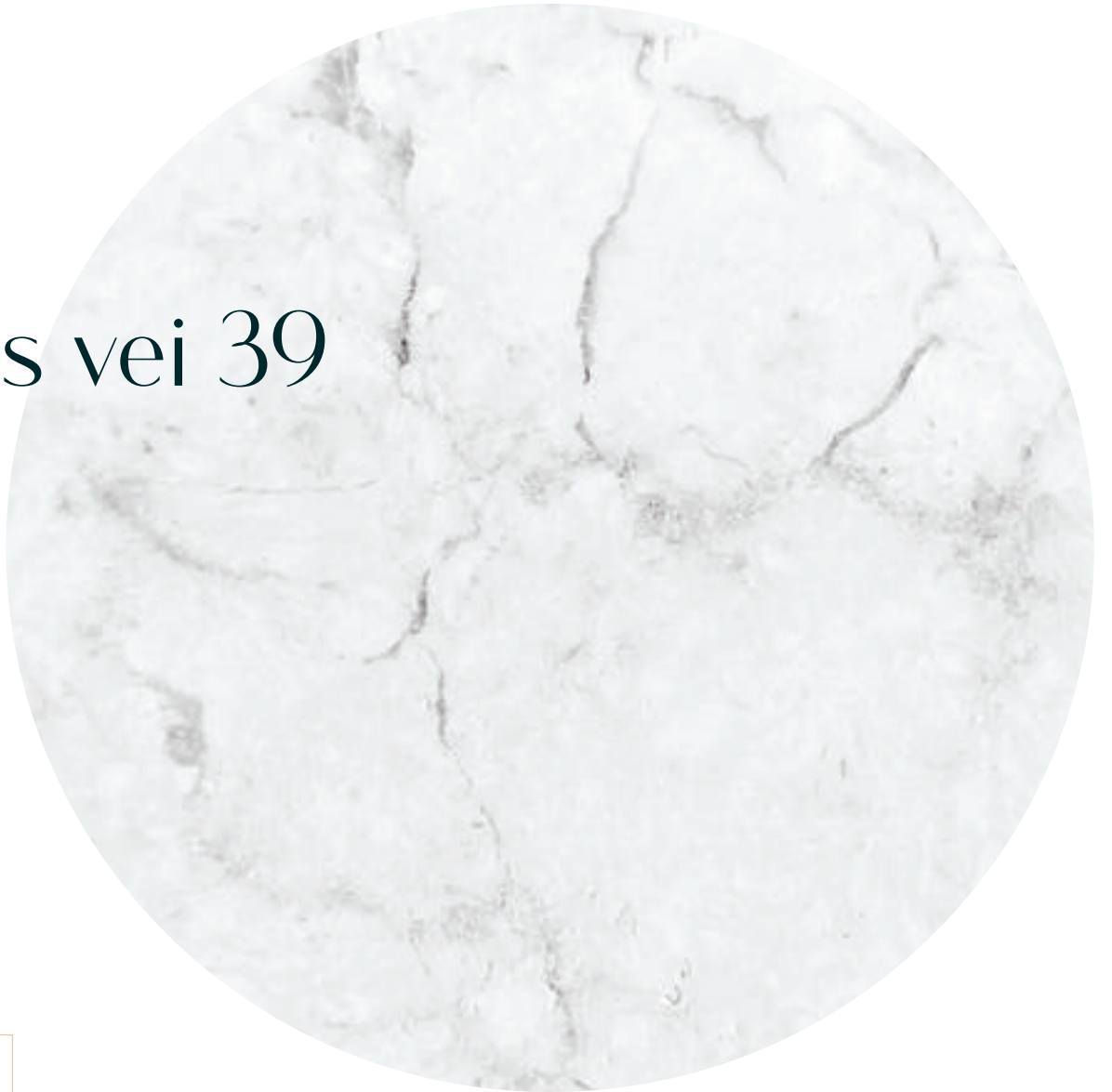


Jonas Dahls vei 39



Velkommen til

Jonas Dahls vei 39



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2025

Ullern

Flott 1-roms leilighet med IN-ordning og kort gangavstand til Lysaker Brygge. V.vann inkludert. Frodig bakhage

Prisantydning	2 900 000,-
Fellesgjeld	485 137,-
Omkostninger	9 588,-
Totalpris	3 394 725,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 456,-
BRA-i	25 kvm
Totalt BRA	28 kvm
Etasje	4

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1975

Megler	Martin Ruud
Telefon	414 08 858
E-post	m.ruud@nordvikbolig.no

Megler 2	Tonje Heitmann Eide
Telefon	480 58 025
E-post	t.eide@nordvikbolig.no




Marshall



Kort fortalt

- Leiligheten har en praktisk planløsning, store vindusflater og østvendt balkong med hyggelig utsikt. Borettslaget er veldrevet med godt naboskap, store fellesarealer og en frodig, sosial bakhage med grillplass og gode solforhold. Her bor du i rolige omgivelser på Ullern/Sollerud med kort vei til sjøen, flotte turområder og CC Vest. Trikken rett utenfor.

- Høydepunkter:
- Sjøgløtt fra vinduer
- Borettslaget disponerer gaten utenfor, og beboere har tilgang til gratis parkering
- 6 ladeplasser, også disp. av Brl.
- Lave fellesutgifter med v.vann, internett og tv inkludert
- -Lave strømkostnader
- Ved nedbetaling av fellesgjeld vil nye fellesutgifter være ca. kr 2.908 (In-ordning)
- Sosial bakhage med gode solforhold, sittegrupper og grillplass
- Kjellerbod på 3m^2
- Ingen dokumentavgift

Arealer og innhold

BRA-i:	25 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	28 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Entrè, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 25 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 3 kvm.

JONAS DAHLS VEI 39
4.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet














Marshall




LESS
IS
MORE


LESS
IS
MORE








13 Bekkestua 14 min
13 Bekkestua 7 min
www.trafikanten.no
13 Lilleaker (Bekkestua)
Trikken er din venn,
ikke kjør med den
128
Fastsitt


KIWI
mini
pris
7-23
TAEKWONDO
EURO
at home
NISHI SUSHI
unicare
APOTEK

Informasjon

Jonas Dahls vei 39

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0259/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Jonas Dahls vei 39, 0283 OSLO
Gnr 10, bnr 881 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 140 i Sollerud Borettslag, org.nr. 886610122

Selger
Marlene Wammer

Kjøpesum og omkostninger
2 900 000,- (Prisantydning)
485 137,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 385 137,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forkjøpsrett)
300,- (Medlemskap Usbl)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 588,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 888,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 394 725,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 404 025,- (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
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 25 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 28 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Entrè, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 25 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 3 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.

Solforhold

Det er sol på balkong fra kl 06-14.30 på sommerstid og sol i hage fra kl 14.30 til solen går ned i følger selger.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4.etasje og har følgende romfordeling: Stue, kjøkken, bad, entre, alkove.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på ca 3 kvm.
Takhøyden er målt til 242 cm i stuen.

Standard

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Reflektorovn. Utstyrt med dusjhjørne, wc, servant, servantskap og mekanisk avtrekk.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe og porttelefon.

Alkove: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom: Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og ikke ledes til sluk pga gulvlimt skinne. Konsekvens av dette kan være fuktskader.
- Øvrige vinduer og dører: TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
- Kjøkken: TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vinduer og dører - vindu i alkove: Tilstandsgrad 3 settes pga råteskade i karmen. Vinduet må skiftes. Eier opplyser at det er planer om å skifte ut vinduet i regi av sameiet ila 2025.
- Våtrom: Løs flis. Enkelte fliser i dusjsonen er løse og sitter ikke fast i underlaget. Årsaken er ukjent, men sannsynligvis utilstrekkelig flislim i forbindelse med montering. TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.
- Vannledninger: Det ble ikke registrert behov for strakstiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
- Elektrisk: TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder: Det er felles varmtvann i bygget.

Parkering

Parkering i gaten foran Sollerud Borettslag er gratis og kan benyttes av beboere og gjester. Det skal parkeres på høyre side (mot øst) langs Jonas Dahls vei 39-41-43, opp til skiltet ved snuplass. Det er ikke tillatt 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.
For å unngå at uvedkommende parkerer i gaten har hver andelseier tilgang til to parkeringstillatelser. Videresalg av parkeringstillatelser er forbudt.

Borettslaget har etablert seks plasser til elkjøretøy for de som har el-bil. De som benytter seg av p-plassene må betale for egen bruk via automat. Oppfordres til å flytte bil etter endt lading så flest mulig får benytte pakreringen.

Hvert bygg har sin egen sykkelparkering utenfor bygget. Den kan benyttes av alle. Husk å låse sykkel for å unngå tyveri. Det er også en sykkelbod i 39 for vinterlagring av sykler.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Info fra tidligere eiers egenerklæringsskjema (før den forrige): i 2019 ble det byttet stoppekran, blandebatteri i dusj, nye fliser lagt flis på flis på gulv. Ny baderomsinnredning, toalett og speilskap. Gjennomført av Skedsmo Rørleggerbedrift AS. 2021: Olimb Rørfornying AS og Raidon AS ved rørfornying (og bytting av blandebatteri) 2025: Fuging på bad ved egen innsats
- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boretslaget har gjennomført rørrehabilitering i 2019 av Olimb og Penetex (ifølge tidligere eiers egenerklæringsskjema); lagt nye bunnledninger samt reparasjoner av rør og kummer utendørs og innendørs. Ytterligere forbedringer ble gjennomført i 2021 ved Olimb Rørfornying AS og Raidon AS.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Har vært kontroll av ventilasjonen på vegne av styret i borettslaget. Det er en servicerapport fra 2023 gjennomført av GK. Det opplyses om at det skulle blitt gjennomført en ny kontroll i 2024, men dokumentasjon får jeg ikke tak i.
- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekk i øverste flis på badet ved ventilasjonen (etter arbeid fra Olimb).
- 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: Ikke i oppgang 39 meg kjent, men det har kommet vann inn i kjelleren til en av de andre oppgangene når det har regnet veldig mye. Aldri fukt ellet annet i oppgang 39 sin kjeller.
- 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
Eventuell kommentar: Det ble meldt inn en sak om at det kunne ligne på skjeggkre i et av de andre byggene, men har ikke hørt noe videre om at det faktisk var noe.
- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det er nylig gjennomført ny tilstandsrapport i henhold til salget av denne leiligheten, 2025. 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? Gjennomført i år i forhold til ny tilstandsrapport vedr dette salget. 13.05.25
- 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
Eventuell kommentar: Vinduer skal byttes, dør til balkongen kan byttes (om ønskelig) og ytterdør kan byttes (om ønskelig). Borettslaget står for kostnad.
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Felleskostnader skal ha liten oppjustering i henhold til dagens priser på diverse innhold i felles. Det blir ca. 7,5% fra juli.
- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Den ene knaggen i gangen skal byttes, og veggen skal sparkles for å ordne dette penere.

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold

som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med fasadeplater. Taket er et pulttak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass og 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

F - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovn i stue
- Reflektorovn 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. 1719 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 456,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Telia TV og/eller internett
- Forsikring for Eiendom
- Kommunale avgifter
- Strøm Fellesarealer (også varmtvann)
- Vaskeridrift
- Vedlikehold bygg (inkl. utbedringer/vedlikehold EL-anlegg, service/rep.

porttelefonanlegg, skadedyrkontroll avtale, serviceavtale ventilasjonsanlegg,
- Utbedringer/rep. varmtvannberedere etc.)
- Vaktmestertjenester (inkl. gressklipping/hekkeklipping, snørydding, strøing, bytte lyspærer, matteleie, renhold fellesarealer etc.)
- Styrehonorarer/juridisk bistand lfb. Dugnader
- USBL forretningshonorar/tjenester/revisjon etc.

Utenom dette kommer også ditt private avdrag til lån (IN lån)

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Felleskostnader skal ha liten oppjustering i henhold til dagens priser. Det blir ca. 7,5% fra juli.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 776 523,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 106 090,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sollerud Borettslag har en Flex-avtale med Telia.

Beboerne har 3 ulike alternativer de kan velge mellom. Kostnadene er fordelt mellom TV og internett. Man kan kun ha ett av alternativene om gangen:
1: TV-pakken TV & Strømming med 50 valgfrie poeng og Bredbånd 200 mbit/s.
2: TV-pakken TV & Strømming med 50 + 60 valgfrie poeng.
3: Bredbånd 750 mbit/s

Borettslaget

Om borettslaget

Vaktmestertjenester leveres av ISS som har ansvar for fellesarealer og uteområder. Sollerud borettslag har en egen vaktmester som har en fast ukentlig rutine. Vaktmester utfører enkle reparasjoner og melder inn avvik.

Renhold av matter og fellesområder leveres av 2clean.

Fellesvaskeri finnes i kjeller i 41. Fellesvaskeriet er gratis i bruk, men benyttes i hovedsak av de som har små leiligheter på 25kvm. I vaskeriet gjelder førstemann-til-mølla-prinsippet, så ingen reservasjoner trengs.

