å fastsette husordensregler for borettslaget.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok enstemmig at det ligger til styret i borettslaget å fastsette husordensregler for borettslaget.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Tor Arne Vik-Haugen og Kirsti Marie Hougen for 2 år.

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Styret utpeker delegat

Nytt styre består av:

Styreleder: Trine Mesel Bøystad
Styremedlem: Tor Arne Vik-Haugen
Styremedlem: Kirsti Marie Hougen
Styremedlem: Marlene Wammer
Styremedlem: Henrikke Madeleine Vaagen
Varamedlem: Ingar Sørensen
Varamedlem: Ida Malene Jacobsen

Protokoll for Sollerud Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	28.04.2026
Protokollvitne	Fredrik Wirenfeldt Møller (sign.)	28.04.2026

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Lilleakerveien 47 og andre eiendommer

Detaljregulering for gnr/bnr 10/299 og 10/51, 10/57, 10/63, 10/64, 10/65, 10/224, 10/227, 10/586, 10/708, 10/756, 10/795, 10/918, 10/1101, 10/1189, 10/1201, 10/1203, 10/1210, 999/216, 999/615.

Reguleringsbestemmelser
Kartnummer ONV-201805937-1, datert 29.06.2020, revidert 08.02.2024, 17.12.2024 og 03.03.2025.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å skape et helhetlig boligområde gjennom en hensiktsmessig fortetting av eiendommene.

Planen legger til rette for ny bolig- og næringsbebyggelse langs Lilleakerveien og Ullernchausséen. Den verneverdige sveitservillaen i Ullernchausséen 119 sikres fortsatt bevaring og Lilleakerveien 47 reguleres til bevaring.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter Oslo kommunes 3-trinnsstrategi og med anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» fra april 2022.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende. For veitiltak hvor kjørefunksjon må opprettholdes skal disse vurderes særskilt med hensyn til trinn 1.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal overvann-/avløpfellesledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.2 Krav om fossilfri bygge- og anleggsplasser

Bygge- og anleggsplasser skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.3 Rigg og marksikringsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en rigg- og marksikringsplan som skal redegjøre for eventuelle sikringstiltak for trær som skal bevares. Før graving i 5 meters avstand fra trærnes stamme skal trærnes rotsystem kartlegges ved prøvegraving eller annen hensiktsmessig måte med sertifisert arborist til stede.

Bestemmelser til arealformål – Vertikalnivå 1 – under grunnen

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Energianlegg

Det tillates etablert ny nettstasjon.

Energianlegg skal plasseres som vist på plankartet og skal integreres i parkeringskjeller og ha tilsvarende utforming som eksponert likeretterstasjon eller sokkeletasje.

Bestemmelser til arealformål – Vertikalnivå 2

3 Bebyggelse og anlegg

3.0 Anleggsperioden

Ved trinnvis opparbeidelse av feltene skal det i anleggsperioden sikres en midlertidig trygg gangveiforbindelse mellom Jonas Dahls vei og Ullernchaussen/Lilleakerveien, lagt i Gatetun.

3.1 Fellesbestemmelser for felt A, B, C og D

3.1.1 Utnyttelse

Parkeringskjellere med boder, tekniske rom, sykkelparkering, serviceanlegg for sykkel og kommunikasjonsarealer under eller delvis under terreng skal ikke medregnes i m^2 BRA. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

3.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Støyskjermer og brystninger skal oppføres med plassering og høyder innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Utenfor byggegrensene, men innenfor formålsgrense, kan det plasseres terrasser/forhager, balkonger og letak med maks utkraging 2 meter fra fasadeliv, trappeanlegg, ramper, gjerder, tekniske anlegg, anlegg for renovasjon, overvannshåndtering og forstøtningsmurer inntil 0,5 meter høye.

3.1.3 Avkjørsler

Bebyggelsen skal ha avkjørsler fra Veg S1 og Gatetun.

3.1.4 Støy

Boligbebyggelsen skal tilfredsstille gjeldende Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/21.

Det skal tilbys bruksmessige egnede private eller felles uteoppholdsarealer med støynivå under anbefalt grense, iht tabell 2 i T-1442/21.

Det tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul støysone for boliger i bygg A1, A3, B4 og C3 og C4, forutsatt at følgende oppfylles:

- Boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side.
- For maksimum fire boliger i C3/C4 og 6 boliger i B4 tillates dempet fasade oppnådd gjennom for eksempel
  - lokal støyskjerm foran luftevindu,
  - balkongløsning som reduserer støy på bakenforliggende fasade, eller
  - delvis eller full innglassing av balkong forutsatt at balkonger er luftige og solavskjermet og kombinert med lydabsorbenter i balkonghimling for å oppnå krav til støynivå foran vindusåpninger for halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom i boligene.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene i denne bestemmelsen kan oppfylles.

3.1.5 Fjernvarme

Tiltak over 1 000 m^2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

3.1.6 Parkering

Nye parkeringsplasser skal plasseres i anlegg under terreng.

Følgende eksisterende parkeringsplasser på terreng tillates:

- 4 plasser ved sveitserstilhuset Ullernchausséen 119 i felt A,
- 4 plasser ved Lilleakerveien 45 i felt D,
- 7 plasser til Lilleakerveien 43 B og C (L43 BC) som ligger langs innkjørselen til parkeringshuset til L43 BC, men som faller innenfor felt B.

Bilparkering:

Antall parkeringsplasser for bil skal beregnes etter følgende norm:

- Fra 0 til 0,7 plasser per 100 m^2 for BRA bolig
- Fra 0 til 0,5 plasser per 100 m^2 BRA for tjenesteyting, forretning og næring (handel og service)
- Fra 0 til 0,2 plasser per 100 m^2 BRA for kontor

Det skal etableres minimum antall bilparkeringsplasser tilrettelagt for fortlytningshemmede, som skal være den høyeste verdien av enten 10 % av alle etablerte bilparkeringsplasser eller 2 bilparkeringsplasser pluss 1 bilparkeringsplass per 3 000 m^2 BRA.

Minst 50 % av parkeringsplassene skal ha lademulighet for elbiler. Det skal være mulig å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading av elbiler på et senere tidspunkt.
Maks 10 % av bilparkeringsplassene skal avsettes til bildeling.

Sykkelparkering:

Antall parkeringsplasser for sykkel skal beregnes etter følgende norm:

- Minst 3 plasser per 100 m^2 BRA for bolig
- Minst 3 plasser per 100 m^2 BRA for handel og service
- Minst 2,5 plasser per 100 m^2 BRA for kontor

For boligene skal minst 50 % av sykkelplassene etableres innendørs eller ha overbygg med belysning. Minst 15 % av sykkelparkeringsplasser innendørs skal være store nok for transport- og familiesykler. Det skal være muligheter for lading av elsykler i kjeller. Det skal settes av areal innendørs for vask og reparasjon av sykkel.

3.1.7 Utearealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes BRA. Som grunnlag for MFUA medregnes ikke bruksareal for åpent overbygd areal. Minst 60 % av utearealet skal være på lokk og/eller terreng.

I MFUA inngår felles leke- og oppholdsarealer, beplantede områder, interne veier og takterrasser som er tilrettelagt for opphold. Oppstillingsplasser for brannbil kan medregnes forutsatt at de utformes som en integrert del av utomhusarealet. Uteareal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal, med mindre de gis en hensiktsmessig bruk for lek og opphold.

Minst 40 % av utearealet på terreng/lokk skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer etter kl 15.

Det skal sikres minimum 200 m^2 felles uteareal (MFUA) som skal være tilgjengelig for beboerne i felt A og felt D.

Det skal avsettes et område som ivaretar krav til samlet felles uteoppholdsareal (SFUA) på minst 250 m^2 for felt B og felt C, med lengde/bredde som ikke overstiger 2:1 og med minste bredde 12 meter. MFUA i felt B og C skal være felles for felt B og C.

Felles uteoppholdsarealer skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lek tilpasset alle aldersgrupper. Barns interesser skal prioriteres for å legge til rette for trygg oppvekst, motorisk utvikling, fysisk utfoldelse, samvær og god helse. Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.

Passasjene i felt B skal være åpne passasjer på minst 5,5 meter, som ikke tillates overbygget. De skal opparbeides med trapp, gangsti, vegetasjon, belysning og med oppholdsplasser.

Det skal sikres tilstrekkelig jorddybde over parkeringskjeller og øvrige anlegg under terreng for å sikre variert beplantning av utearealene. Minimum 30 % av MFUA på terreng skal ha et vekst- og drenslag på minst 1 meter for planting av trær.

Høydesprang skal ikke løses med høye murer, men utformes som terrasseringer med sprang på høyst 0,5 meter.

Utearealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Trær markert på plankartet skal bevares.

3.1.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, og takplan i målestokk 1:100. Utomhusplanen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides.

Planen skal dokumentere utforming og materialbruk i oppholdsarealene og vise sittegrupper, lekeapparater, gjerder, levegger, støyskjermer, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy,

håndtering av renovasjon, fremtidig og eksisterende terreng, beplantning, eksisterende og nye trær, grønne vegetasjonsflater, håndtering av snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

3.1.9 Vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor)

Areal regulert til bebyggelses- eller samferdselsformål skal tilfredsstille kommunens norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor), datert 27.09.2023, for åpen by.

3.1.10 Renovasjon

Renovasjonsanlegg skal være nedgravde løsninger.

3.2 Fellesbestemmelser for felt B og felt C

3.2.1 Høyder

I bebyggelsens 3 øverste metere tillates kun tekniske installasjoner, takoppbygg for tekniske rom, trapperom, heisoppbygg, rekkverk, pergola og oppbygging av grønne tak. Høydene til tekniske installasjoner, takoppbygg for tekniske rom, trapperom og heisoppbygg og pergola skal være innenfor de maksimale gesimshøydene.

Tekniske installasjoner, trapperom og oppbygg skal begrenses til maks 20 % av takflaten, og være trukket minimum 1 meter inn fra gesims. Åpent transparent rekkverk kan plasseres på gesimsens takside.

Felt med grønne tak og vekst- og drenslag inntil 1 meter regnes ikke inn de 20 % av takflaten og kan føres frem til 0,5 meter fra gesimsparapet.

3.2.2 Utforming

Materialbruken skal hovedsakelig bestå av naturmaterialer som tegl og tre sammen med glass og betong. Det skal utformes en sammenstilling i materialbruken som sikrer både variasjon og et rolig, helhetlig visuelt uttrykk for området.

Bygningsvolumene skal brytes opp med høydesprang som angitt på plankartet slik at de fremstår som sammenstillinger av mindre volumer.