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

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

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.

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

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.

1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet.)
2 - Medlem i Usbl

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.

Styregodkjennelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. 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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 485 137,- pr.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16368940821, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.05.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 43
Saldo per 12.05.2025: 13 404 436
Andel av saldo: 378 549
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2035)
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 12.05.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 114
Saldo per 12.05.2025: 9 379 670
Andel av saldo: 106 589
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.

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.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 2 454 644,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 1 072 407,-

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

Beboere i Sollerud Borettslag inviteres på dugnad to ganger i året; henholdsvis høst og vår.

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Jonas Dahls vei 39 ligger i et attraktivt boligområde på Sollerud/Lilleaker. Leiligheten har en sentral beliggenhet med kort avstand til det meste, enten du skal handle i de dagligdagse butikkene eller ta deg en tur inn til Oslo sentrum. Nærhet til offentlig kommunikasjon, servicetilbud og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Hyggelig nærmiljø på Lilleaker med kafeer, restauranter og treningssenter. Det er kort gangavstand til en rekke fasiliteter som blant annet CC Vest og matbutikker (Kiwi og Coop 5 min unna). Handlesenteret CC Vest med ca. 10 minutters gange fra leiligheten har et bredt utvalg av forretninger som bl.a. matbutikker, klesbutikker, vinmonopol, apotek, sportsforretninger, restauranter, kafeer mm. På Lysaker er det også en søndagsåpen butikk, Joker Lysaker.

Området byr på flotte turområder langs Lysakerelven, tursti fra Lysaker helt opp til Bogstad og videre inn i marka. Det er gangavstand (ca. 20 minutter) til den populære Sollerudstranda beliggende på Lysaker, med bl.a. gresslette for ballspill o.l.

Det er kort gangavstand fra leiligheten til kollektiv transport. Umiddelbar nærhet til Sollerud trikkestopp, med trikkelinje 13, ca. 1 minutt gange fra leiligheten. Denne tar deg videre til sentrum på ca. 10 minutter.
Bussavganger fra Vækerøveien, med busslinje 23, 32 og N32, ca. 3 minutters gange fra leiligheten. Til Lysaker stasjon er det ca. 15 minutters gange. Fra Lysaker er det hyppige avganger med både buss og tog som lokaltog, regiontog og flytog.

Det er et godt tilbud av barnehager og skoler for alle trinn i nærområdet. Nye Bjørnsletta barne- og ungdomsskole, Lilleaker barneskole, Øraker ungdomsskole og Ullern vgs ligger ikke langt unna.
På borettslagets fellesarealer finner man en grønn og fredelig eplehage med grillplass, frukttrær og gressplen som er til fri benyttelse for alle beboere. Trærne i hagen er fredet/vernet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende ferdigattester for eiendommen:
- Ferdigattest vedrørende branntetting datert 26.02.2025 (H0301).
- Ferdigattest vedrørende fasadeendring datert 20.04.2006.
- Ferdigattest vedrørende ominnr/utskiftning vinduer/dører - blokk datert 02.06.1995.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Kommuneplan: Bebyggelse og anlegg (nåværende)
Området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Dette kan være boligbebyggelse,

fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

Pågående byggesaker:
Sollerudveien 40 - Oppføring av to tremannsboliger og riving av enebolig
Status: Mottatt søknad
Eiendommen ligger i et boligområde i bydel Ullern. Tomten fremstår fra adkomstsiden som en kolle hvor eksisterende trevilla kneiser på toppen. Terrenget er relativt flatt i nord øst, men faller betydelig mot vest. Høydeforskjellen fra toppen av kollen til gang- og sykkelvei i vest er totalt 10 meter. Eiendommen består i dag av en eldre tomannsbolig oppført 1946 (ref. våningshus i sak 19400043) Eiendommen som består av to bruksnumre, eies av flere medlemmer av familien Liberg.

Sollerudveien 48 B - Tilbygg, påbygg og bruksendring
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Eiendommen ligger på Lilleaker i bydel Ullern. Omsøkte tiltak innebærer påbygg i en etasje, bruksendring av deler av kjeller, etablering av kjellertrapp og fasadeendring. Grad av utnytting for tiltaket oppgis å være på 21,90 % (BYA).

Sollerudveien - Boring under trikkespor
Saksnummer: 202553044
Tiltaket ligger på regulert grunn med formål bebyggelse og anlegg. Det skal bores under trikkesporet med boregrop på hver side av sporet.
Naboer er bli varslet og det har ikke kommet merknader som følge av varselet

Lilleakerveien 47 m.fl. - til politisk behandling
Selvaag Bolig Lilleaker AS foreslår å regulere Lilleakerveien 41A-D, 45 og Jonas Dahls vei 53 og 55A-B til bolig. Lilleakerveien 47, Ullernchausséen 115, 117 og 119, foreslås regulert til bolig, forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor og bevertning. Lilleakerveien 47 og Ullernchausséen 119 foreslås regulert til bevaring. 7 småhus og et kontorbygg foreslås revet for å etablere boligblokker fra 4 til 8 etasjer og 7 rekkehus. Det åpnes for å etablere 12 750 kvm ny BRA, som gir totalt 133 boliger. Deler av Lilleakerveien og Jonas Dahls vei reguleres med anlegg for gående og syklende. Plan- og bygningsetaten anbefaler boligutvikling innenfor planområdet, men mener at Lilleakerveien må opparbeides og foreslår derfor et alternativt rekkefølgekrav hvor Lilleakerveien må opparbeides før boligene tas i bruk. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Grunnpakke Leilighet kr. 7 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 5 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 100,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 800,-

Samlet skal selger betale kr. 114 190,- 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 19. mai 2025

Megler

Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Megler 2

Tonje Heitmann Eide, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 48058025

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Jonas Dahls vei 39

Jonas Dahls vei 39

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 197 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.) 377 elever, 17 klasser	6 min 0.4 km
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 22 klasser	15 min 1.1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 664 elever, 32 klasser	17 min 1.3 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	11 min 0.8 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 80 elever, 18 klasser	22 min 1.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	26 min 1.8 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 4.2 km

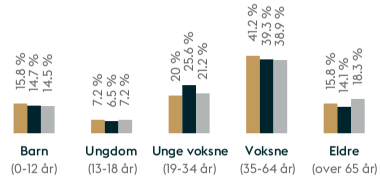
Offentlig transport

Sollerud Linje 13	1 min 0.1 km
Vækerøveien Linje 23, 42, 42N	3 min 0.2 km
Åsjordet Linje 1, 2, 3, 5	14 min 1.1 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.7 km

Barnehager

Ullern barnehage (0-5 år) 48 barn	3 min 0.2 km
Sollerud barnehage (1-5 år) 33 barn	4 min 0.4 km
Ullern barnehage (1-5 år) 23 barn	9 min 0.6 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 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Hullebergmyra, ballbane	10 min
Ullern Tennisbaner	11 min
Velværelset Treningsstudio	10 min
Ullern Trening	12 min

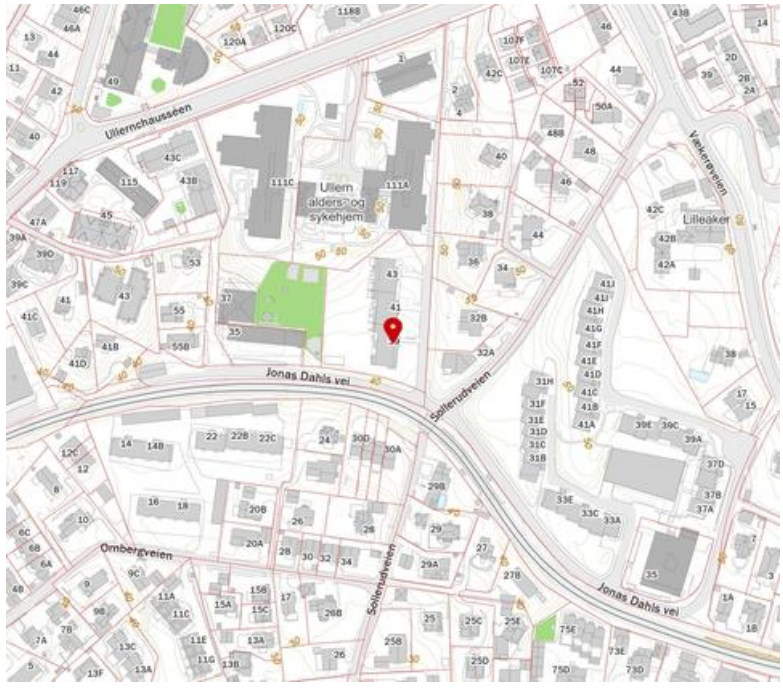
«Polig, barnevennlig og hyggelige naboer:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

Jonas Dahls vei 39
0283 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1975
BRA: 28 m^2
BRA-i: 25 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	5	2	1

Supertakst
GNR: 10 BNR: 881
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Jonas Dahls vei 39
0283 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31168

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører: Vindu i alkove

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes pga råteskade i karmen. Vinduet må skiftes.
Eier opplyser at det er planer om å skifte ut vinduet i regi av sameiet ila 2025.

Anbefalte tiltak

Vinduet må skiftes. Eier opplyser at vinduet skal skiftes ila 2025 i regi av sameiet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering av overflater

(TG3) LØS FLIS:
Enkelte fliser i dusjsonen er løse og sitter ikke fast i underlaget. Årsaken er ukjent, men sannsynligvis utilstrekkelig flislim i forbindelse med montering.

(TG2) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 23 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm (gulvlimt skinne med oppkant)
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og ikke ledes til sluk pga gulvlimt skinne. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, og det er tilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Kostnadsoverslag tar utgangspunkt i montering av dusjkabinett. Rehabilitering av badet. vil koste i overkant av 300 000 kroner.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører: Øvrige vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for strakstiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.5.2025

Rapportdato
16.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Marlene Wammer**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jonas Dahls vei 39, 0283 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **10** Bruksnr: **881** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1975**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med fasadeplater. Taket er et pulttak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass og 2-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
4. etasje: Stue, kjøkken, bad, entre, alkove.

Standard

4. etasje

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Reflektorovn. Utstyrt med dusjhjørne, wc, servant, servantskap og mekanisk avtrekk.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe og porttelefon.

Alkove: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	25	25	0	0	2
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	**28**	**25**	**3**	**0**	**2**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	25	25	0	Entrè, stue, kjøkken, soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	3	0	3	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**28**	**25**	**3**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 2 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Biloppstillingsplasser på eiendommen. Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 3 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 242 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 8,76 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 100 cm og tilfredsstiller forskriftskravet på 100 cm.

6.2 Vinduer og dører: Øvrige vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2005. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Vinduer og dører: Vindu i alkove

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-3**

Tilstandsgrad 3 settes pga råteskade i karmen. Vinduet må skiftes.
Eier opplyser at det er planer om å skifte ut vinduet i regi av sameiet ila 2025.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduet må skiftes. Eier opplyser at vinduet skal skiftes ila 2025 i regi av sameiet.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ingen merknader.

4. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 3 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 2 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 5 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Avvik: 5 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Avløp (soilrør) er rehabilitert i regi av sameiet. Ingen avvik.
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Det ble ikke registrert behov for strakstiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Eldre automatsikringer uten jordfeilbryter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Det er felles varmtvann i bygget.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler som suppleres av kontinuerlig vifte plassert over tak som virker for flere leiligheter samtidig. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-3

(TG3) LØS FLIS:
Enkelte fliser i dusjsonen er løse og sitter ikke fast i underlaget. Årsaken er ukjent, men sannsynligvis utilstrekkelig flislim i forbindelse med montering.

(TG2) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 23 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm (gulvlimt skinne med oppkant)
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og ikke ledes til sluk pga gulvlimt skinne. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, og det er tilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Kostnadsoverslag tar utgangspunkt i montering av dusjkabinett. Rehabilitering av badet. vil koste i overkant av 300 000 kroner.

Utbedringskostnader overflater	**10 000 - 50 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wammer, Marlene	9578-5999-4-3117059	2025-05-14 17:38:58

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
14. mai 2025

Oppdragsnummer
8-0259/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jonas Dahls vei 39, 0283 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Marlene Wammer

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 31140205
Forsikret i: DnB

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Info fra tidligere eiers egenerklæringsskjema (før den forrige): i 2019 ble det byttet stoppekran, blandebatteri i dusj, nye fliser lagt flis på flis på gulv. Ny baderomsinnredning, toalett og speilskap. Gjennomført av Skedsmo Rørleggerbedrift AS. 2021: Olimb Rørfornying AS og Raidon AS ved rørfornying (og bytting av blandebatteri) 2025: Fuging på bad ved egen innsats

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boretslaget har gjennomført rørrehabilitering i 2019 av Olimb og Penetex (ifølge tidligere eiers egenerklæringsskjema); lagt nye bunnledninger samt reparasjoner av rør og kummer utendørs og innendørs. Ytterligere forbedringer ble gjennomført i 2021 ved Olimb Rørfornying AS og Raidon AS.

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?

Ja

Beskriv: Har vært kontroll av ventilasjonen på vegne av styret i borettslaget. Det er en servicerapport fra 2023 gjennomført av GK. Det opplyses om at det skulle blitt gjennomført en ny kontroll i 2024, men dokumentasjon får jeg ikke tak i.

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: Sprekk i øverste flis på badet ved ventilasjonen (etter arbeid fra Olimb).

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: Ikke i oppgang 39 meg kjent, men det har kommet vann inn i kjelleren til en av de andre oppgangene når det har regnet veldig mye. Aldri fukt ellet annet i oppgang 39 sin kjeller.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble meldt inn en sak om at det kunne ligne på skjeggkre i et av de andre byggene, men har ikke hørt noe videre om at det faktisk var noe.

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: Det er nylig gjennomført ny tilstandsrapport i henhold til salget av denne leiligheten, 2025.

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? Gjennomført i år i forhold til ny tilstandsrapport vedr dette salget. 13.05.25.

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?
Nei

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

Eventuell kommentar: Men det er noen kommunale leiligheter i de nedre etasjene i oppgangen. Disse leies ut av Oslo kommune som boliger for utviklingshemmede.

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

Eventuell kommentar: Vinduer skal byttes, dør til balkongen kan byttes (om ønskelig) og ytterdør kan byttes (om ønskelig). Borettslaget står for kostnad.

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

Beskriv: Felleskostnader skal ha liten oppjustering i henhold til dagens priser på diverse innhold i felles. Det blir ca. 7,5% fra juli.

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

Eventuell kommentar: Den ene knaggen i gangen skal byttes, og veggen skal sparkles for å ordne dette penere.

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: 8-0259/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Wammer, Marlene	**2025-05-14**

Identifikasjon

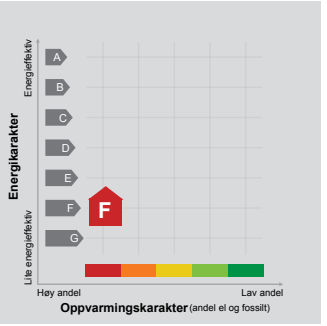
bankID Wammer, Marlene

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Jonas Dahls vei 39
Postnummer	0283
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	881
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80714645
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-114938
Dato	05.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligopplysninger:

Sollerud Borettslag
Jonas Dahls vei 39
0283 OSLO

Vår ref.: 747/140
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Marlene Wammer

Fødselsdato eier: 15.02.1993

Organisasjonsnr: 886 610 122
Andelsnr: 140

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 456**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 908
	Renter IN-lån 1	1 740
	Renter IN-lån	493
	Avdrag IN-lån	131
	Avdrag IN-lån 1	2 184

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.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2025** **Tot. utg. i kr.:** **7 674**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 126
	Renter IN-lån 1	1 740
	Renter IN-lån	493
	Avdrag IN-lån	131
	Avdrag IN-lån 1	2 184

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	485 137	Gjeld siste årsoppg.:	492 040
Klient ajourf. lån:	44 118 087,45	Klient gj. s. årsoppg.:	23 049 763

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368940821, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.05.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 43
Saldo per 12.05.2025: 13 404 436
Andel av saldo: 378 549
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2035)
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 12.05.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 114
Saldo per 12.05.2025: 9 379 670
Andel av saldo: 106 589
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.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Boligopplysninger:

Sollerud Borettslag
Jonas Dahls vei 39
0283 OSLO

Vår ref.: 747/140
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Marlene Wammer

Fødselsdato eier: 15.02.1993

Organisasjonsnr: 886 610 122

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Vidar Storvik
Adresse:	Bekkelia 54
Postnr/-sted:	1481 HAGAN
Telefon:	Mob.: 95947125
E-post:	sollerudbrl@mittusbl.no
Webside:	https://sollerudbrl.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 12.05.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	492 040	Andre inntekter:	104
Annen formue:	3 802	Utgifter:	30 198		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	234 267
Andelsnr:	140	Partialobligasjonsnr:	140

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:	H0401
Etasje:	04	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˜				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

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.

Boligopplysninger:

Sollerud Borettslag
Jonas Dahls vei 39
0283 OSLO

Vår ref.: 747/140
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Marlene Wammer

Fødselsdato eier: 15.02.1993

Organisasjonsnr: 886 610 122

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**745 564**	**220 188**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 454 644	1 518 673
Tilbakeføring av avskrivning	14 231	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-621 581	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 188 077	701 123
Endringer i andre langsiktige poster	-216 738	-1 694 420
B. Årets endring disponible midler	**-557 522**	**525 376**
C. Disponible midler	**188 041**	**745 564**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	397 187	1 251 695
Kortsiktig gjeld	-209 145	-506 132
C. Disponible midler	**188 041**	**745 564**

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 472 131	5 108 812	5 414 759	5 537 286
Sum leieinntekt		**5 472 131**	**5 108 812**	**5 414 759**	**5 537 286**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	549	0	-1 000	0
Sum annen inntekt		**549**	**0**	**-1 000**	**0**
Sum inntekt		**5 472 680**	**5 108 812**	**5 413 759**	**5 537 286**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 875	14 875	14 000	16 800
Styrehonorar	3	105 499	105 499	105 000	120 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	14 231	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		380 280	468 606	400 000	400 000
Kostnad eiendom/lokale	5	468 379	390 367	364 000	453 000
Kommunale avgifter/renovasjon		487 257	419 445	492 000	550 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 707	0	5 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	13 451	500	7 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	8	241 097	1 461 605	268 000	385 000
Revisjonshonorar		7 019	6 704	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		116 318	110 359	116 000	121 000
Andre honorar	9	202 502	259 448	177 500	202 500
Kontorkostnad		0	919	1 000	0
TV/bredbånd		384 768	367 587	388 000	400 000
Kontingent og gaver		21 400	21 200	22 000	22 300
Forsikring		445 795	420 139	445 000	502 000
Andre kostnader	10	10 901	20 344	12 000	14 000
Sum kostnad		**2 920 481**	**4 067 598**	**2 823 500**	**3 206 100**
Driftsresultat før IN		**2 552 200**	**1 041 214**	**2 590 259**	**2 331 186**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		1 349 174	1 694 420	0	0
Driftsresultat etter IN		**3 901 374**	**2 735 634**	**2 590 259**	**2 331 186**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		9 446	18 456	0	0
Rentekostnad		1 456 176	1 235 418	1 379 567	1 258 779
Netto finansposter		**1 446 730**	**1 216 962**	**1 379 567**	**1 258 779**
Årsresultat		**2 454 644**	**1 518 673**	**1 210 692**	**1 072 407**
Overført til/fra annen egenkapital		2 454 644	1 518 673	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 454 644**	**1 518 673**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sollerud Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	86 400 000	86 400 000
Påkostninger	4	450 808	0
Andre driftsmidler	4	156 542	0
Sum anleggsmidler		**87 007 350**	**86 400 000**
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse		0	450 808
Fordringer			
Restanse felleskostnader		16 265	38 437
Andre kortsiktige fordringer		2 855	0
Forskuddsbetalte kostnader		337 854	497 818
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		40 212	264 632
Sum omløpsmidler		**397 187**	**1 251 695**
SUM EIENDELER		**87 404 537**	**87 651 695**

Balanse 2024 Sollerud Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 100	6 100
Sum innskutt egenkapital		**6 100**	**6 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 148 427	18 693 783
Sum opptjent egenkapital		**21 148 427**	**18 693 783**
Sum egenkapital	**11**	**21 154 527**	**18 699 883**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	23 049 764	25 237 841
Borettsinnskudd		21 295 000	21 295 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	21 696 101	21 912 840
Sum langsiktig gjeld		**66 040 865**	**68 445 681**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		22 978	6 213
Leverandørgjeld		131 669	379 162
Påløpne renter		6 991	49 651
Annen kortsiktig gjeld		47 508	71 106
Sum kortsiktig gjeld		**209 145**	**506 132**
Sum gjeld		**66 250 010**	**68 951 813**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**87 404 537**	**87 651 695**
Pantstillelser	13	66 040 865	68 445 681

Sted:_____ Dato:_____

Vidar Storvik
Styreleder

Kirsti Marie Hougen
Styremedlem

Henrikke Madeleine Vaagen
Styremedlem

Marlene Wammer
Styremedlem

Tor Arne Vik-Haugen
Styremedlem

747 Sollerud Borettslag Org. nr 886610122

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. 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.

Noter årsregnskap 2024 Sollerud Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 951 700	2 811 024
3617 Leieinntekt boder	27 720	26 100
3618 Strøm el-billading	18 338	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 438 645	1 187 610
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 035 729	1 084 078
Sum	**5 472 131**	**5 108 812**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Tilbakebetalt domeneavgift for 2022	549	0
Sum	**549**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	14 875	14 875
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	105 499	105 499
Sum	**120 374**	**120 374**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer	Elbilanlegg infrastruktur	Elbil anlegg	Ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	86 400 000	450 808	0	0
Årets tilgang :	0	0	125 000	170 773
Årets avgang :	0	0	125 000	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	86 400 000	450 808	0	170 773
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	14 231
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	86 400 000	450 808	0	156 542
Årets avskrivninger :	0	0	0	14 231
Anskaffelsesår :	2004	2023	2024	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.

747 Sollerud Borettslag Org. nr. 886610122

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	110 589	104 162
6360 Rengjøring av taksluk	1 503	3 680
6361 Fast renhold	71 320	75 127
6362 Skadedyrutryddelse	12 260	11 626
6364 Matteleie	59 546	34 064
6391 Snømåking/strøing/feiing	108 893	92 315
6392 Containerleie/tømming	42 662	16 828
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	61 607	52 566
Sum	**468 379**	**390 367**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS og SMS i Portalen 2023	6 707	0
Sum	**6 707**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	11 293	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 158	500
Sum	**13 451**	**500**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	12 292	833 297
6603 Vedlikehold elektro	81 905	29 165
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	43 125	10 796
6616 Vedlikehold vaskeri	10 828	3 408
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	4 644	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	3 355
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	0	390 000
6643 Glassarbeid/Vindu	71 950	112 775
6644 Fasade/balkonger	0	53 963
6648 Vedlikehold dører og porter	3 957	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	12 396	14 846
Sum	**241 097**	**1 461 605**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	58 365	25 000
6720 Juridisk honorar	142 500	142 500
6730 Teknisk honorar	1 638	87 423
6750 Vakthold	0	4 525
Sum	**202 502**	**259 448**

Noter årsregnskap 2024 Sollerud Borettslag

Note 9 - Andre honorar

Konto 6714 gjelder årlig kostnad for IN-avtale, utsendelse av forhåndsvarsel til generalforsamling, bistand ved låneopptak og gebyr ved etablering av nytt IN-lån.
Konto 6720 gjelder honorar for ekstern styreleder til advokat.

747 Sollerud Borettslag Org. nr. 886610122

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	5 810	7 039
7719 Møter, div. styret	0	10 440
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	616
7770 Betalingskostnader	1 226	1 049
7772 Omkostninger inkasso	0	560
7773 Omkostninger innkreving	2 540	978
7790 Andre kostnader	1 617	0
7792 Øredifferanse	-1	0
7795 Husleietap	-290	-337
Sum	**10 901**	**20 344**

Konto 7790 gjelder kostnader for søk av eier til feilparkert kjøretøy og tinglysningsgebyr til Statens Kartverk.

Noter årsregnskap 2024 Sollerud Borettslag

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	18 693 783	2 454 644	21 148 427
Sum opptjent egenkapital	**18 693 783**	**2 454 644**	**21 148 427**
Sum egenkapital	**18 699 883**	**2 454 644**	**21 154 527**

747 Sollerud Borettslag Org. nr. 886610122

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Handelsbanken**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering og etabl IN-lån		Opprinnelig byggelån	Refins. Lån 9041.71.48794
Lånenummer:	**16368940848**	**90417276407**	**16368940821**	**99999999**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2006	2024
Rentesats:	5.55 %	6.00 %	5.55 %	5.55 %
Betingelser:	Flytende rente, annuitet			
Beregnet innfridd:	30.09.2053	16.09.2024	30.12.2035	
Opprinnelig lånebeløp:	9 798 561	9 900 000	64 800 000	15 146 975
Lånesaldo 01.01:	0	9 865 360	15 372 481	0
Avdrag i perioden:	383 394	9 865 360	1 737 884	0
Opptak i perioden:	9 798 561	0	0	0
Lånesaldo 31.12:	**9 415 167**	**0**	**13 634 597**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	8 643 045	0	8 442 790	0
Andelssaldo 01.01:	0	0	21 912 840	0
Innbetalt IN i perioden:	315 751	0	816 685	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 129	0	1 348 046	0
Andelssaldo 31.12:	**314 622**	**0**	**21 381 479**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**9 729 789**	**0**	**35 016 076**	**0**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368940821	1	802 290	802 290
	6	720 230	4 321 380
	1	694 350	694 350
	1	647 008	647 008
	3	597 141	1 791 423
	1	592 091	592 091
	1	386 310	386 310
	6	385 049	2 310 294
	4	381 892	1 527 568
	1	328 070	328 070
	1	136 478	136 478
	1	97 332	97 332
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368940848	2	222 929	445 858
	1	208 898	208 898
	16	200 128	3 202 048
	1	192 937	192 937
	3	179 782	539 346
	2	174 344	348 688
	1	169 960	169 960
	8	165 925	1 327 400
	4	164 522	658 088
	1	107 343	107 343
	11	106 992	1 176 912
	9	106 115	955 035

Noter årsregnskap 2024 Sollerud Borettslag

Langsiktig gjeld

	1	82 652	82 652

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.