Takene er i hovedsak flate. Eventuelle takvinkler skal variere mellom 25-35 grader.
Takutspring skal være maksimalt 0,3 meter ut fra yttervegg.
Tak, som ikke er del av takterrasse eller tekniske anlegg eller med takvinkel som ikke muliggjør grønne tak, skal utformes som grønne eller blå tak.
Inngangspartiene skal være innbydende med inngangsdører av tre og med sidefelt av glass.
Fasadenes valører skal ta utgangspunkt i naturmaterialenes egenfarger uten at det skal benyttes særskilt mørke valører. Det skal ikke benyttes signalfarger på veggflater.

Alle leiligheter skal ha privat uteareal enten i form av utkraget eller delvis inntrukken balkong, eller terrasse på bakkeplan. Balkongarealet skal være minst 6 m^2 og ha utkragning maksimalt 2 meter ut fra fasadeliv. Leiligheter på bakkeplan skal ha privat uteareal med dybde minst 2 meter fra leilighetens fasade, og areal minst 8 m^2.

Boliger i 1. etasje og private utearealer på terrengnivå skal skjermes med vegetasjon.

3.2.3 Leilighetssammensetning

Leilighetssammensetning skal være:

- Maksimum 35 % av leilighetene kan være mellom 35 m^2 og 50 m^2 BRA.
- Minimum 25 % av leilighetene skal være 80 m^2 BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieleilighet på ca 20 m^2 integrert.
- Det tillates ikke boenheter under 35 m^2.

3.3 Bestemmelser for boligbebyggelse, felt B

3.3.1 Utnyttelse

Maks tillatt BRA = 5 250 m^2

3.4.2 Krav til utearealer

Det skal anlegges terrasserte felles uteoppholdsarealer vest for bygningene i Felt B og det skal være terrassering i åpningene mellom byggene. Mellom Bygg B1 og Bygg B2 og mellom Bygg B3 og Bygg B4 skal det være åpne passasjer på minst 5,5 meter. Passasjene tillates ikke overbygget. Passasjene skal opparbeides med trapp, gangsti, vegetasjon, belysning og med oppholdsplasser.

Det skal innenfor felt B plantes minst 3 nye trær. Nye trær skal være løvtrær og ha stammeomkrets på minst 16 cm.

På nordsiden av Bygg B1, langs hele nedkjørselen til Lilleakerveien 43B, skal det etableres en vegetasjonsskjerm av stedegen, tett buskbeplantning som skal gi god visuell skjerming for beboere i B1. Vegetasjonsskjermen skal etableres slik at den har god skjermfunksjon for boligene i bygg B1 fra første vekstsesong. I samme areal skal det stå en trerekke som kan benyttes til å gi ekstra skjerming for sjiktet over buskfeltet.

Rekkverket på dekkeforkanten over likeretterstasjonen BG #2, skal utformes som en tett brystning av naturmaterialer, med en inntrekning maksimalt 0,1 m fra likeretterstasjonens fasade.

Det skal anlegges gangstier og trapper som forbinder terrassene og som forbinder avkjørsel S1 og trapp ned til Gatetun ved Jonas Dahls vei.

3.4 Bestemmelser for boligbebyggelse, felt C

3.4.1 Utnyttelse

Maks tillatt BRA = 5 300 m²

3.4.2 Utforming av bebyggelsen

Det skal etableres en støyvoll mellom Bygg C3 og C4 og trikkelinjen. På vollen skal det settes opp støyskjermer som utføres med naturmaterialer og utformes som espalier som skaper en grønn vegg.

3.4.3 Krav til utearealer

Det skal innenfor felt C plantes minst 6 nye trær. Nye trær skal være løvtrær og ha stammeomkrets på minst 16 cm.

Mot Gang-/sykkelveg skal det opparbeides beplantet areal som sammen med støyskjerm skaper en skjerm mot gang/sykkelvei og trikketrasé. Mellom Bygg C1 og Bygg C2 skal det anlegges gangvei / trapp.

3.5 Bestemmelser for boligbebyggelse, felt D

3.5.1 Utnyttelse

Maks tillatt BRA = 1 800 m²

3.5.2 Utforming av bebyggelsen

Det tillates utnyttelse av loft til 4 nye boenheter, med nye arker i tak ved utbygging. Takarkene i felt D skal ha en utforming som harmonerer med resten av bygningen.

3.6 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse, felt E og felt F

Det tillates maksimalt 16 % bebygd areal (BYA) per tomt.

3.7 Bestemmelser for boligbebyggelse, felt G

Felt G skal ikke bebygges.

3.8 Bestemmelser for bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, forsamlingslokale, kunst- og kulturvirksomhet) /kontor/bevertning, felt A

3.8.1 Utnyttelse

For bygg A1: Eksisterende bygning utgjør ca 455 m^2 BRA, hvor bolig skal utgjøre maksimum 280 m^2.

For bygg A2: Eksisterende bygning utgjør ca 645 m^2 BRA, og det er ikke tillatt med bolig.

For bygg A3: For bygg A3 er det maksimalt tillatt 1 200 m^2 BRA, hvor bolig skal utgjøre maksimum 1 100 m^2.

3.8.2 Plassering og høyder

Utenfor byggegrensene, men innenfor formålsgrense, tillates det i tilknytning til bygg A3 etablert uteboder. Bodene skal maksimalt bygge 3,1 meter ut fra fasadeliv, med høyde maksimalt 2,5 meter og skal ha bredde maksimalt 2,0 meter per bod.

3.8.3 Utforming

Bygg A3 skal utformes som rekkehus med en takark i hver boenhet. Arkene skal ha bredde maksimalt 3,3 meter. Arkene skal være inntrukket minst 1,0 meter fra fasadelivet.

Det tillates etablert inntrukne takterrasser i saltaket. Utkragede balkonger tillates ikke.

Kledningsmaterialet skal hovedsakelig bestå av tre.

Næringsarealene skal i 1. etasje ha glassfelt som gir et åpent preg. Høyde i næringsarealene i 1. etasje skal tilfredsstille krav om minimumshøyde 2,7 meter i arbeidslokaler.

3.8.4 Krav til utearealer

Det skal opparbeides en plass som også skal være oppstillingsplass for brannbil.

Det skal etableres en skjermende beplantning i skillet mellom de felles og private utearealene som skal gi god visuell skjerming for beboere i bygg A3.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Fellesbestemmelser for Kjøreveg S3-S6, Fortau SF1-SF8, Sykkelveg/sykkelfelt SS1-SS4, Trasé for sporveg/forstadsbane

Skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet, iht. byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.
Det skal markeres slutt på offentlig fortau med 0-viskantstein i enden av Jonas Dahls vei, mellom Fortau SF8 og Gang-/sykkelveg.

4.2 Veg S1

Veg S1 skal være felles for gnr/bnr 10/51, 10/63, 10/65, 10/229, 10/299, 10/586, 10/1160, 10/1189, 10/1201 og parseller som skilles ut av disse. Veg S1 skal opparbeides i regulert bredde.

4.3 Veg S2

Veg S2 skal være felles for gnr/bnr 10/881, 10/250, 10/813, 10/1209, 10/1182, 10/599, 10/408, 10/411, 10/416, 10/414, 10/1193 og parseller som skilles ut av disse. Veg S2 skal opparbeides i regulert bredde.

4.4 Veg S3

Veg S3 skal være serviceareal for gnr/bnr 10/918, nettstasjon.

4.5 Veg S4

Arealet skal være offentlig. Det skal opparbeides opphøyd sykkelfelt, fortau og bussholdeplass innenfor området.

4.6 Gatetun

Gatetun skal være felles for gnr./bnr. 10/51, 10/57, 10/63, 10/64, 10/224, 10/227, 10/586, 10/708, 10/756, 10/795, 10/813, 10/916, 10/918, 10/1101, 10/1210 og opparbeides som vist på plankartet.

Gatetun skal være en forlengelse av turvegen fra Ullernchausséen. Langs Gatetun skal det plantes trerekke i forlengelsen av trærne ved barnehagen. I gatetunet skal det markeres en gangsone på minst 3 meter langs felt B mellom den eksisterende turvegen fra Ullernchausséen og Gang/sykkelveg.

Innenfor Gatetun skal det anlegges grøntareal mot vendehammer og trafobygget som gis et tydelig skille mot offentlig vendehammer.

4.7 Gang-/sykkelveg

Skal være felles for gnr./bnr. 10/64, 10/224, 10/756, 10/795, 10/813, 10/1101, 10/1210 og opparbeides i regulert bredde som vist på plankartet.

4.8 o_Annen veggrunn – grøntareal

Skal være offentlig og opparbeides i regulert bredde, iht. byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.
Grøntarealet opparbeides og beplantes med gress, busker og trær.
Langs Lilleakerveien skal det plantes trerekke av trær med omkrets minimum 20 cm og i 10-12 meters avstand, avhengig av arten.

4.9 f_Annen veggrunn – grøntareal

Skal være felles for alle tilstøtende eiendommer og opparbeides i regulert bredde.
Grøntarealet opparbeides og beplantes med gress, busker og trær.
Det kan anlegges gangsti over grøntarealet.

Bestemmelser til arealformål – Vertikalnivå 3 – over grunnen

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Gangveg

Gangvegen er offentlig. Gangveg i form av gangbro til Lilleaker skole skal opprettholdes.

Bestemmelser til hensynssoner

6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

6.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Eksisterende bygning og annen konstruksjon som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, fjernet, til- eller påbygget.

Bygningens eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret. Eksteriør eller bærekonstruksjoner som er endret tidligere kan føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier.

Eksisterende bygningselementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, materialitet og hoveduttrykk, som bebyggelsen som erstattes.

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal legges frem for Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde BG #1 (underjordisk parkeringsanlegg)

Innenfor bestemmelsesområde BG#1 er det tillatt med underjordiske parkeringsanlegg, boder, tekniske rom, sykkelparkering, serviceanlegg for sykkel og kommunikasjonsarealer. Ved Sporveiens likeretterstasjon tillates synlig dekkeforkant og forblendet veggfelt under lokket over underjordisk parkeringsanlegg.

8 Bestemmelsesområde BG #2 (likeretterstasjon)

Innenfor bestemmelsesområde BG #2 er det tillatt med en likeretterstasjon. Likeretterstasjonen skal bygges inn under utearealene og ha grønt tak.

9 Bestemmelsesområde BG #3 (gangbro)

Innenfor bestemmelsesområde BG #3 er det tillatt med gangbro.

10 Bestemmelsesområde BG #4 (renovasjonsanlegg)

Innenfor bestemmelsesområde BG #4 er det tillatt å etablere renovasjonsanlegg.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

11 Før igangsettingstillatelse

Ved innsendelse av søknad om igangsettingstillatelse for felt B eller C skal det foreligge byggeplan for Kjøreveg S6, Fortau SF6, SF7, SF8, Trasé for sporveg/forstadsbane, godkjent av Bymiljøetaten.

12 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg A3 skal Veg S1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B eller C skal Gatetun, Gang/sykkelveg, Kjøreveg S6, Fortau SF6, SF7, SF8, Annen veggrunn – grøntareal langs Jonas Dahls vei, og Trasé for sporveg være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse innad i felt A, B eller C, skal overvannshåndteringstiltak og andre tiltak for vegetasjon og vannhåndtering for feltet være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse innad i felt A, B eller C, skal uteoppholdsareal i feltet være ferdig opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 27.05.2026 sak 131/26.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 08.06.2026

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-1893

Endret reguleringsplan for 10/250, 813, Ullernchausseen 111 og 111b. Byggeområde for boliger (betjeningsbolig), tomt for offent- lige bygninger (barneinstitusjon, trafostasjon) og trafikkområde - vei.

Vedtaksdato: 19.12.1973
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197356950
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V230903N2

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 10, BNR. 250, 813, ULLERNCHAUSSEN 111 OG 111B, ULLERN. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER - BETJENINGSBOLIG - TOMT FOR OFFENTLIG BYGNINGER, (BARNEINSTITUSJON, TRAFOSTASJON) OG TRAFIKKOMRÅDE - VEI, GANGVEI M.M. - OSLO KOMMUNE.

Se Vedt.23.09.2003 Nr.2 (S-1893) Endrede reguleringsbestemmelser for S-1893, 19.12.73 Ullernchausseen 111 og 111b, Ullern, Gnr. 10, bnr. 250, 813

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2. Tomt for transformator kan bebygges med trafostasjon i underjordisk anlegg, og med leke areal for barneinstitusjon på taket.
Maksimal gesimshøyde 45,80. Maksimal tillatte støybelastning settes til 30 dB(A), målt utenfor nærmeste åpne boligvindu. Transformatorcellene må eventuelt innbygges for å tilfredsstille dette krav.

§ 3. Tomt for barneinstitusjon kan bebygges med barneinstitusjon i 1 etasje med underetasje.

§ 4. Byggeområde for boliger kan bebygges med betjeningsboliger i 4 etasjer, maksimal gesimshøyde, cote 57,00. Bygningene plasseres under særskilt hensyntagen til utsikt fra bakenforliggende bebyggelse.
Betjeningsboligenes parkering kan løses i underjordisk parkeringsanlegg i 2 etasjer. Dersom parkeringsanlegget plasseres utenfor betjeningsbygget skal taket beplantes og kunne benyttes som felles uteareal for betjeningsboligene.
Overflateparkering tillates langs Ullernchasséen.

§ 5. Det skal med byggemelding innleveres plan i målestokk 1:500 over det ubebygde areal, som nærmere bestemt i paragraf 69 nr. 3 i bygningslov med vedtekt for Oslo kommune.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.08.2026
Kunde: Siril Sloreby
Laget for: solli@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537158
Deres ref: 9375882

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 10, BNR. 881.

Vi viser til bestilling av 03.08.2026 for eiendom gnr. 10, bnr. 881.

GNR. 10 BNR. 881

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.01.1974.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

4945 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

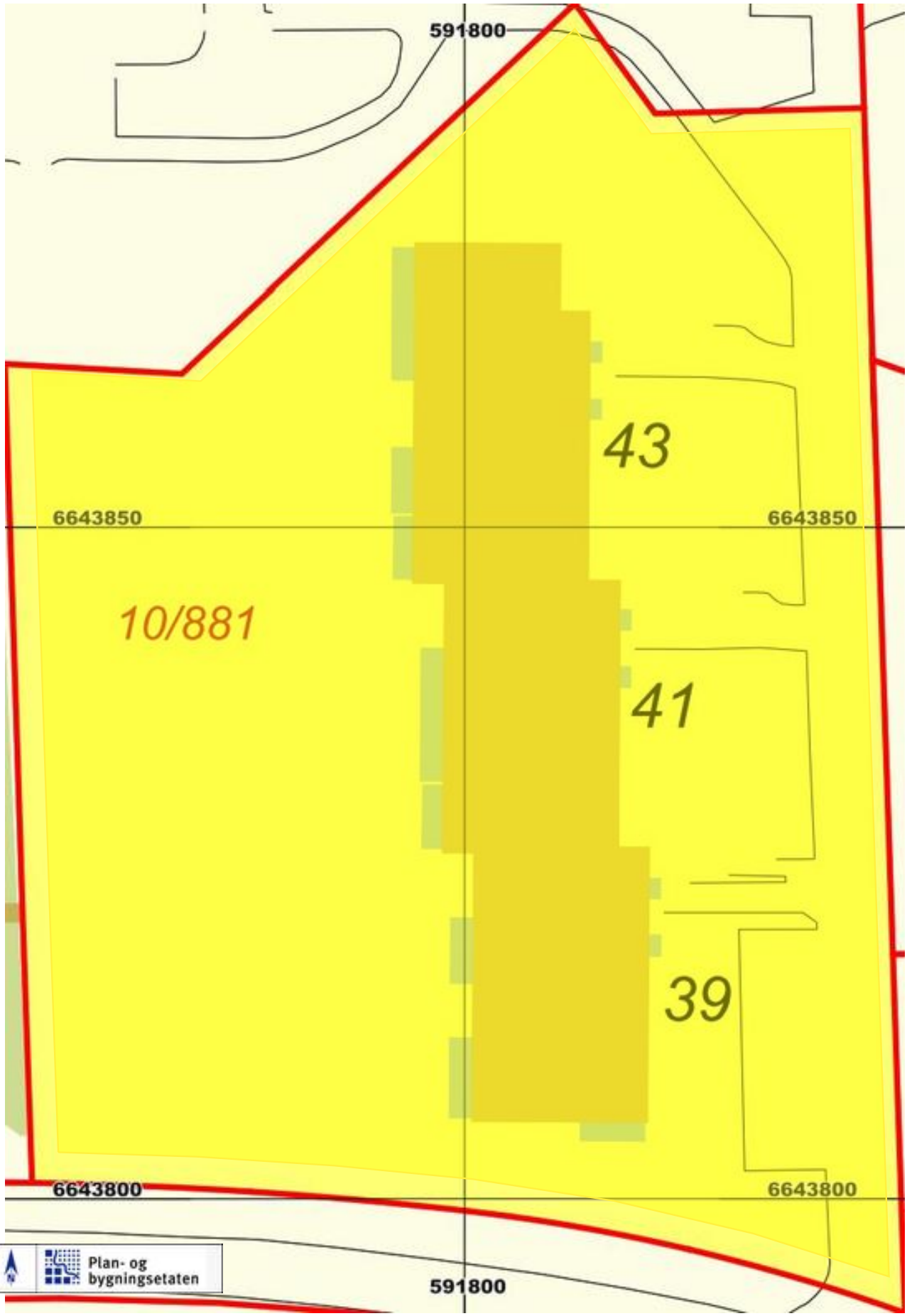
Kristin Tveit
Seksjonsleder

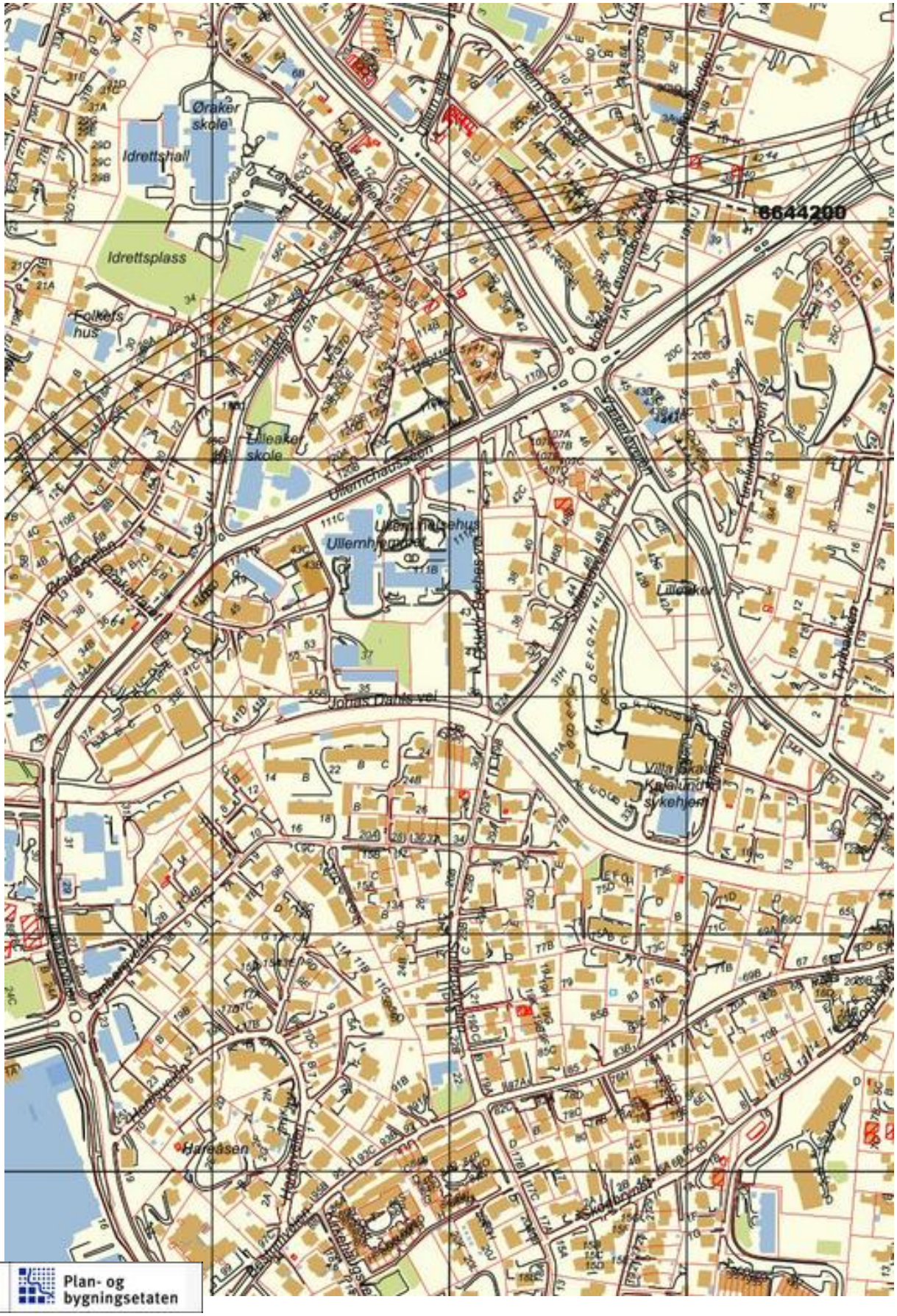
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA


591800
43
6643850
6643850
10/881
41
39
6643800
6643800
Plan- og bygningsetaten
591800


Øraker skole
Idrettshall
Idrettsplass
Folkets hus
Lilleaker skole
Ullernchaussen
Ullernhuset
Ullernhøgda
Jonas Dahls vei
Lilleaker
Kalsundet sykehjem
Haraldsen
6644200
Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-4596

ULLERNCHAUSSEÈN 111. Detaljregulering for gnr. 10 bnr. 250 m.fl.