747 Sollerud Borettslag Org. nr. 886610122

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	44 745 865
Innskuddskapital	21 295 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**66 040 865**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**86 850 808**

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	Vidar Storvik (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Tor Arne Vik-Haugen (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Marlene Wammer (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Henrikke Madeleine Vaagen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Kirsti Marie Hougen (sign.)	28.03.2025



Sollerud borettslag

Informasjonshefte til Sollerud borettslag

Sist endret 20. juni 2024

Innholdsfortegnelse

- Velkommen! 3
- Kontaktinformasjon 4
- Ro i leiligheter og fellesarealer 5
- Orden i fellesarealer 6
- Sikkerhet 7
- Ringeklokker og nøkler 8
- Felleskostnader 9
- Vaktmestertjeneste 10
- Internett og Tv 11
- Fellesvaskeri 12
- Avfall 13
- Resirkulering 14
- Dyrehold 15
- Forskriftsmessig oppussing 16
- Elektriker 17
- Rør og stenging av vann 18
- Fasade og Uteområde 19
- Parkering 20
- Dugnad 21
- Fullførte prosjekter 22
- Om borettslaget 23
- Årshjul 24
- Søknad for dyrehold
- Bilagsattest for internett til arbeidsgiver
- Vedtekter
- Retningslinjer for oppussing av bad

Velkommen til Sollerud Borettslag!

Hei og velkommen til Sollerud Borettslag!

Sollerud Borettslag er et trivelig og rolig fellesskap som støtter hverandre. Vi jobber for et ønsker å ha et hyggelig miljø og et rent og ryddig fellesområde.

Informasjonsheftet kan brukes som et oppslagsverk per tema, og er basert på husordensreglene. Bakerst ligger vedtekter og annen informasjon.

Kontaktinformasjon

Styret ber om at henvendelser i hovedsak skjer skriftlig, via e-post, med mindre det oppstår akutte hendelser.

Epost: sollerudbrl@mittusbl.no

Ved akutt fare for liv og helse, bes andelseier om å ringe 110, 112, eller 113.

Styret består i perioden 2023-2024 av:

- Vidar Storvik – Styreleder
- Kirsti Marie Hougen – Styremedlem
- Tor Arne Vik-Haugen – Styremedlem
- Marlene Wammer – Styremedlem
- Henrikke Vaagen – Styremedlem
- Ida Malene Jacobsen – Vara
- Ingar Sørensen – Vara og Valgkomiteen

USBL/BONABO Min side:

https://www.usbl.no/om-usbl/om-oss/bonabo

Facebookside Sollerud Borettslag:
https://www.facebook.com/groups/116000379126083/permalink/793978174661630/

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 24.00 til 10.00 på helger og helligdager.

Oppussingsarbeid og reparasjoner som kan forårsake støy skal foregå **på hverdager** mellom klokken 08.00 og 18.00.

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.

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. Ting som står lagret i mer enn en uke vil bli fjernet på eiers regning.

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. For vinterlagring av sykler kan sykkelbod i 39 benyttes.

Barnevogner og utstyr som for eksempel kjelker, akebrett og ski kan plasseres i felles ytterbod tilhørende hver oppgang. Disse bodene krever en egen nøkkel. Ønsker du å leie en ekstra bod, ta kontakt med styret for mer informasjon og gjeldende priser.

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.

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 åpen flamme 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.

Hver andelseier må sørge for at sitt elektriske anlegg er oppdatert og vedlikeholdt. Det er pålagt å bruke komfyrvakt i alle leiligheter.

Brannvarslere:

Alle andelseiere er pålagt å ha fungerende brannvarsler i sin leilighet. Det finnes ikke felles brannvarslersystem. 1. Desember er alle beboere pålagt å bytte batteri i alle brannvarslere i sin leilighet og sjekke at brannslukkingsapparat eller brannslange fungerer.

Ringeklokker og nøkler

Ringeklokker:

Alle leiligheter har ringeklokker knyttet til et calling anlegg i sin leilighet. Volum på calling anlegg kan justeres ved hjelp av en liten knapp til venstre bak rammen.



Nøkler:

Hver andel får tildelt to nøkkelknipper som inneholder en brikke til hoveddør, en nøkkel til hovedlås til sin leilighet, en lang nøkkel for ekstralås, en liten postnøkkel og en universalnøkkel til utedøren og bodrommet. Ved mistet nøkkel, kontakt styret.



Felleskostnader

Felleskostnadene dekker vedlikehold og drift av borettslaget, offentlige avgifter, forsikring, styrehonorar og alle andre utgifter som borettslaget deler på. Felleskostnadene fordeles mellom boligene i borettslaget, slik at de som har størst bolig betaler mest.

Felleskostnadene inkluderer, og er ikke begrenset til:

- Telia TV og/eller internett
- Forsikring for Eiendom
- Kommunale avgifter
- Strøm Fellesarealer (også varmtvann)
- Vaskeridrift
- Vedlikehold bygg
  (inkl. utbedringer/vedlikehold EL-anlegg, service/rep. porttelefonanlegg, skadedyrkontroll avtale, serviceavtale ventilasjonsanlegg,
- Utbedringer/rep. varmtvannberedere etc.)
- Vaktmestertjenester
  (inkl. gressklipping/hekkeklipping, snørydding, strøing, bytte lyspærer, matteleie, renhold fellesarealer etc.)
- Styrehonorarer/juridisk bistand
  Ifb. Dugnader
- USBL forretningshonorar/tjenester/revisjon etc.

Utenom dette kommer også ditt private avdrag til lån (IN lån). Logg inn på BONABO USBL for å se spesifiserte kostnader under «mine felleskostnader». Ta kontakt med USBL ved spørsmål på din andelsleilighet.

Vaktmestertjeneste

Vaktmestertjenester leveres av ISS som har ansvar for fellesarealer og uteområder. Sollerud borettslag har en egen vaktmester som har en fast ukentlig rutine. Vaktmester utfører enkle reparasjoner og melder inn avvik.

Dersom det observeres feil på branndører, brannanlegg, røranlegg eller lignende på fellesområdet bes dette varsles til borettslaget vis styrets epostadresse.

Renhold av matter og fellesområder leveres av 2clean.

Internett og Tv

Sollerud Borettslag har en Flex-avtale med Telia.

Beboerne har 3 ulike alternativer de kan velge mellom. Kostnadene er fordelt mellom TV og internett. Man kan kun ha ett av alternativene om gangen:

1: TV-pakken TV & Strømming med 50 valgfrie poeng og Bredbånd 200 mbit/s.

2: TV-pakken TV & Strømming med 50 + 60 valgfrie poeng.

3: Bredbånd 750 mbit/s

Valgene er individuelle per behov og kostnadene er inkludert i fellesutgifter.

Bilagsattest for refundering fra Arbeidsgiver finnes i vedlegg.

Fellesvaskeri

Fellesvaskeri finnes i kjeller i 41. Fellesvaskeriet er gratis i bruk, men benyttes i hovedsak av de som har små leiligheter på 25kvm. I vaskeriet gjelder førstemann-til-mølla-prinsippet, så ingen reservasjoner trengs.

Vaskeriet har i hovedsak mye ledig kapasitet. Om du har behov for å planlegge, er det lurt å unngå typiske vaskedager som eksempelvis søndager da «alle» ønsker å vaske.

Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn borettslagets beboere. **Av hensyn til naboer skal det ikke vaskes mellom kl. 22:00-08:00,** maskinene er låst i dette tidsrommet. Alle brukere har et ansvar for å holde vaskerommet rent og ryddig. Husk å tømme lofilteret etter hver gangs bruk. Dette sikrer forlenget levetid på maskinen og er brannforebyggende.

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 bortkjøring av avfall.

Avfall og gjenstander som blir stående over en uke på borettslagets fellesarealer, vil uansett bortkjøres for andelshavers regning.

Resirkulering



Resirkulering: Mat- og plastemballasje kildesorteres i egne poser. Glass- og metallemballasje, og tekstiler i egne containere. Større avfall kan deponeres ved Smestad gjenvinningsstasjon.

Glass- og metall: Nærmeste returpunkt er i Sollerudveien/Ålmoveien 17. Se kart: https://sortere.no/kart/kommune/Oslo

Batteri og farlig avfall: Farlig avfall kan leveres på Circle K Lilleaker, Lilleakerveien 32B. Ved innlevering kan Oslonøkkelen benyttes.

Container: Vi leier inn container to ganger i året i forbindelse med dugnad. Der kan alle kaste større eiendeler i forbindelse med dugnad.

Se mer informasjon om gjenvinning her: https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/hvordan-kildesortere-i-oslo/

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.

Søknad for dyrehold finnes bakerst i vedlegg.

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 gulvmaterialer.

Bruk gjerne Boligmappa for å loggføre arbeidet på din leilighet.

Instruksjoner på oppussing av bad og vedtekter legges ved bakerst.

Elektriker

Borettslaget har en tilbudsavtale med AS Watt som holder til på Fornebu. Som beboer får du rabatt på både timepris og materiell. Husk å referere til avtalen ved bestilling dersom du ønsker å benytte deg av elektrikertjenester fra AS Watt. Du kan ringe/sende SMS til 91832310 eller bruke hoved-nummer for å bestille elektriker.

De tilbyr det meste innenfor elektrofaget; eksempelvis lys, varme, elbillading, solcelleanlegg, porttelefon/callinganlegg, tele- og data, brann- og innbruddsalarm samt el kontroll av ditt anlegg.

Du som eier og bruker er ansvarlig for tilsyn og vedlikehold av det elektriske anlegget i din bolig og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

Som beboer får du 10% rabatt på gjeldende timepris og 20% rabatt på materiell. AS watt gjør de fleste oppdragstyper som lys, varme, automatikk, tele og data, internkontroll, brannalarm, nødlys, elbillader, m.m.

AS Watt, Martin linges vei 25, 1364 fornebu

www.Watt.no Tlf: 23035890

Rør og stenging av vann

Hvordan stenge vann for egen leilighet, lokasjon

For mer informasjon om rør, se vedlegg Retningslinjer for oppussing av bad.

Fasade og Uteområde

Det er ikke tillatt å endre bygningens ensartede utseende. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til:

Maling/beisning av yttervegger, levegger og vinduer, oppheng av parabolantenner og lamper, 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.

All bruk av fellesareal kan inndras om styret finner det hensiktsmessig.

Markiser: Borettslaget har en avtale med Kjells markiser som følger retningslinjer for farge og design i henhold til borettslagets bestemmelser. Den markisen som brukes er produsert av Sandatex og heter 1313 Grå. Kontaktperson er Glenn Stabe, som kan nås på

glenn.stabe@kjellsmarkiser.no eller tlf 905 14 898.

Eplehagen: Hagen er til for å brukes av alle beboere i Sollerud Borettslag. Det er ingen reservasjon nødvendig, men vi ber om at du forlater den slik den var før du kom. Hver høst er det mye frukt i hagen. Det er fritt fram å plukke epler og pærer i eplehagen. I kjelleren i Jonas Dahls vei 41 ligger det stiger som kan lånes.

Parkering

Motorkjøretøy

Parkering i gaten foran Sollerud Borettslag er gratis og kan benyttes av beboere og gjester. Det skal parkeres på høyre side (mot øst) langs Jonas Dahls vei 39-41-43, opp til skiltet ved snuplass. Det er ikke tillatt 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.



For å unngå at uvedkommende parkerer i gaten har hver andelseier tilgang til to parkeringstillatelser. Videresalg av parkeringstillatelser er forbudt.

Elparkering

Borettslaget har etablert seks plasser til elkjøretøy for de som har el-bil. De som benytter seg av p-plassene må betale for egen bruk via automat. Oppfordres til å flytte bil etter endt lading så flest mulig får benytte pakreringen.



Sykkelparkering

Hvert bygg har sin egen sykkelparkering utenfor bygget. Den kan benyttes av alle. Husk å låse sykkel for å unngå tyveri. Det er også en sykkelbod i 39 for vinterlagring av sykler.



Dugnad



Beboere i Sollerud Borettslag inviteres på dugnad to ganger i året; henholdsvis høst og vår.

På dugnad ordnes det som trengs for å forberede årstiden fremover og for å fullføre vår del av prosjekter som vi får støtte fra kommunen for. Derfor setter vi stor pris på at så mange dukker opp.

Eksempel på oppgaver kan være å rake løv, rydde rusk og rask, plante hekk, male småting og rydde i fellesarealer og boder. Vi leier som regel inn container der alle kan kaste sine større eiendeler i.