Vedtaksdato: 24.08.2011

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200800247

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200800247

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ULLERNCHAUSSEEN 111 - GNR./BNR. 10/250, 10/813, 10/1209, 10/916, 10/1201, 10/881 MED FLERE.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP2A-200800247-1 og datert 05.05.2011.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Bebyggelse og anlegg
- Barnehage

Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Institusjon (sykehjem, omsorgsboliger)/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (legesenter)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelfelt

Hensynssone - bevaring kulturmiljø H_570

§ 3 Bebyggelse og anlegg- barnehage
Barnehagen skal plasseres innenfor byggegrense og maks gesimshøyder som vist på plankartet. Bruksareal tillates med BRA= 650 m^2.

§ 4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål
4.1 Utnyttelse
Samlet bruksareal skal ikke overstige BRA= 20 800 m^2. I tillegg tillates BRA= 96 m^2 til parkering på terreng. Bruksareal for tenkte plan og parkeringsareal under terreng medregnes ikke i BRA.

4.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense og maks gesimshøyder som vist på plankartet. Underjordisk bebyggelse tillates innenfor byggegrense i vest som vist på plankartet.

4.3 Utforming av bebyggelse
Bebyggelsen skal ha flatt tak. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Ny bebyggelse skal gis en utforming som underordner seg den bevaringsverdige hovedbygningen og de kulturhistoriske kvalitetene i planområdet.

Bebyggelsen skal bestå av enkle volumer med stram utforming og dempede virkemidler.
For vestre og østre fløy skal forbindelsesganger mellom bygningene ha en transparent utforming, og være inntrukket minimum 0,5 meter i forhold til den bevaringsverdige hovedbygningen. Overgangen mellom forbindelsesgangene og den bevaringsverdige hovedbygningen skal markeres med materialskifte og med fysisk spalte. Heishus og tekniske rom på tak på vestre og østre fløy tillates å stikke opp med maks 2,5 meter over maks kotehøyde, men skal trekkes minst 2 meter tilbake fra gesims.

§ 5 Krav til uteoppholdsareal
Uteoppholdsarealet skal ikke være brattere enn 1:3. Stier og gangveier skal ikke ha stigning over 1:20. Det skal tilrettelegges for fremkommelighet for bevegelses- og orienteringshemmede frem til hovedinnganger til bebyggelse, og det må dimensjoneres for snuplass for minibuss samt av og påstigning ved hovedinnganger. Arealet skal være tilgjengelig for allmennheten.

Trær langs adkomstvei og Ullernchausseen skal sikres i anleggsperioden slik at de ikke skades. Sikringssonen skal være i radius 2 meter fra stammen. Hvor gamle trær må erstattes med nye må disse plantes før brukstillatelse gis. Trærne bør ved planting ha en minimum stammeomkrets på 18-20 centimeter. Området mellom byggegrense mot Ullernchausseen og eiendomsgrense skal gis et grønt preg.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Ullernchausseen med tilliggende sykkelfelt, fortau og annen veggrunn- grøntareal er offentlig. Kjøreveg fra Jonas Dahls vei skal være privat og felles for gnr/bnr 10/586, 10/57, 10/1101 og 10/916.

§ 7 Hensynssone bevaring - kulturmiljø H570
Eksisterende bygninger og hageanlegg som avmerket med hensynssone på plankartet tillates ikke revet/endret. Eksteriøret skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. I forbindelse med restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygning skal eksisterende materialer og elementer som vinduer, dører, utvendige trapper, taktekking m. m. søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Alle tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse. Innenfor bevaringsområdet skal utomhusanlegget inklusive dekker, beplantninger og terrengformasjoner tilbakeføres så langt det er forenlig med brukers behov. Vesentlige endringer i utomhusområdet rundt den bevaringsverdige sykehjemsbygningen skal fremlegges Byantikvaren for uttalelse.

§ 8 Avkjørsel og varelevering
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje via avkjørsel Ullernchausseen og på egen grunn.

§ 9 Parkering
Parkering skal anordnes etter den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm, men ikke overstige 3,7 parkeringsplasser per tiende seng. Parkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Parkeringskjelleren skal ikke være synlig over terreng. 5 - 10 % av parkeringsplassene opparbeides for forflytningshemmede. Det tillates kun 4 parkeringsplasser for forflytningshemmede på terreng.

§ 10 Bevaring trær
Bevaringsverdige trær markert på reguleringskart tillates ikke fjernet.

§ 11 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise bevaringsverdig hageanlegg, parkeringsområder med snumulighet, areal for varelevering, sykkelparkering, interne gjennomgangsveger, beplantede og møblerte oppholdsarealer, areal til avfallsortering, eventuelle gjerder, trerekke langs atkomst og Ullernchausseen, eventuell støyskjerming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt trær/vegetasjon. Etter anleggsfasen må terreng tilbakeføres mest mulig og vegetasjon reetableres før midlertidig brukstillatelse gis.

Utomhusplan skal oversendes Friluftsetaten og Byantikvaren for faglig uttalelse.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.
Fotodokumentasjon av trær, markdekke og annen vegetasjon, etter at omsøkte tiltak er gjennomført, skal innsendes samtidig med anmodning om ferdigattest.

§ 12 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne.

§ 13 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tillatelse. I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett.

§ 14 Fjernvarme
Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kapittel 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

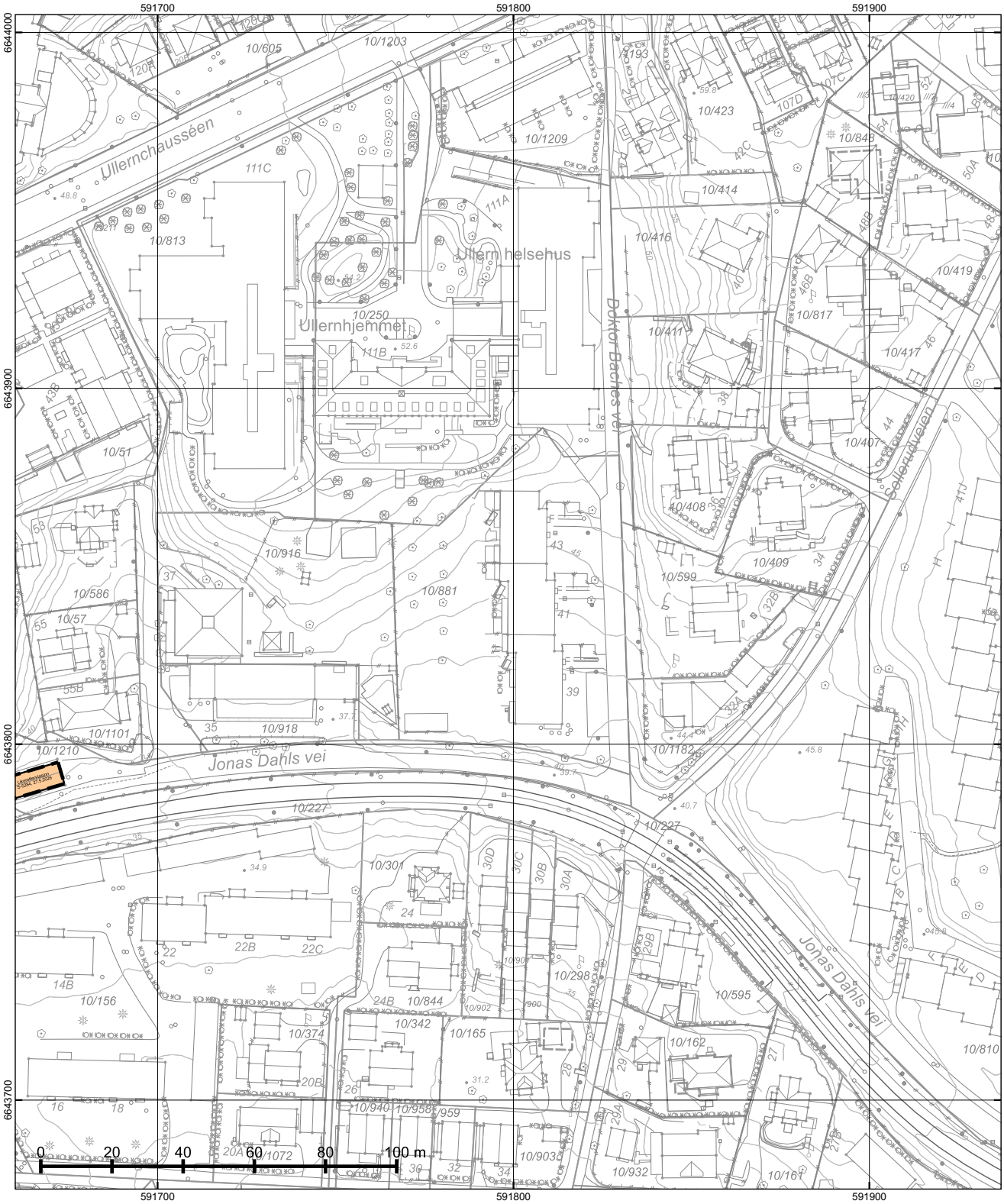
§ 15 Tursti
Turstien skal sikres opprettholdt under anleggsfasen.

§ 16 Rekkefølgebestemmelser
Ullernchaussen med sykkelfelt, fortau og annen veggrunn- grøntareal må være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 24.08.2011 sak 269. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 31.08.2011

Cathrine Langlo Vartdal, bem.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

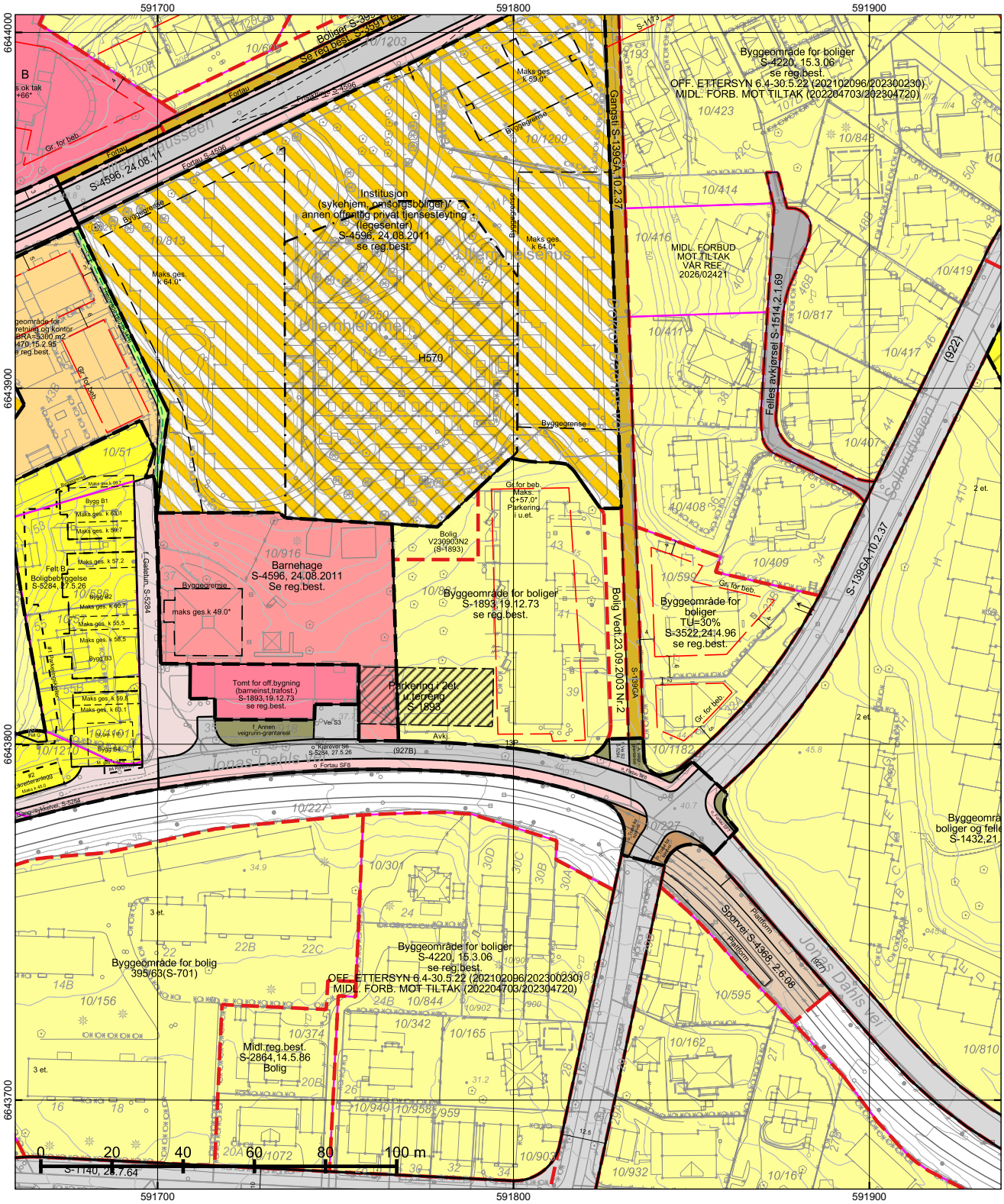
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160978/ 86537158
Deres ref.:
Adresse: Jonas Dahls vei 41
Kommentar:
Gnr/Bnr: 10/881

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

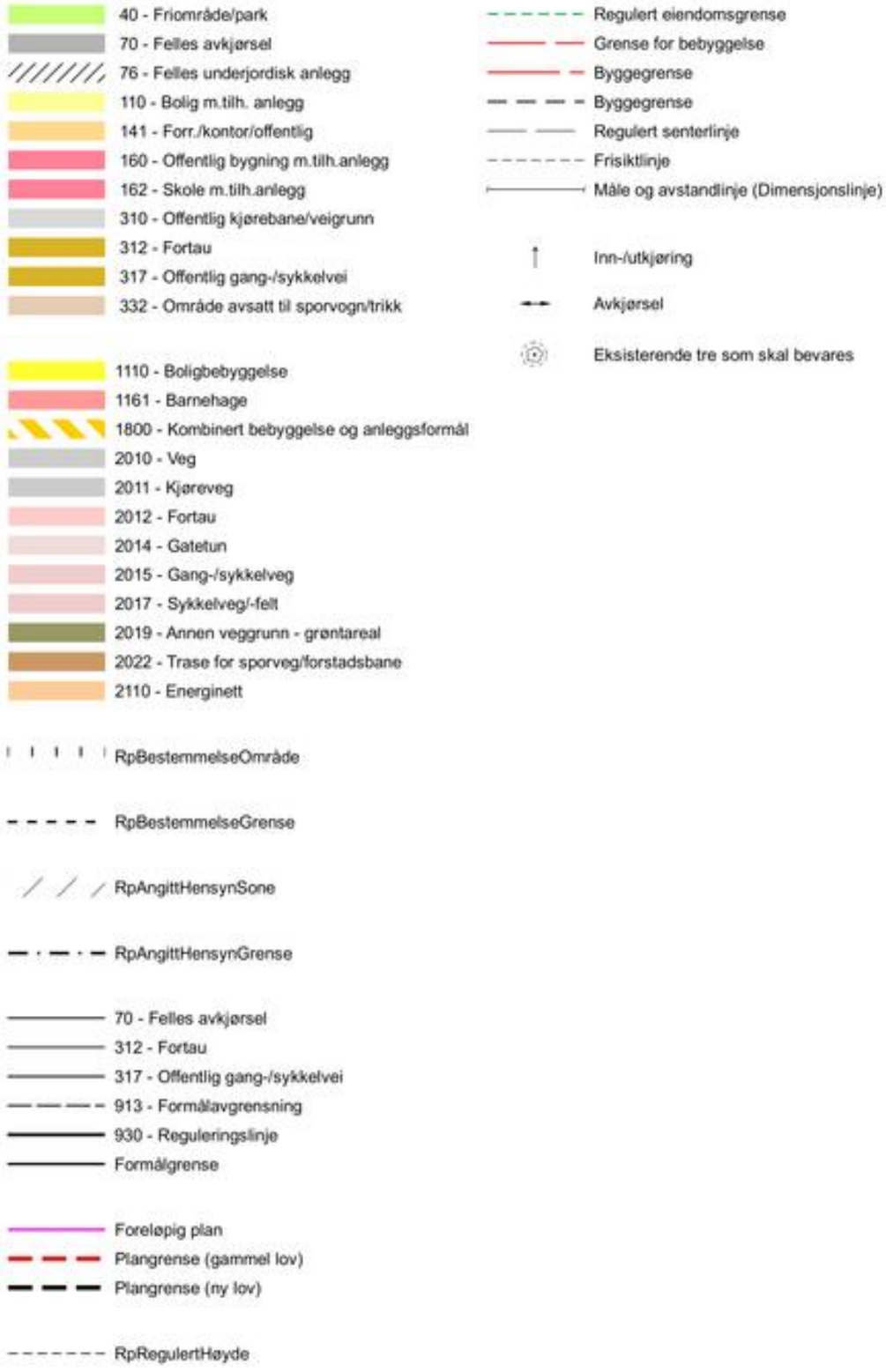
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

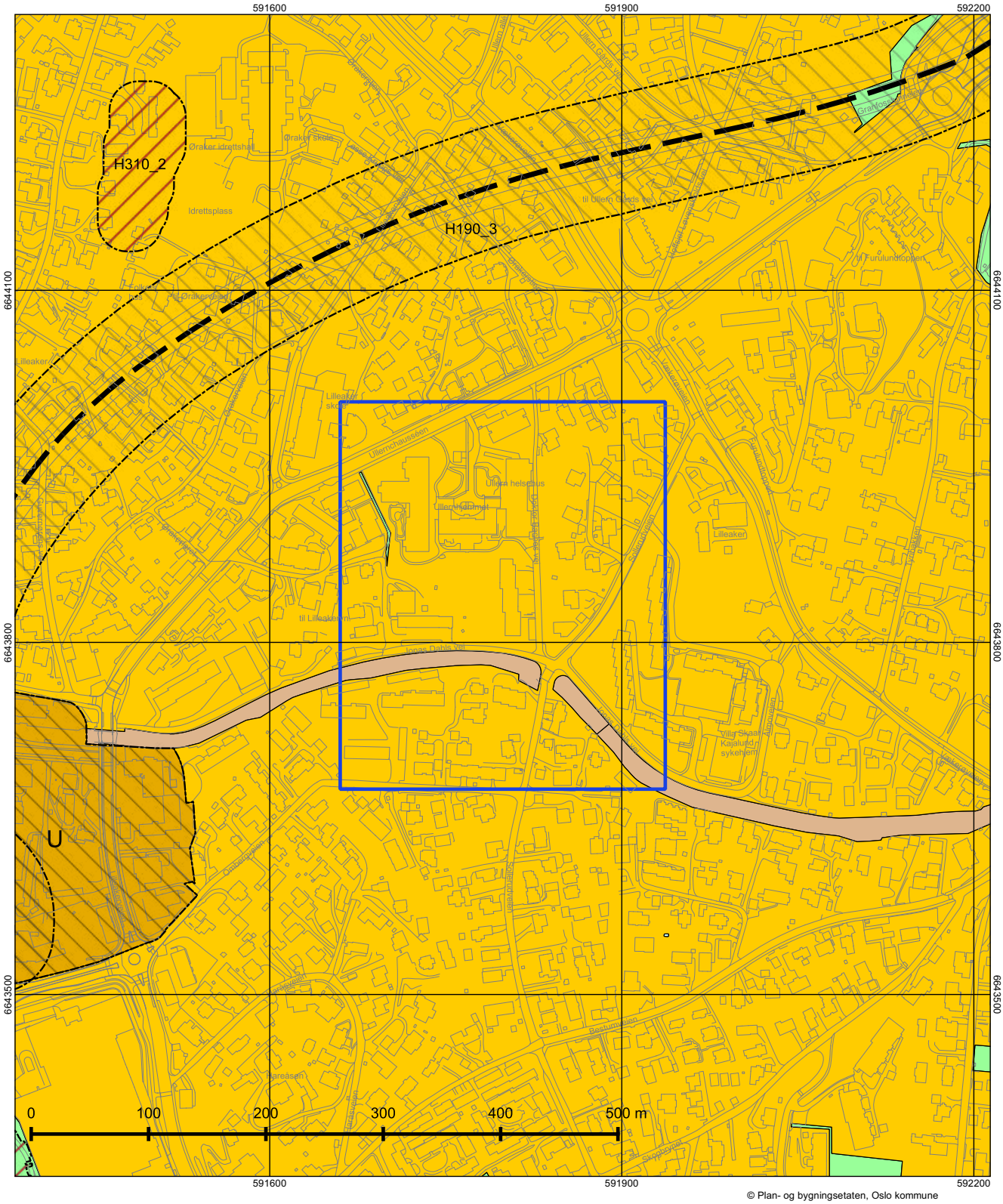
PlottID/Best.nr: 160978/ 86537158
Deres ref.:
Adresse: Jonas Dahls vei 41
Kommentar:
Gnr/Bnr: 10/881

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




591600
591900
592200
6644100
6643800
6643500
H310_2
H190_3
U
Idrettsplass
Øraker idrettshall
Øraker skole
Ullern helsehus
Ullernhallen
Lilleaker
Ullernchaussèen
Ullernåsen
Ullernåsveien
Ullernhaugveien
Ullernhaugen
Ullernhaugstien
Ullernhaugtoppen
Ullernhaugtoppveien
Ullernhaugtoppstien
Ullernhaugtoppsenteret
Ullernhaugtoppsenteret
Ullernhaugtoppsenteret

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

V230903N2

Jonas Dahls vei 35, 39-43 og Ullernchausseen 111,Mindre vesentlig endring slik at eiendomsgrenser og reguleringsformål blir overensstemmende med faktisk bruk. gnr.10 bnr.881 m.fl.