Det blir servert noe å spise og mineralvann/brus. Av erfaring er det en fin måte å bli kjent med andre beboere på, vi ser frem til å se deg☺

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

Om Borettslaget

Org.nr:	886 610 122
Adresse:	Jonas Dahls vei 39-41-43, 0283 Oslo
Postboks:	Postboks 2740, 7439 Trondheim
Boenheter:	61
Bygget:	1975/2005
Hustype:	Lavblokker
Størrelse:	1-, 2- og 3-roms leiligheter
Område:	Lite biltrafikk i området. Barnevennlig og sentralt beliggende med kort vei til butikker, treningssenter, bensinstasjon, kjøpesenter (CC Vest) skole og barnehage. Nærhet til turterreng som Lysakerelven og kort vei til Sollerudstranda i Oslofjorden.
Oppvarming:	Elektrisk
Samferdsel:	Umiddelbar nærhet til trikk 13 og nær gode bussforbindelser som rute 23 og 32. Lysaker togstasjon ligger ca. 15 minutters gange med tilbud som flytog, vanlig tog, bussrute 31 24/7 og diverse andre bussruter. Herfra kan man også ta båten til Nesoddtangen/Aker Brygge. Gratis gateparkering med bil.
Solforhold:	Solrikt, fin beliggenhet. Flere leiligheter har vestvendt balkong.
Utsikt:	Delvis sjøgløtt og utsikt mot Oslofjorden. På vestsiden av bygget har borettslaget sin egen hage med flere frukttrær, grillmuligheter og sittebenker.
Annet:	Fibernett er installert. Fellesvaskeri i kjelleren. Mulighet for leie av ekstra bod og plass til dekk i dekkhotell. Sykkelparkering utendørs og inne i kjeller. Ladestasjoner for elbil er under planlegging.
Tjenester:	Vaktmestertjenester leveres av ISS og renhold av 2Clean.

Årshjul

Januar Ettersyn av elektriske installasjoner knyttet til hver boenhet	**Februar** Kort info om årsmøtet sendes ut til beboere
Mars	**April**
Mai Generalforsamling Vårdugnad	**Juni**
Juli Redusert bemanning styret	**August** Ettersyn av elektriske installasjoner knyttet til hver boenhet
September	**Oktober** Høstdugnad
November	**Desember** 1. des: Bytte batteri i brannvarsler og kontrollere brannslukker/brannslange

SØKNAD OM DYREHOLD

Til styret i Sollerud Borettslag

Undertegnede_____
Telefon:_____
Adresse_____
Postnr./-sted:_____
søker herved om å
holde_____ (type dyr)
Begrunnelsen er:
……
……
……
……..
……
……
Søknaden gjelder for følgende
adresse:_____
_____

Erklæring.

Jeg erklærer meg innforstått med og forplikter meg til å overholde følgende regler: 1 Det forutsettes at jeg som eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hund skal føres i bånd og under forsvarlig tilsyn innenfor borettslagets område.

2 Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter. grøntanlegg m.v.

3 Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener i bed og lignende. Hundeekskrementer skal alltid fjernes fra borettslagets område.

4 Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5 Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer av bestemmelser herom som borettslagets styre eller generalforsamling fatter og finner det nødvendig å foreta.

6 Denne erklæring betraktes som en del av borettslagets ordensregler. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

BILAGSATTEST

FOR REFUSJON AV BREDBÅND FRA ARBEIDSGIVER

Telia og styret i Sollerud BRL bekrefter herved at beboere betaler følgende i måned i felleskostnader for i sin avtale med Telia inklusiv moms: kr 505,18.

Boligsammenslutning har en Flex-avtale med Telia. Beboerne har 3 ulike alternativer de kan velge mellom. Kostnadene er fordelt mellom TV og internett der, TV og strømmetjenester utgjør kr 261,62 og internett utgjør kr 243,56.
Man kan kun ha ett av alternativene om gangen:

1: TV-pakken TV & Strømming med 50 valgfrie poeng og Bredbånd 200 mbit/s.
2: TV-pakken TV & Strømming med 50 + 60 valgfrie poeng.
3: Bredbånd 750 mbit/s

Sett kryss:

- ○ Jeg bekrefter at jeg **ikke** benytter meg av TV og Strømmetjenester fra Telia, kun bredbånd.
  Jeg betaler derfor hele den totale månedlige kostnaden, kr 505,18, for bredbånd via boligsammenslutningen.

- ○ Jeg bekrefter at jeg benytter meg av TV og Strømmetjenester i tillegg til bredbånd fra Telia.
  Jeg betaler derfor kr 243,56-/mnd for bredbånd via boligsammenslutningen.

Sted/Dato:	Navn (Sign. berettiget)	Navn (Sign. berettiget)

Med vennlig hilsen

Styret
Telia AS

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

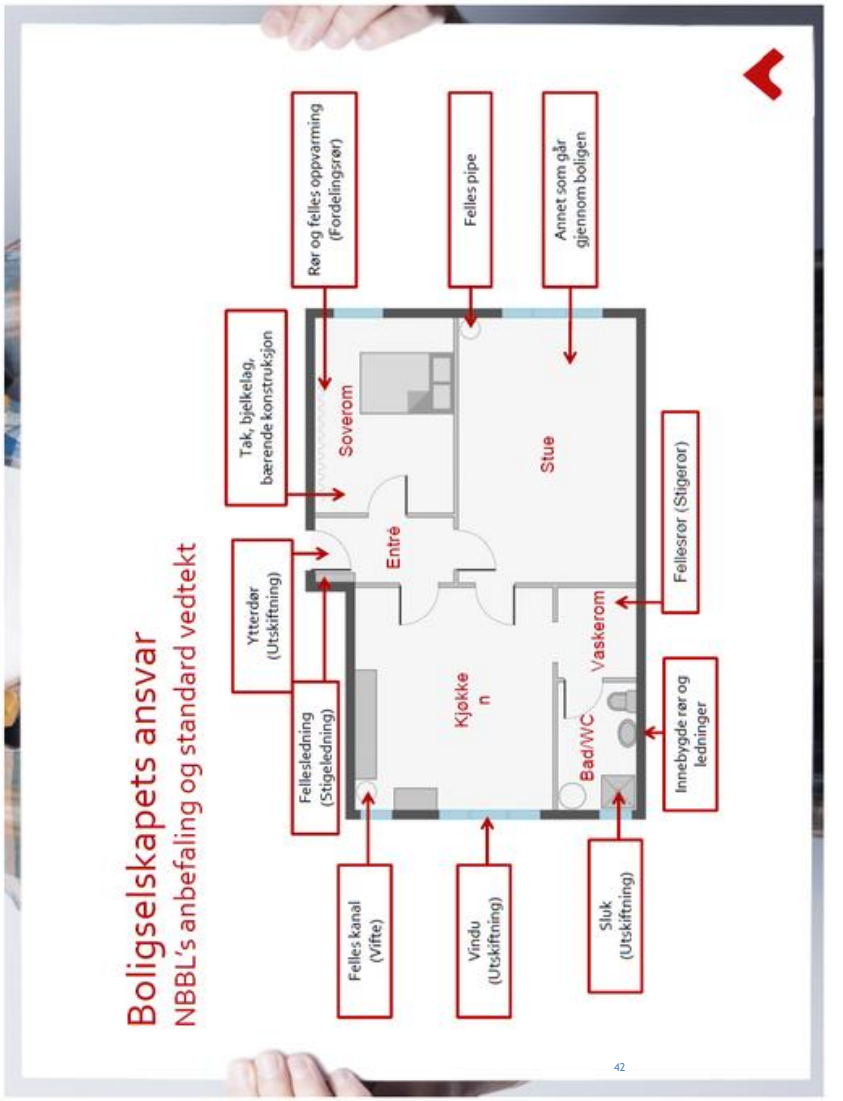
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

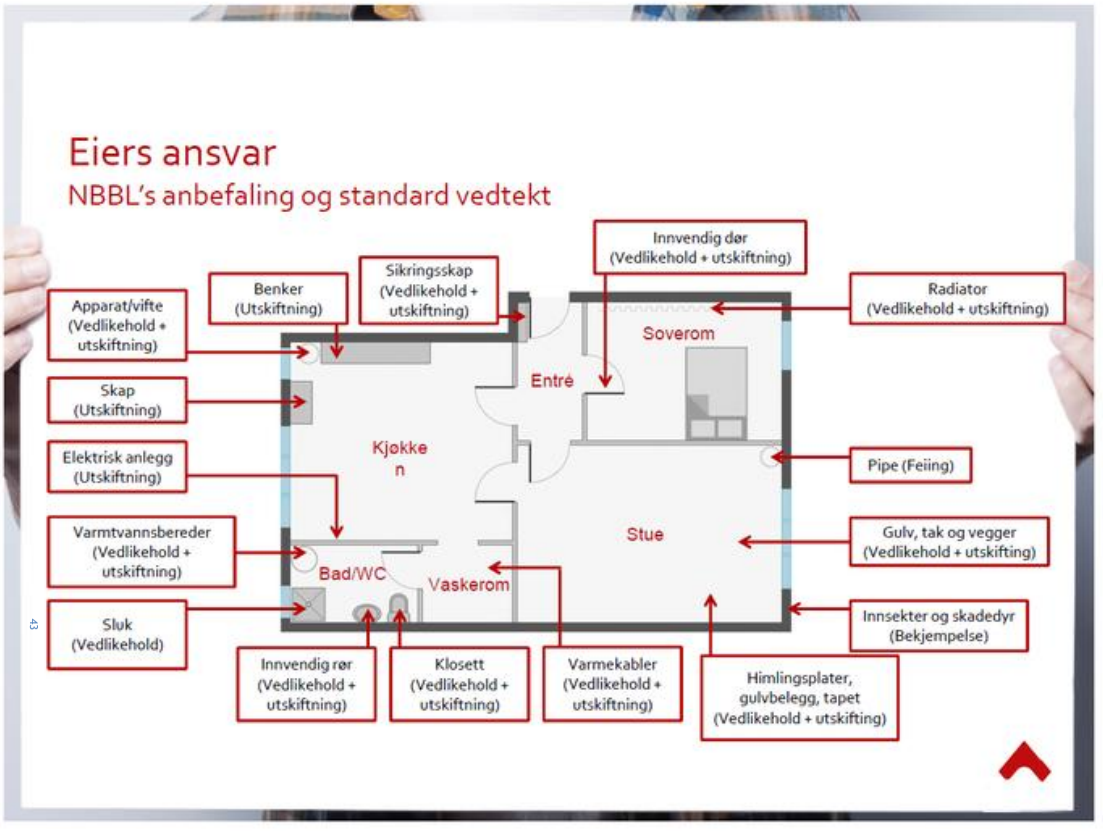
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens § 7-12:

- 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.





43

HR Prosjekt AS

ARBEIDSPROSEDYRE - BRANNSIKRING INNKASSING
JONAS DAHLSVEI 41

Prosedyre nr	Tiltak	Utførelse	Referansenr	Utført dato	Sign
1	Riving innkassing	Innkassing demonteres. Det skal ikke skades rør, kanaler eller andre tekniske innretninger. Avfall leveres på godkjent deponi.			
2	Tilkobling vannrør	Vannrør i bad tilkobles forgreining i rørstammer. Samme dimensjon som tidligere benyttes.			
3	Tilkobling avløpsrør	Avløpsrør fra sluk, toalett, vask, tilkobles i rørstamme i forgreiningspkt.			
4	Branntetting	Det skal branntettes rundt alle åpninger til alle rør i dekkegjennomføring: • Rundt avløpsrør av plast benyttes brannmansjetter for EI60 krav. • Rundt vannrør skal det benyttes GPG masse elller tilsvarende. • Rundt ventilasjonskanaler branntettes det emd GPG masse eller tilsvarende. Det skal være 2m med 50mm brannisolering på kanalene. Skjøter tapes. •	Vedlegg A		
5	Ny innkassing	Utføres med: • Stålrigel 70mm • Isolasjon 50mm • Gipsplater 2 lag 13mm • Åpninger for ventilasjon etableres	Vedlegg B		

44

		• Vannrør inn i innkassing tettes med fugemasse • Hjørnejern monteres på gipshjørne			
6	Dokumentasjon	Arbeidene skal utføres av firma som er godkjent for arbeidene. Godkjennelse i form av Sentral Godkjenning eller tilsv. Det skal utarbeides dokumentasjon for utført arbeid. Dokumentasjonen skal minimum inneholde: • Utførende firma sin adresse, org. nr, kontaktperson, tlf. • Kopi av Sentral Godkjenning • Godkjennelsesbevis for produkter som er benyttet • Beskrivelse av hvilke produkter som er benyttet hvor Dokumentasjon skal leveres styret i Borettslaget v/styreleder			

Hønefoss 23. januar 2006

Helge Rustand

Side 16

45

JONAS DAHLSVEI 41 – OPPBYGGING SJAKTVEGG – VEDLEGG A

PVC Avløpsrør i dekke

Vår rømansjett er designet for å opprettholde brannmotstanden i dekker når disse brytes med gjennomgående plastrør. Mansjetten kan splittes og på en enkel måte tres rundt plastrøret og festes til dekke. På innsiden er mansjetten dekket med et svellende materiale som reagerer på varme og tetter hullrommet etter det smeltede røret ved brann.