Vedtaksdato: 23.09.2003
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200306763
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1893, 200306763

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Endrede reguleringsbestemmelser for S-1893, 19.12.73 Ullernchausseen 111 og 111b, Ullern
Gnr. 10, bnr. 250, 813

Endringene er vist med ~~overstrykning~~ og i ***fet kursiv***:

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2. Tomt for transformator kan bebygges med trafostasjon i underjordisk anlegg, og med lekeareal for barneinstitusjon på taket.

Maksimal gesimshøyde 45,80. Maksimal tillatte støybelastning settes til 30 dB(A), målt utenfor nærmeste åpne boligvindu. Transformatorcellene må eventuelt innbygges for å tilfredsstille dette krav.

§ 3. Tomt for barneinstitusjon kan bebygges med barneinstitusjon i 1 etasje med underetasje.

§ 4. Byggeområde for boliger kan bebygges med betjeningsboliger i 4 etasjer, maksimal gesimshøyde, cote 57,00. Bygningene plasseres under særskilt hensyntagen til utsikt fra bakenforliggende bebyggelse.

Betjeningsboligenes parkering kan løses i underjordisk parkeringsanlegg i 2 etasjer. Dersom parkeringsanlegget plasseres utenfor betjeningsbygget skal taket beplantes og kunne benyttes som ~~felles~~ uteareal for ***henholdsvis*** betjeningsboligene ***og barnehagen***.

~~Overflateparkering tillates langs Ullernchausséen~~.

§ 5. Det skal med byggemelding innleveres plan i målestokk 1:500 over det ubebygde areal, som nærmere bestemt i paragraf 69 nr. 3 i bygningslov med vedtekt for Oslo kommune.

Oslo
Vann- og avløpsetaten
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Org.nr: 971 185 589

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER I GRUNN

Mellom eier av eiendommen Gnr. 10, Bnr. 881 (Org. Nr. 886 610 122), og Oslo kommune (Org. nr. 958 935 420) inngås denne overenskomst om rettigheter i grunn:

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen som angitt på vedlagte kartskisse/tegning.

Anlegget vil etter at arbeidene er fullført, bli innmålt og inntegnet på VAVs kartverk.

VAV erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen og terrenget settes så vidt mulig tilbake til samme stand som det hadde før anlegget ble påbegynt.

Eksisterende hovedledninger som VAV har liggende over eiendommen og som det tidligere ikke er gjort avtale om, innlemmes i denne overenskomsten.

VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senkning av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte anlegget, plikter grunneier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde anlegget gjennom eiendommen. Løsningen skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til konstruksjon / byggverk ikke være mindre enn 2 meter, jf Oslo kommunes vedtekt 17. november 1994 nr 1039 til plan og bygningsloven 14. juni 1985 nr 77 § 70 nr 1 første ledd, nå plan og bygningsloven 27. juni 2008 nr 71 § 29-4 første ledd, jf § 34-2 niende ledd.
Eventuelt søknadspliktige tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten.

Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør o.l.) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.
(Gjeldende vedtak pr. dagens dato er vedtak i Vei- og vannutvalget, 15.12.1976, sak 296/76).

Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo kommune

Oslo 3 / 3 - 2023
A.M. Aursund
.....
Anna Maria Aursund
Etatsdirektør
Org. nr.: 958 935 420

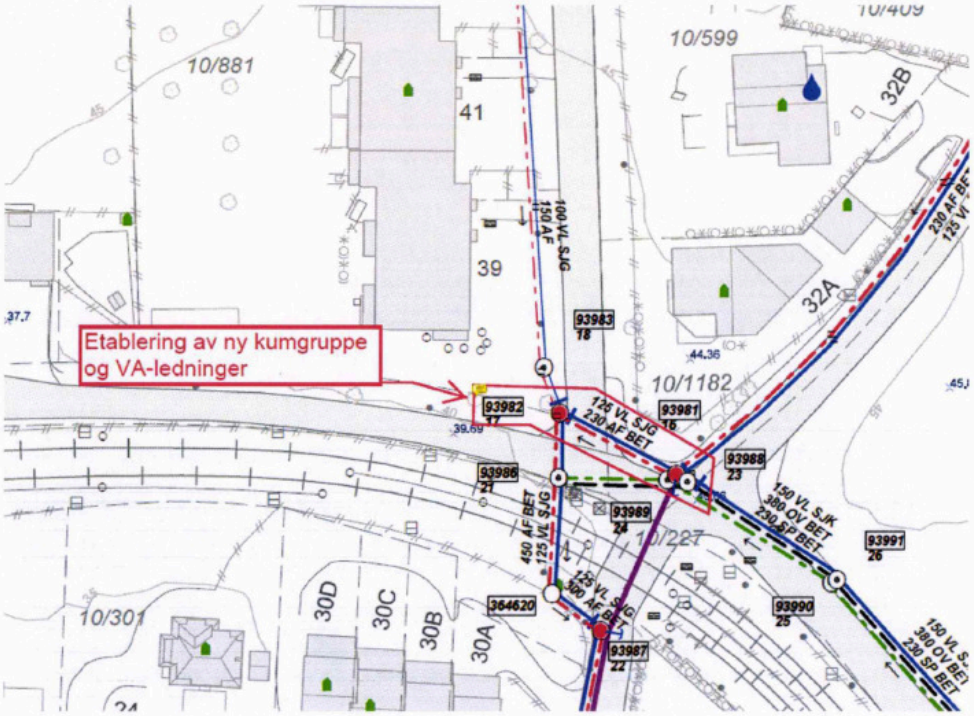
Oslo 16 / 2 2023
Vidar Sørvik
.....
Styremedlem 1:
Blokkbokstaver: VIDAR SØRVIK
F.nr. (11-siffer): 26 0366 [redacted]
Styremedlem 2:
Blokkbokstaver: KIRSTI MARIE HOUGEN
F.nr. (11-siffer): 020463 [redacted]
Org. nr.: 886 610 122

Doknr: 260080 Tinglyst: 10.03.2023
STATENS KARTVERK

Oslo
Vann- og avløpsetaten
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Org.nr: 971 185 589

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER I GRUNN

Vedlegg kartliste/tegning



Returneres til:
Gjensidige Næringsmegling
Postboks 1172 Sentrum
0107 OSLO

TINGLYST
DAGBOKNR.: 19301
18 MAR 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Skjøte 1)

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	OSLO	10	881			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒ **1** Bebygd ☐ **2** Ubebygd

Bruk av grunn
☒ **B** Boligeiendom ☐ **F** Fritidseiendom ☐ **V** Forretning/kontor
☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off.vei ☐ **A** Annet

Type bolig
☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomannsbolig ☐ **RK** Rekkehus/kjede
☐ **BL** Blokkleilighet ☒ **AN** Annet

2. Kjøpesum

kr 56.000.000,00
Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspropriasjon
☐ **4** Tvangsauksjon ☐ **5** Uskifte ☐ **6** Skifteoppgjør ☐ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

kr 56.000.000,00

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
958 935 420	Oslo kommune	

Doknr: 19301 Tinglyst: 18.03.2004 Emb.105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
886 610 122	Sollerud Borettslag	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se skjøtets bakside

Dato	Utstederens underskrift
10.03.2004	

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Nr. 700047e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001/5-2002e

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted	Dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Oslo	10.03.2004

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
	Knut Brenne Allan Bøe

Oslo kommune Bl... Byfogdembetet

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
10.03.2004	

Oslo kommune Bl... Byfogdembetet

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted	Dato

Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen.

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjentas med blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (seksjonsnr.) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
10.03.2004	

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelse

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

1. EKSISTERENDE LEIEFORHOLD

Sollerud Borettslag og dets eventuelle suksessorer trer inn i Oslo kommunes sted med samme rettigheter og plikter som ny utleier i forhold til alle leieforhold som er inngått før 12.03.2004.

2. TILBAKELEIE-/-KJØPSRETT FOR OSLO KOMMUNE

Oslo kommune betinger seg en fortrinnsrett til å leie tilbake inntil alle boligene i Jonas Dahls vei 39 (oppgang A) til markedsleie hver gang en eller flere av disse ledigstilles. Denne for-trinnsretten skal hvile på eiendommen i 15 år regnet fra 12.03.2004

Dersom Sollerud borettslag eller dets eventuelle suksessorer innenfor forannevnte 15-års periode seksjonerer eiendommen, skal Oslo kommune ha samme kjøperett til inntil samtlige boliger i Jonas Dahls vei 39 (oppgang A) som ordinære leietakere har etter eierseksjonsloven av 1997 nr 31 kapittel III. Denne kjøperett skal stå tilbake for eventuelle andre leietakere enn Oslo kommune, dersom disse har kjøperett etter eierseksjonslovens § 14 første ledd, og faktisk benytter seg av retten.

3. ANDRE HEFTELSER SOM SKAL TINGLYSES

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygget kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet Sollerud Borettslag og dets eventuelle suksessorer alene. Der-som dette ikke blir overholdt av Sollerud Borettslag eller dets eventuelle suksessorer, kan Oslo kommune sørge for arbeidet på Sollerud Borettslag eller dets eventuelle suksessorer sin regning. Gjerdeplikten er evigvarende.

Oslo kommune har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommen. Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Oslo kommune har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Dersom Sollerud Borettslag eller dets eventuelle suksessorer ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger og andre varige konstruksjoner) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter Sollerud Borettslag eller dets eventuelle suksessorer å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen for ledningene skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til tiltaket ikke være mindre enn 2 meter. Fordelingen av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Oslo kommune betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Sollerud Borettslag og dets eventuelle suksessorer overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

Dato	Utstederen si underskrift
10.03.2004	

Oslo kommune Eiendoms- og byforvaltning

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 Tlf 20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: 10/250, Ullernchausseen 111	Journalnr.: 72/2224	Tegn. nr.: ~~1-2-3-4-5-6-7-8-~~
Arbeidets art: Bebyggingsbolig for Ullern alders- og sykehjem	Innlevert: 21/7-72	9,14,~~4~~-15,16,20, 21,22,23
Bygningens art:		
Bygherre: Oslo Kommune v/ Byggedirektøren, Sørkedalsveien 37, Oslo 3.		
Byggemaldr: Ark.ene Anker & Hölaas, Kirkegaten 32, Oslo 1.		

Dato: 27. september 1973. EH/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 25.9.73 på situasjonskartet og til uttalelse av 4.6.73, kfr. vedlagte gjenpart. Helserådets betingelser vedrörende ventilasjon og adgang til vask og törk av töy samt brannvesenets betingelser må följes, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 8.6.- og 22.6.73.
Det forutsettes at det ikke blir overskap på vindusvegg i kjökken i 3-roms leilighetene, så vinduet kan gjöres störst mulig.
Tilfluktsrommet må få utslagsvask. Korrekt tegning av nordfasaden og redegjörelse for farefri vinduspuss, må sendes inn.
Foreliggende pröve på fasadekledning ble godkjent 6.4.73.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I, IV.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— baksiden

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. For byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

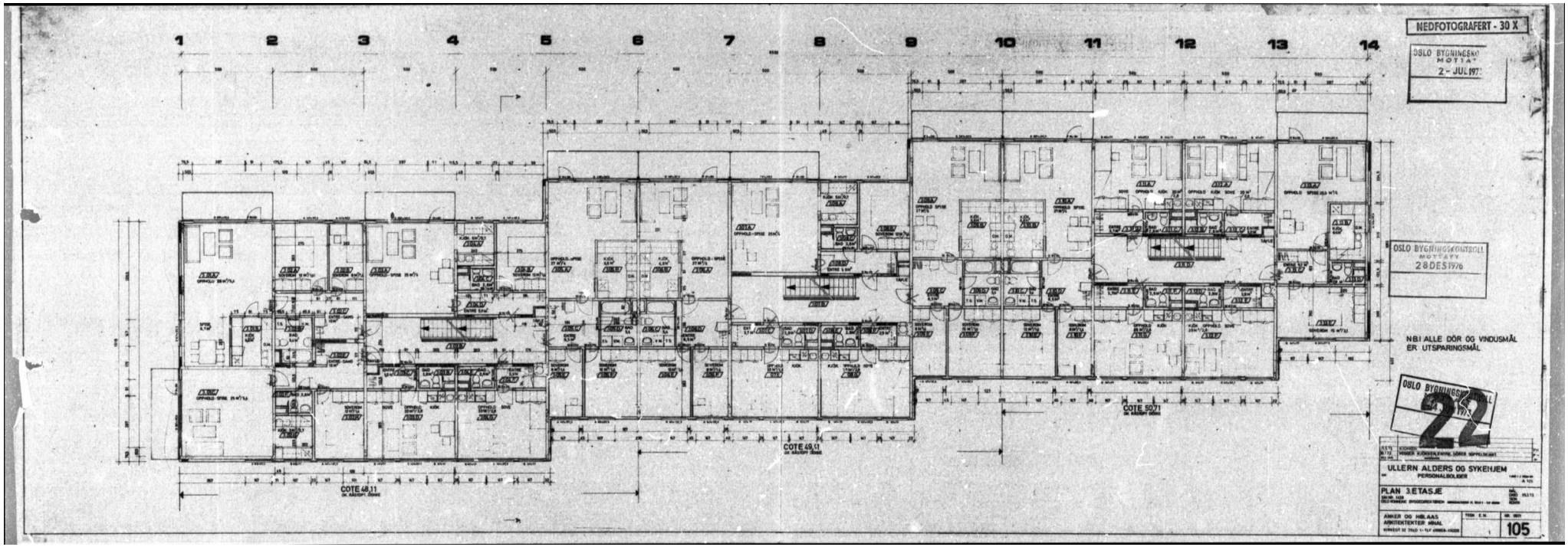
- [X] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggesaksavdelingen, Roald Amundsens gt. 6.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjörelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent. 15/3-73 För 1. etasjes dekke stöpes.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Reguleringsplanen være stadfestet. (19/12 73 S 1893 vedtatt K.
- [X] I. Redegjörelse for vinduspuss være godkjent.) OK. Holt svingvindu, se tegn. bl.nr 15. 31/7-73 EH
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

E. Henstad

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.


NEDFOTOGRAFERT - 30 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 2 - JUL 1971
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 28 DES 1976
NB! ALLE DØR OG VINDUSMÅL ER UTSPARINGSMÅL
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14
COTE 48.11
COTE 49.01
COTE 50.71
22
ULLERN ALDERS OG SYKEHJEM
PERSONALBOLIGER
PLAN 3.ETASJE
ANKER OG NIELAAS ARKITEKTKONTOR MNAL
105

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ruslands Arkitektkontor AS
Hoffsveien 9

0275 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/saksopenr.	Journr.
531.3	940038681	94/46046

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ann-Brit Sivertsen	17. august 1994

Arbeidssted : 010/0881 Ullernchausseen 111C
Byggherre : Ullern bydelsforvaltning, Postboks 93 Lilleaker, 0216 OSLO
Arbeidets art: UTSKIFTING VINDUER/DØRER - OMINNREDN.

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1, 2, 3 og 4 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Byggeforskriftenes kap. 30 og 31 må følges med hensyn til brannvern.

BrannCellebegrensende konstruksjoner må være brannklassifisert B-60.
Gjennomføringer av rør, kabler og kanaler skal utføres slik at bygningsdelenes brannskillende funksjoner opprettholdes.
Brannslokkingsutstyr og røykvarslere må monteres i henhold til byggeforskriftenes kap. 31:4.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av Vann- og avløpsverket.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

01 Ansvarshavende være godkjent.

02 Arbeidstilsynets godkjennelse foreligge.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Svein Oddby
Seksjonsleder

Ann-Brit Sivertsen
Avd.ark.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ullern bydelsforvaltning
Postboks 93 Lilleaker

0216 OSLO

Bjørnerås, Olav
Kitty Kiellandsv. 17 C

1346 GJETTUM

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
b31.7	940035581	95/36799
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Kjell Leon Stølan	12. juni 1995

Arbeidssted : 010/0881 Ullernchausseen 111C
Byggherre : Ullern bydelsforvaltning, Postboks 93 Lilleaker, 0216 OSLO
Arbeidets art: OMINNR./UTSKIFTING VINDUER/DØRER - BLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Kjell Leon Stølan
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arkitektgruppen 2000 A.S
Drammensveien 126a
0277 OSLO

Dato: 20 APR. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200408142-19 Saksbeh: Marianne Flatland | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	JONAS DAHLS VEI 39	Eiendom:	10/881/0/0
Tiltakshaver:	Sollerud Borettslag v/USBL	Adresse:	Pb. 4764 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker:	Arkitektgruppen 2000 A.S	Adresse:	Drammensveien 126a, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - JONAS DAHLS VEI 39

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

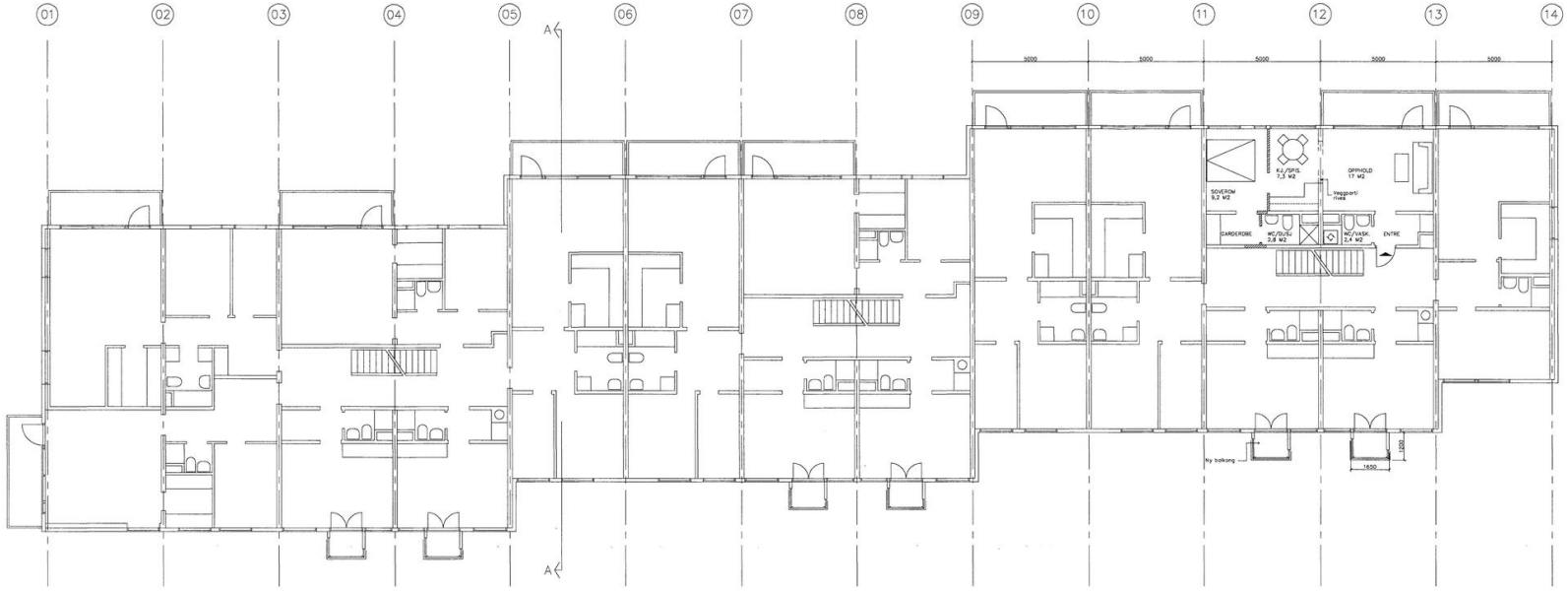
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