Side 17

Kabler, rør og ventilasjonsgjennomføringer i dekke

Se vedlagt beskrivelse (Vedlegg A1) fra Rockwool.

46

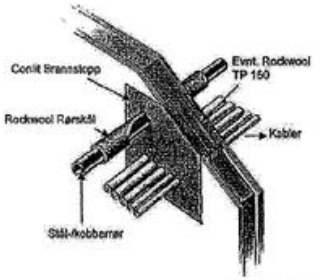
A60 – A120

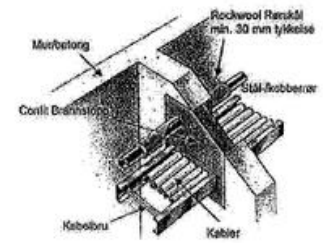
Kabel, rør og ventilasjons-kanalgjennomføringer

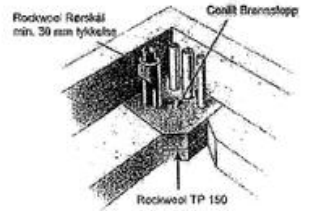
8.40

Monteringsanvisning/ Branndokumentasjon

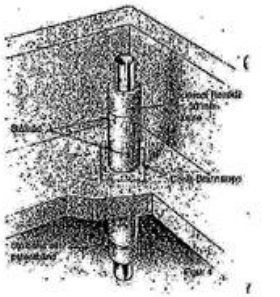
1. Ved tetting av gjennomføringer i gipsplatevegg skal isolasjonen renskjæres rundt kanten av gjennomføringen.
2. I betongkonstruksjoner skal gjennomføringen børstes og rengjøres for løse partikler.
3. Kabler renses for fett. Kabler fordeles slik at avstanden blir som angitt under tabell 1.
4. Bland Conlit Brannstopp og vann i bøtte: 3 deler masse og 1 del vann gir stiv konsistens. 2 deler masse og 1 del vann gir flytende konsistens.
5. Rør om med drill eller murerskje til jevn konsistens. Massen stivner etter ca. ½ time. Herdetid er 2-3 dager.
6. I gipsplatevegg skal gjennomføringen tettes fra begge sider med min. 50 mm Conlit Brannstopp. Hvis veggen er tykkere enn 100 mm, kan kjernen utfylles med Rockwool Tung Plate 150. Denne har ingen branntekniskfunksjon.
7. For betongkonstruksjoner gjelder følgende
   a) Vertikale gjennomføringer tettes med stiv konsistens.
   b) Horisontale gjennomføringer tettes med flytende konsistens. Som forskaling benyttes 50 mm Tung Plate 150, eller tilsvarende.
8. Kabelbru kan gå gjennom gjennomføringen, se tabell 2. Det anbefales imidlertid at kabelbru kappes på hver side av gjennomføringen.
9. Rørgjennomføringer tettes i henhold til tabell 3 og rørene isoleres med Rockwool Rørskål 400 eller 864, med tykkelse minimum 30 mm og med total lengde 1000 mm.
10. På horisontale rør festes isolasjonen med ståltråd. Rørskålen festes på min. to steder, ca. 100 mm fra hver ende av rørskålen.

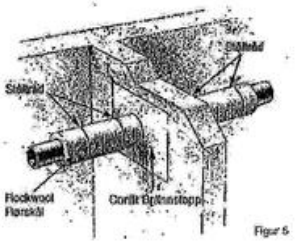




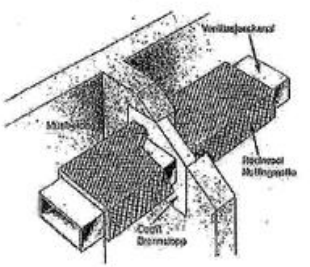


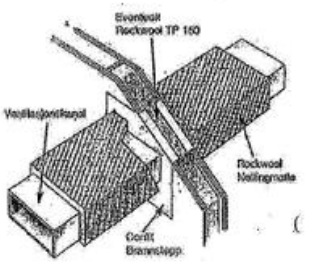
11. På vertikale rør festes isolasjonen med ståltråd når isolasjonen går ubrutt gjennom Conlit Brannstopp. Antall festepunkter som for pkt. 10.
12. Eventuelt kan rørisolasjonen føres inntil Conlit Brannstopp fra over- og undersiden. På undersiden festes isolasjonen da med stålbånd m/låsespenne, eller patentbånd og skruer m/mutter. Antall festepunkter som for pkt. 10.
13. For ventilasjonskanaler skal gjennomføringen tettes med min. 50 mm Conlit Brannstopp, se tabell 4.
14. Ventilasjonskanalene isoleres i henhold til A/S Rockwools monteringsanvisning 8.30, 8.31 eller annen godkjent branniselering.
15. Brannmotstand og maksimalt tverrsnitt for de forskjellige rør og ventilasjonskanaler tas ut fra tabellene på side 3.
16. Verktøy rengjøres med vann.
17. Signert monteringsavisning overleveres byggherrens representant.
18. Sertifikat og monteringsanvisning skal følge byggets dokumentasjon





Figur 5





SINTEF

Norges brannfaglige laboratorium as (NBL)
7465 Trondheim

PRODUKTDOKUMENTASJON Nr. SINTEF AA - 023

FOR BRANNTEKNISKE EGENSKAPER

Med henvisning til Plan- og bygningsloven revidert 1997-06-13 med Teknisk forskrift og tilhørende Veiledning av 1997-01-22 bekrefter Norges brannfaglige laboratorium as, med grunnlag i prøvingsrapporter og vurderinger, at nevnte produkt og nevnte(de) løsning(er) møter myndighetens krav til brannteknisk egenskap.

Søker og produktansvarlig: A/S Rockwool. Postboks 4215 Nydalen, 0401 Oslo

Kontaktperson: Snorre Semmingsen, Telefon: 22 02 40 00, Telefaks: 22 15 91 78

Produktnavn: Conlit Brannstopp

Produsent: Norwegian Perlite Group AS. 3412 Lierstranda

Bruksområde: Støpemasse for tetting av utsparinger, rundt kabler, rør og ventilasjonskanaler samt ved etterstrekking av elektr. kabler i stygge, murte og gipsplatekonstruksjoner. Detaljer og brannmotstand er gitt i vedlegg.

Testgrunnlag: Testet i henhold til NS 3904, ISO 834, ISO/TC92/SC2/WG6 N:88 og CEN/TC127/ad hoc 6 N33. Rapportreferanser, behandlingsgrunnlag i vedlegg.

Monterings- og bruksanvisning: Produktdokumentasjonen er betinget av at produktet blir montert og behandlet på en forskriftsmessig måte og at alle viktige detaljer i denne prosessen følger nøyaktig det som er beskrevet i en monterings- og bruksanvisning som er kontrollert, akseptert, stemplet og signert av NBL.

Merking: Emballasjen for støpemassen skal være merket med produktdokumentasjonens ansvarlige innehaver, produktreferanse og med SINTEF AA-023.

Tilvirknings-kontroll: Produktet skal ha en årlig, ekstern oppfølging av kvaliteten gjennom en tilvirkningskontroll, som er tilpasset produktet. Spesifisert i skriftlig avtale med NBL.

Gyldighetstid: Generell gyldighetstid er 5 år, hvoretter fornyelse med nye 5 år kan gjøres på oppfordring og etter ny vurdering. Utløpsdato: 2008-01-14.
Erstatter tidligere Produktdokumentasjon datert 2000-03-01.

Trondheim, 2003-01-14

Svein Bandø
ved.sjef

Bjørn-Inge Knaphjell
ingeniør

Kabelgjennomføringer (maks. utsparing 600x600 mm) – Tabell 1

Konstruksjon	Brannmotstand (minutter)						Min. tykkelse Conlit Brannstopp
	60		90		120		
	maks. kabeltverrsnitt		maks. kabeltverrsnitt		maks. kabeltverrsnitt		
	Cu mm²	Al mm²	Cu mm²	Al mm²	Cu mm²	Al mm²	
Murvegg, betongvegg og dekke	20 x 0,75	3 x 240	fra 1,5	1 x 240			50 mm/maling
	3 x 16/4/M_{10}	3 x 240/$_{16}$	4 x 16/10/$_{16}$	3 x 240/$_{16}$	36 x 0,75/$_{10}$	1 x 240/$_{16}$	80 mm m/maling
	4 x 185/95	4 x 240	3 x 95/50	4 x 240	3 x 95/50	4 x 240	100 mm u/maling
Gips- og betongvegg	3 x 185/95	5 x 240	4 x 10/10	3 x 240	20 x 0,75		50 + 50 mm u/maling

1) Kablene påføres 2 lag med Hensotherm 2KSe over 500 mm på begge sider av gjennomføringen.
2) Kablene påføres 4 lag med Hensotherm 2KSe over 500 mm på begge sider av gjennomføringen.

For kabler med Ø ≤ 16 mm må avstand mellom kablene og til kant av utsparing være ≥ 10 mm
For kabler med Ø > 16 mm må avstand mellom kablene og til kant av utsparing være ≥ 20 mm

Kabelstiger – Tabell 2

Konstruksjon	Kabelstige	Brannmotstand (min.)	Min. tykkelse Conlit Brannstopp
Betongvegg og dekk	Wibe W100SP-200 galv. stål	120	150 mm
Gipsplatevegg	Ca. 400x200 mm galv. stål 3)	90	50 + 50 mm

3) Påføres to lag med Hensotherm 2KSe 500 mm utfra vegg på begge sider.

Rørgjennomføringer (maks. utsparing 600x600 mm) – Tabell 3

Konstruksjon	Brannmotstand (minutter)						Min. tykkelse Conlit Brannstopp
	60		90		120		
	maks. rørdimensjon		maks. rørdimensjon		maks. rørdimensjon		
	Kobber	Stål	Kobber	Stål	Kobber	Stål	
Murvegg, betongvegg og dekke	54 mm	168 mm				168,3 mm	50 mm
							100 mm
			54 mm		54 mm		150 mm
Betongvegg	54 mm	323 mm	22 mm	193 mm		193 mm	80 mm
Gipsvegg	25 mm	193 mm	25 mm	193 mm	25 mm	193 mm	50 + 50 mm

Alle rør skal brannisoleres med Rockwool Rørskål 400 eller 864, med minimum tykkelse 30 mm og total lengde 1000 mm. Kan være både brutt og gjennomgående. Avstand mellom rør skal være minst ½ Ø, men minimum 70 mm. Avstand mot ytterkant skal være minst ½ Ø, men minimum 30 mm.

Kanalgjennomføringer – Tabell 4

Konstruksjon	Maks. kanaldimensjon	Brannmotstand (min.)	Min. tykkelse Conlit Brannstopp	Maks. avstand kant til kant av utsparing
Betongvegg/dekke og gipsvegg	Ø 1250/1250 x 1000 mm	60	50 mm	200 mm
Gipsvegg/dekke	Ø 1250 mm	120	100 mm	200 mm

Ventilasjonskanalene brannisoleres i henhold til monteringsanvisning 8.30, 8.31, eller med annen godkjent isolering. Rektangulære kanaler med sidekanter > 1000 mm skal forsterkes med stålprofiler eller vinkler med høyde 25 mm og godstykkelse 1 mm. Disse skal festes utvendig til kanalvegg med punktsveis, popnagler eller plateskruer ca 100 mm og festes på begge sider inntil gjennomføringsstedingen.

Utsparing – Tabell 5

Konstruksjon	Brannmotstand	Min. tykkelse	Maks. utsparing
Dekke	180	50 mm	300 x 300 mm
Dekke	240	75 mm	600 x 600 mm
Gipsvegg	120	2 x 75 mm	600 x 600 mm

SINTEF
AA - 023

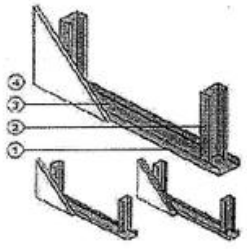
ROCKWOOL
BRANNISOLERT LØSNING
www.rockwool.no
Rev. nr. 3, november 2004

Arbeid utført:
Dato: _____
Sign. _____

Firmastempel:

JONAS DAHLSVEI 41 – OPPBYGGING SJAKTVEGG – VEDLEGG B

1 Skinne ved gulv og tak i sjakt 70mm
2 Stenderе 70mm
3 Isolasjon, 50 mm mineralull.
4 2 x 13 mm gips-plate på én side.



Fullstendighetserklæring 2024

Til KPMG

Dette brevet sendes i forbindelse med KPMGs revisjon av regnskapet for Sollerud Borettslag (heretter "selskapet") for året som ble avsluttet den 31. desember 2024, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Heretter "gjeldende rammeverk".

Vi bekrefter at:

Regnskap

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget i engasjementsavtalen og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med gjeldende rammeverk.

2. I vår utarbeidelse av regnskapsmessige estimater har vi brukt de metoder, den informasjon/data og de viktige forutsetninger som er fornuftige og rimelige sett i sammenheng med gjeldende rammeverk.

3. Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som etter gjeldende rammeverk medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.

4. Vi har ikke avgitt garantier for tredjeparter som det ikke er informert om i note i

årsregnskapet.

5. Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. Dersom aktuelt vil en liste over ikke-korrigert feilinformasjon følge som vedlegg.

Opplysninger som er gitt

6. Vi har gitt revisor:

I. tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,

II. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og

III. ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

7. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

8. Vi bekrefter at:

I. Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

II. Vi har gitt revisor alle opplysninger om

a) eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:

• ledelsen,

• ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller

• andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

b) eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

I tilknytning til ovenstående, erkjenner vi vårt ansvar for den interne kontroll som vi mener er nødvendig for å utarbeide regnskaper som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, som følge av feil eller misligheter. Vi er spesielt oppmerksom på vårt ansvar for utformingen, iverksettelsen og vedlikeholdet av intern kontroll for å forhindre og avdekke misligheter

9. Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. Videre har vi gitt revisor opplysninger om alle kjente faktiske eller mulige søksmål og krav som kan ha betydning for regnskapet, samt regnskapsført og/ eller opplyst om dette i samsvar med gjeldende rammeverk.

10. Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i gjeldende rammeverk.

11. Vi bekrefter å ha oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

12. Vi har gjennomgått selskapets skatteskjema for 2024 bestående av skattemelding med samtlige aktuelle vedlegg, hvor KPMG har bistått med den tekniske utarbeidelsen på grunnlag av informasjon mottatt fra selskapet. Vi erkjenner vårt ansvar for at innholdet i skattemeldingen med vedlegg er fullstendige og korrekte, samt vårt ansvar for de skatterettslige vurderinger og valg som er tatt. Vi kjenner ikke til forhold som burde vært inkludert eller fremstilt på en annen måte. (I den grad det er aktuelt)

13. Vi bekrefter at vi har gjennomført tilstrekkelig antall styremøter i forhold boligselskapets behov og lovens krav. Vi bekrefter videre at vi har delt all informasjon fra de avholdte styremøtene som kan ha betydning for årsregnskapet for 2024 med forretningsfører Usbl for korrekt behandling i regnskapet.

14. Vi bekrefter at nødvendig vedlikehold er utført slik at eiendommene og bygningene er i forsvarlig stand i henhold til burettslagslova § 5-17. (Gjelder kun for borettslag)

15. Vi bekrefter at borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler og at det ikke er pantstillelser eller heftelser på borettslagets eiendeler utover det som fremgår i note i årsregnskapet. (Gjelder kun for borettslag)

16. Vi bekrefter at eiendommene og bygningene er tilstrekkelig forsikret. (Gjelder kun for borettslag)

17. Vi bekrefter at borettslaget er omfattet av lov om kompensasjon av merverdiavgift og at det foreligger en kompensasjonsberettiget bruk av boenhetene i henhold merverdiavgiftsloven og tilhørende forskrift, samt at kravet i regnskapet er i samsvar med dette. (Gjelder kun for klienter der dette er aktuelt).

18. Vi bekrefter at vi ikke er kjent med hendelser etter balansedatoen og fram til dagens dato ut over normal drift, som bør opplyses om i selskapets årsregnskap.

Sollerud Borettslag

Fullstendighetserklæring 2024 mellom Sollerud Borettslag og Boligbyggelaget Usbl

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sollerud Borettslag

Styreleder	Vidar Storvik (sign.)	01.04.2025

For Boligbyggelaget Usbl

	Tine Torp Hammernes (sign.)	01.04.2025

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

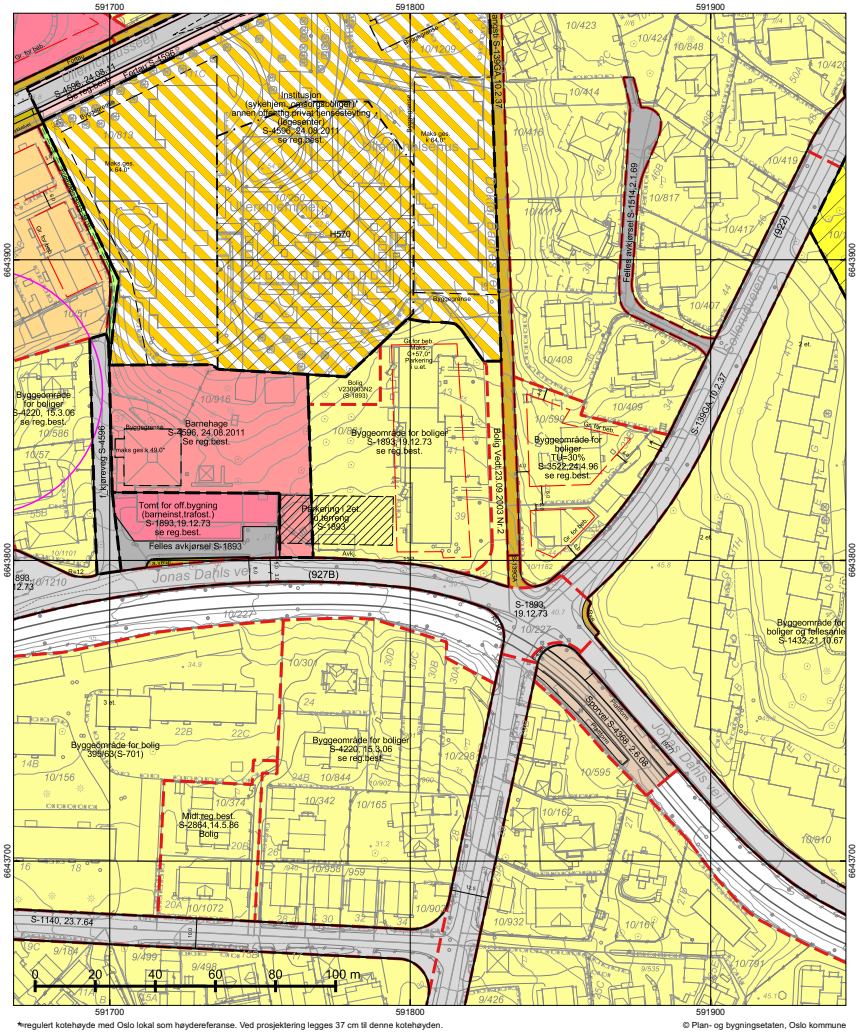
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.01.2021
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 202561/ 86419471
Deres ref.: 41847 / WM264_31_3001950
Adresse: JONAS DAHLS VEI 39
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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt

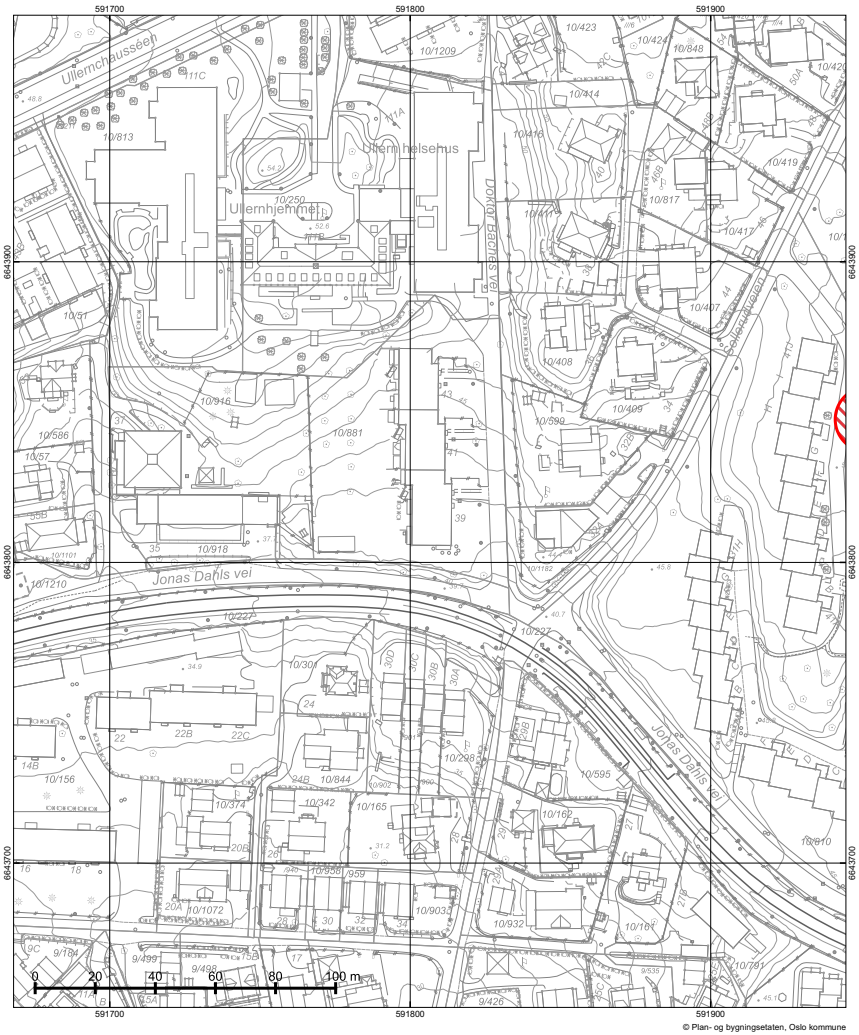
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

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

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

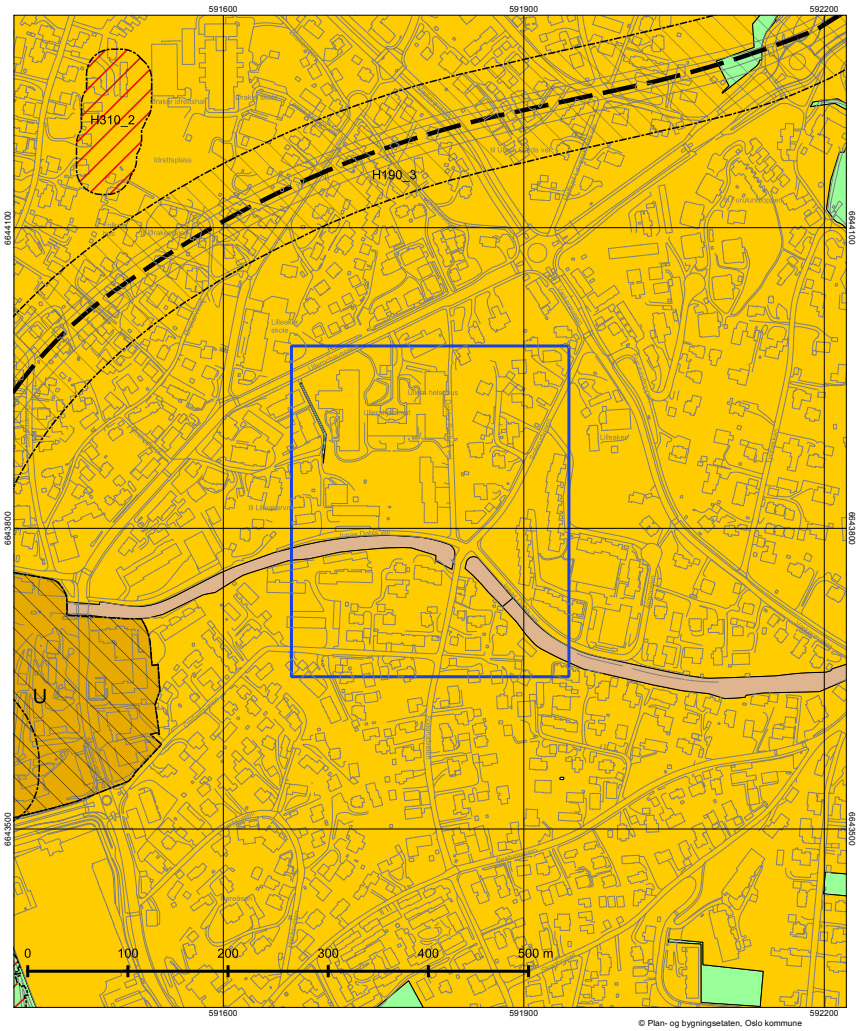
Dato: 27.01.2021
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 202561/ 86419471
Deres ref.: 41847 / WM264_31_3001950
Adresse: JONAS DAHLS VEI 39
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.01.2021
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 202561/86419471
Deres ref.: 41847 /

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

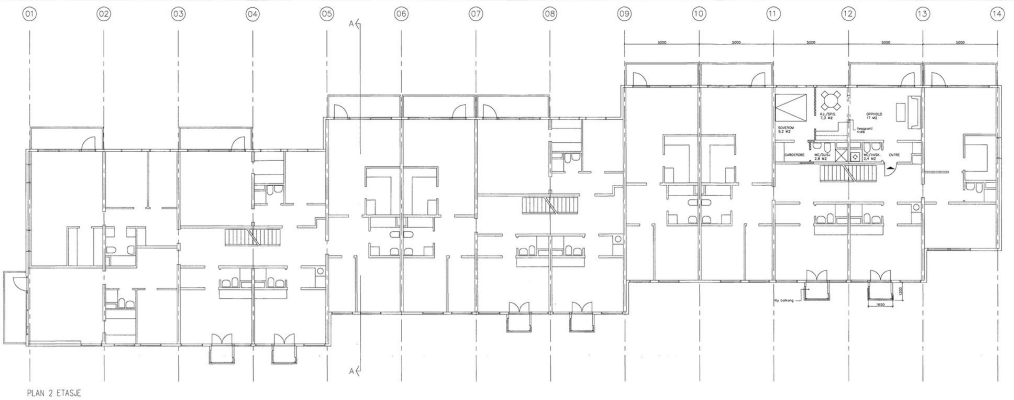
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

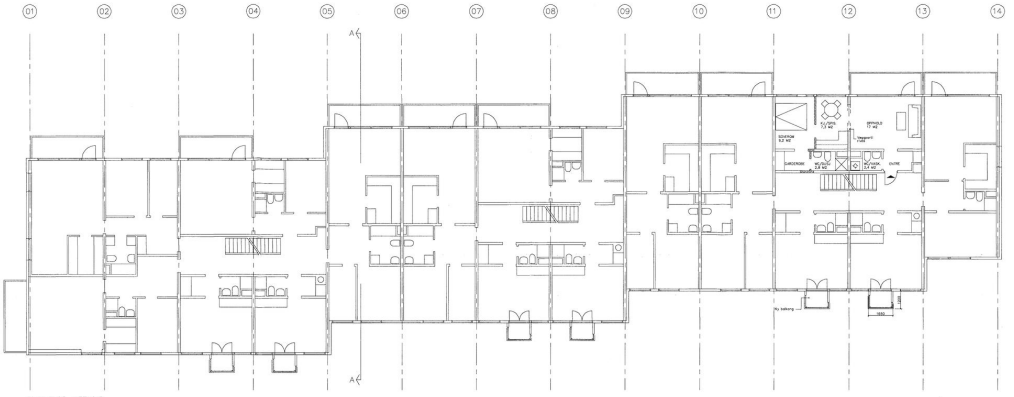
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





PLAN 2 ETASJE



PLAN 3 OG 4 ETASJE

NYE VEGGER

VEDLEGG E-04

TEGNINGSNR 408.04 REV. B

PROSJEKTNAVN
FASADEENDRING OG REHABILITERING
SOLLERUD BORETTSLAG
JONAS DAHLS VEI 39-43, OSLO
GNR/BNR 10/881

TEGNINGSNAVN
RAMMESØKNAD

TEGNINGSINNHOLD
PLAN 2. ETASJE OG 3/4. ETASJE

TEGN.DATO	TEGNET	KONTR.	MÅLESTOKK
08.07.04	ØV	ØV	1:100

B	Fornøs balkonger i henhold mot ant utvidet	13	08	Øv
A	Fornøs balkonger i henhold mot ant utvidet, lagt inn Ny balkong, Sjaktvegg, vegger i kjøpeleg mot ant	08	07	Øv

REV. NO. LEDDIN

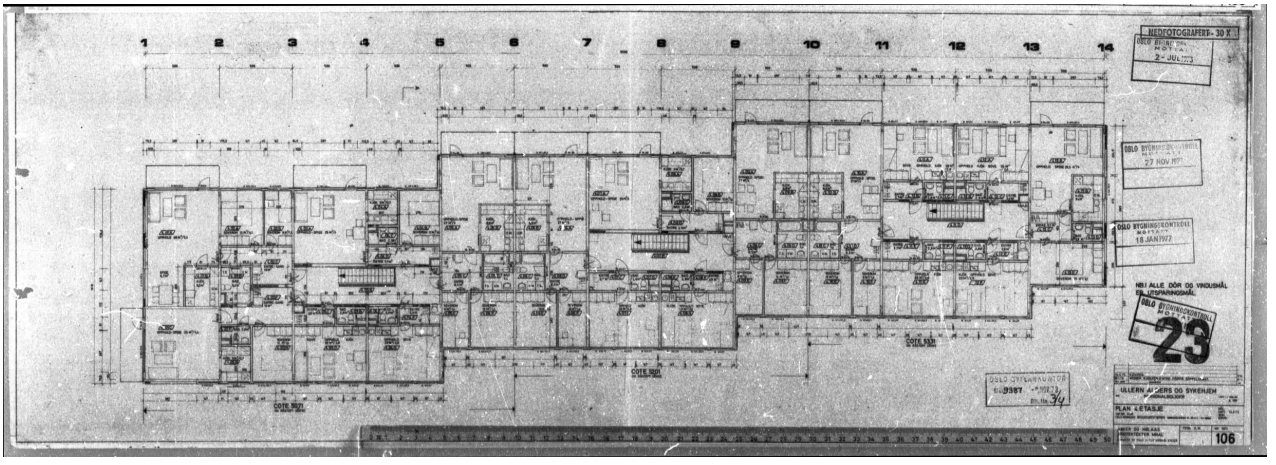
TILTAKSHAVER
SOLLERUD BORETTSLAG
v/USBL

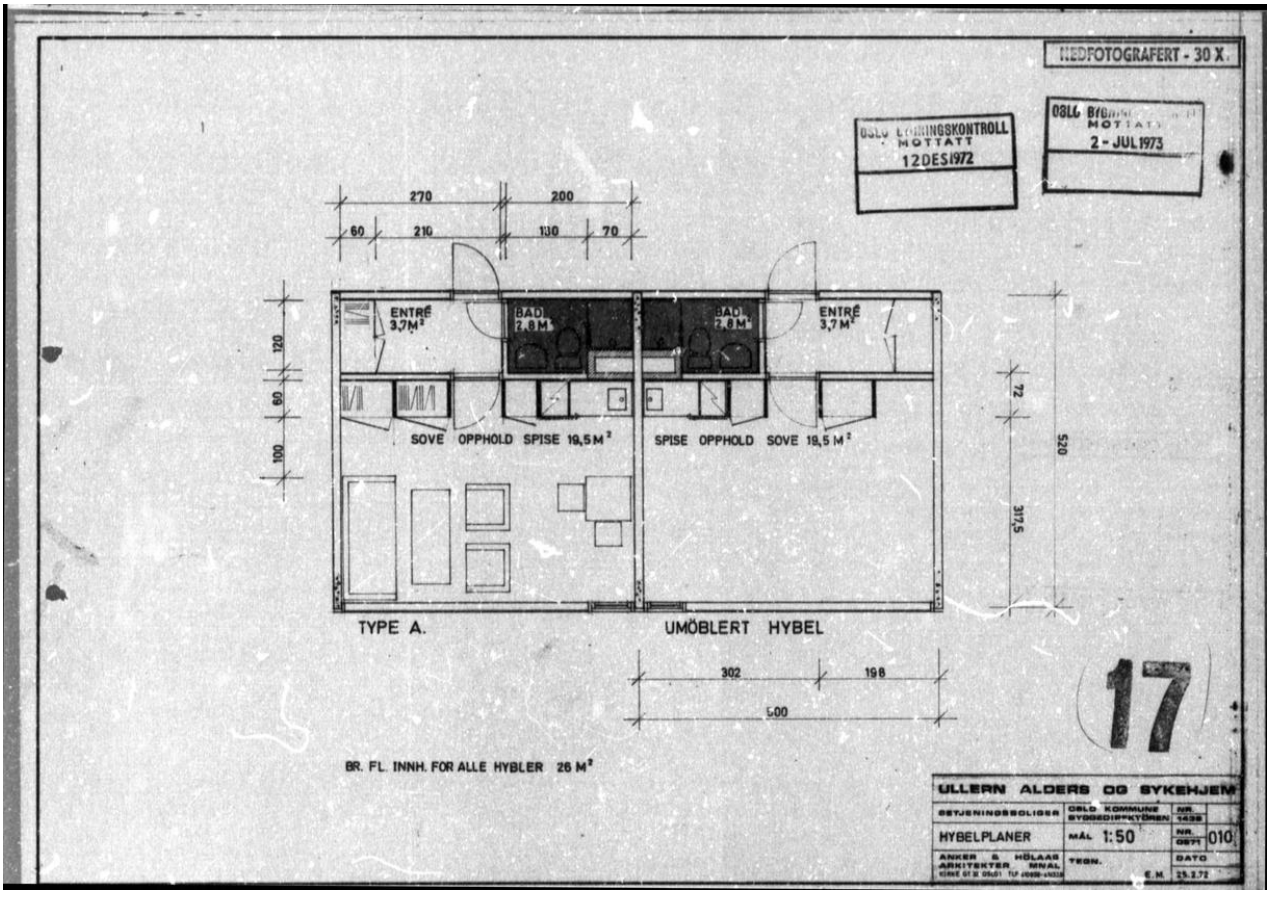
POSTBOKS 4764 SOFIENBERG – 0308 OSLO

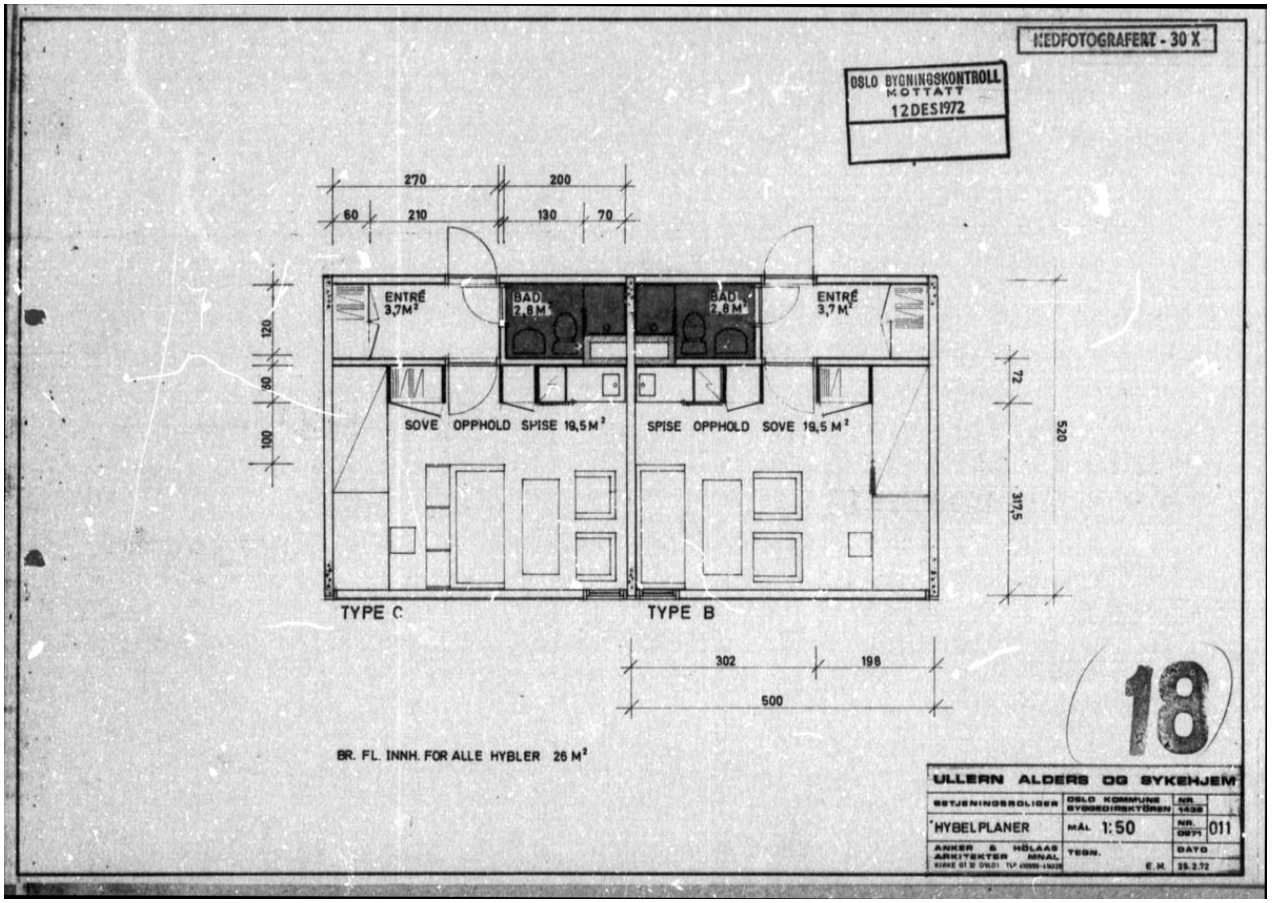
PROJEKTERING
ARKITEKTGRUPPEN 2000 AS
DRAMMENSVEIEN 105A, 0277 OSLO
TLF 22 46 88 00 – FAX 22 46 78 25