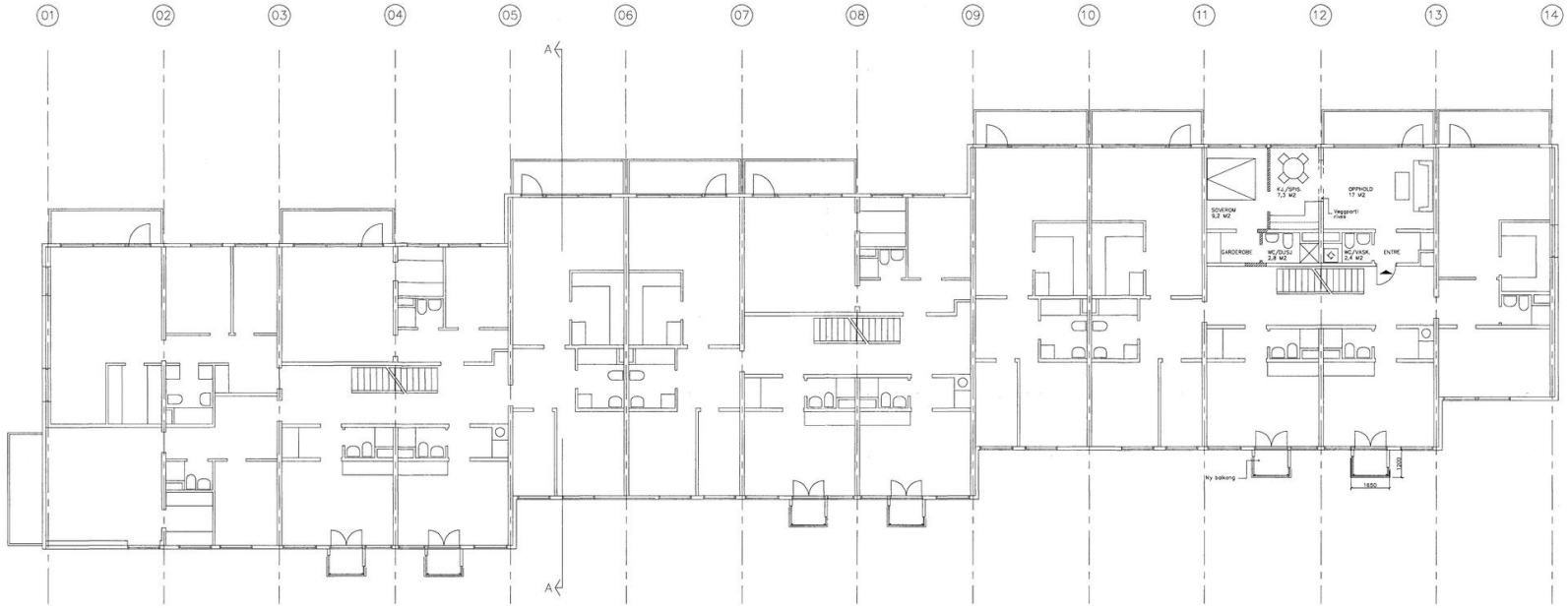
Marianne Flatland
saksbehandler

Frederik Sømme
sidemannskontrollør

Kopi til:
Sollerud Borettslag v/USBL, Pb. 4764 Sofienberg, 0506, OSLO



PLAN 2 ETASJE



PLAN 3 OG 4 ETASJE

NYE VEGGER

VEDLEGG E-04

TEGNINGSNUMMER		REV.
	408.04	B

PROSJEKTNAVN

FASADEENDRING OG REHABILITERING

SOLLERUD BORETTSLAG
JONAS DAHLS VEI 39-43, OSLO
GNR/BNR 10/881

TEGNINGSTYPE

RAMMESØKNAD

TEGNINGSINNHOLD

PLAN 2. ETASJE OG 3/4. ETASJE

10

TEGN. DATO	TEGNET	KONTR.	MÅLESTOKK
08.07.04	ØV	ØV	1:100

REV	REV. GJELDER	TEGN.	KTR	DATO
B	Franske balkonger i fasade mot øst utvides	TV	ØV	250405
A	Franske balkonger i fasade mot øst utvides, og dobbeldør erstattes med vindu i 3.sal-stig. mot øst. Ubo.	ØV	TV	070105

TILTAKSHAVER

SOLLERUD BORETTSLAG v/USBL

POSTBOKS 4764 SOFIENBERG - 0506 OSLO

PROSJEKTERENDE

ARKITEKTGRUPPEN 2000 AS
DRAMMENSVN 126A. 0277 OSLO
TLF 22 44 86 02 - FAX 22 44 78 25

I SAMMARBEID MED

SIVILING. KNUT KLØVE AS
POSTBOKS 46 - 1305 HASLUM
TLF 67 11 11 70 - FAX 67 11 11 71

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200408142 (B)
Eiendom: 10/ 881/ 0/ 0
Byggnr: 80714645
Midlertidig ID: Ja

Jonas Dahls vei 39-43 - fasadeendring og reh
Tomt:

Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: O / OP2T / MFL
Sone:

Sakstype: 16, Søknad i to trinn

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 15, Fasadeendring

Byggested: JONAS DAHLS VEI 39
Poststed: 283 OSLO

Lovhjemmel: PBL93B), Fasadeendring, vesentlig endring/reprasjo
Søkn.kateg.: 4
Søker: Arkitektgruppen 2000 A.S
Drammensveien 126a
0277 OSLO

Merknad:

Tiltakshaver: Sollerud Borettslag v/USBL
Pb. 4764 Sofienberg
0506 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
19	U	20042006	Ferdigattest - JONAS DAHLS VEI 39	Arkitektgruppen 2000 A	O / OP2T / MFL	A
18	I	04042006	Anmodning om ferdigattest - Jonas Dah	Arkitektgruppen 2000 A	O / OP2T / MFL	A
17	U	13062005	Gebyrskjema 2004	Sollerud Borettslag v/	O / OP2T / MFL	A
16	U	13062005	Tillatelse til endring	Arkitektgruppen 2000 A	O / OP2T / MFL	A
15	I	25042005	Søknad om endring av tillatelse, Jona	Arkitektgruppen 2000 A	O / OP2T / MFL	A
~~14~~	~~U~~	~~02052005~~	~~Tilsynsrapport avfallshåndtering~~	~~Sollerud Borettslag v/~~	~~O / OPTB / SVV~~	~~A~~
13	U	02052005	Tilsynsrapport avfallshåndtering	Sollerud Borettslag v/	O / OPTB / SVV	A
12	U	25022005	Gebyrskjema 2004	Sollerud Borettslag v/	PR / PAB2 / MFL	A
11	U	25022005	Tillatelse til endring	Arkitektgruppen 2000 A	PR / PAB2 / MFL	A
10	I	27012005	Søknad om endring av tillatelse, Jona	Arkitektgruppen 2000 A	PR / PAB2 / MFL	A
9	U	24012005	Gebyrskjema 2005	Sollerud Borettslag v/	PR / PAB2 / MFL	A
8	U	24012005	Igangsettingstillatelse	Arkitektgruppen 2000 A	PR / PAB2 / MFL	A
7	U	14022005	Ileggelse av tvangsmulkt som forfalle	Sollerud Borettslag v/	O / OPTB / JEF	A
6	U	19012005	Godkjenning av avfallsplan	Sollerud Borettslag v/	O / OPTB / JEF	A
5	I	12012005	Søknad om igangsettingstillatelse - J	Arkitektgruppen 2000 A	PR / PAB2 / MFL	A
4	U	18102004	Gebyrskjema 2004	Sollerud Borettslag v/	PR / PAB2 / MFL	A
3	U	18102004	Rammetillatelse	Arkitektgruppen 2000 A	PR / PAB2 / MFL	A
2	V	18102004	Vedlegg avfall		O / OPTB / SVV	A
1	I	08072004	Søknad om rammetillatelse - Jonas Dah	Arkitektgruppen 2000 A	PR / PNAE /	A

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
00a Mottatt sak (a)				30072004	30072004
AVFALL- Vurdert	Sverre Valde			02082004	18102004
VEI - Vurdert	Bjørn Ivar Hanssen			02082004	10082004
VANN- Vurdert	Cathrine Bie			18082004	19082004
11 Rammetillatelse	Marianne Flatland			15102004	18102004
17a Beregne gebyr	Marianne Flatland			15102004	18102004
GAB - Vedtak	Kristin Tveit			26102004	01112004
27 Behandle avfallsplan	Jannicke Eide-Fredriksen			19012005	19012005
19 Igangsettingstillatelse	Marianne Flatland			19012005	24012005
17a Beregne gebyr	Marianne Flatland			19012005	24012005
GAB - Igangsettingstillatelse	Bente Hansen			24012005	24012005
14 Endret tillatelse	Marianne Flatland			24022005	25022005
17a Beregne gebyr	Marianne Flatland			24022005	28022005
AVFALL - Tilsyn	Sverre Valde			02052005	02052005
14 Endret tillatelse	Marianne Flatland			08062005	13062005
17a Beregne gebyr	Marianne Flatland			09062005	13062005
GAB - Andre	Kristin Tveit			13062005	13062005
24 Ferdigattest	Marianne Flatland			20042006	20042006
GAB - Ferdigattest	Monica Olgun			09052006	10052006
00h Saken kan arkiveres	Frederik Sømme			28072006	28072006

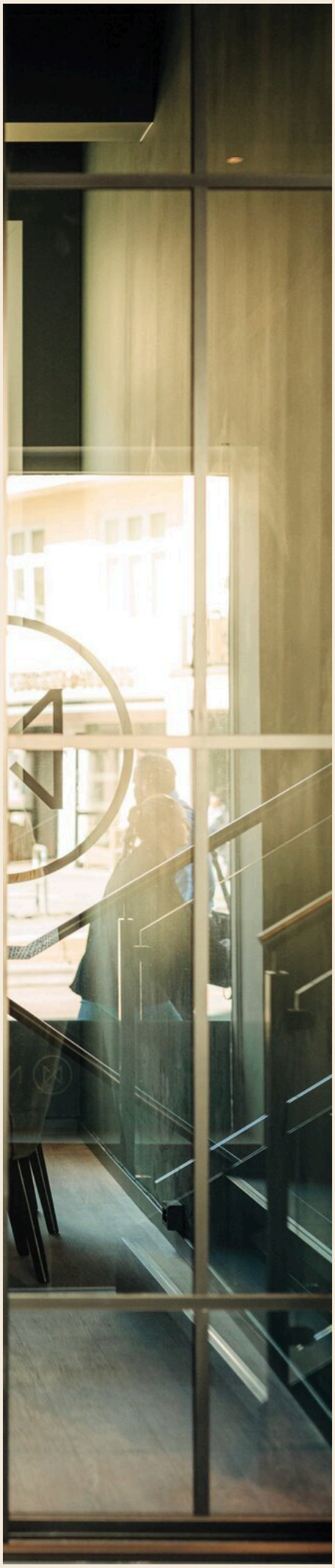
NB: Utsnitt av reguleringskart med PBEs påtegning av 23.02.05 mangler (jf. tillatelse til endring 25.02.05, dok. 17)

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE 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.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0464/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jonas Dahls vei 41 0283 OSLO
Matrikkel: Gnr 10, bnr 881 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Stian Pøhner
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
s.pohner@nordvikbolig.no
971 15 621



Siril Slorer Sloreby
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.sloreby@nordvikbolig.no
412 52 214

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: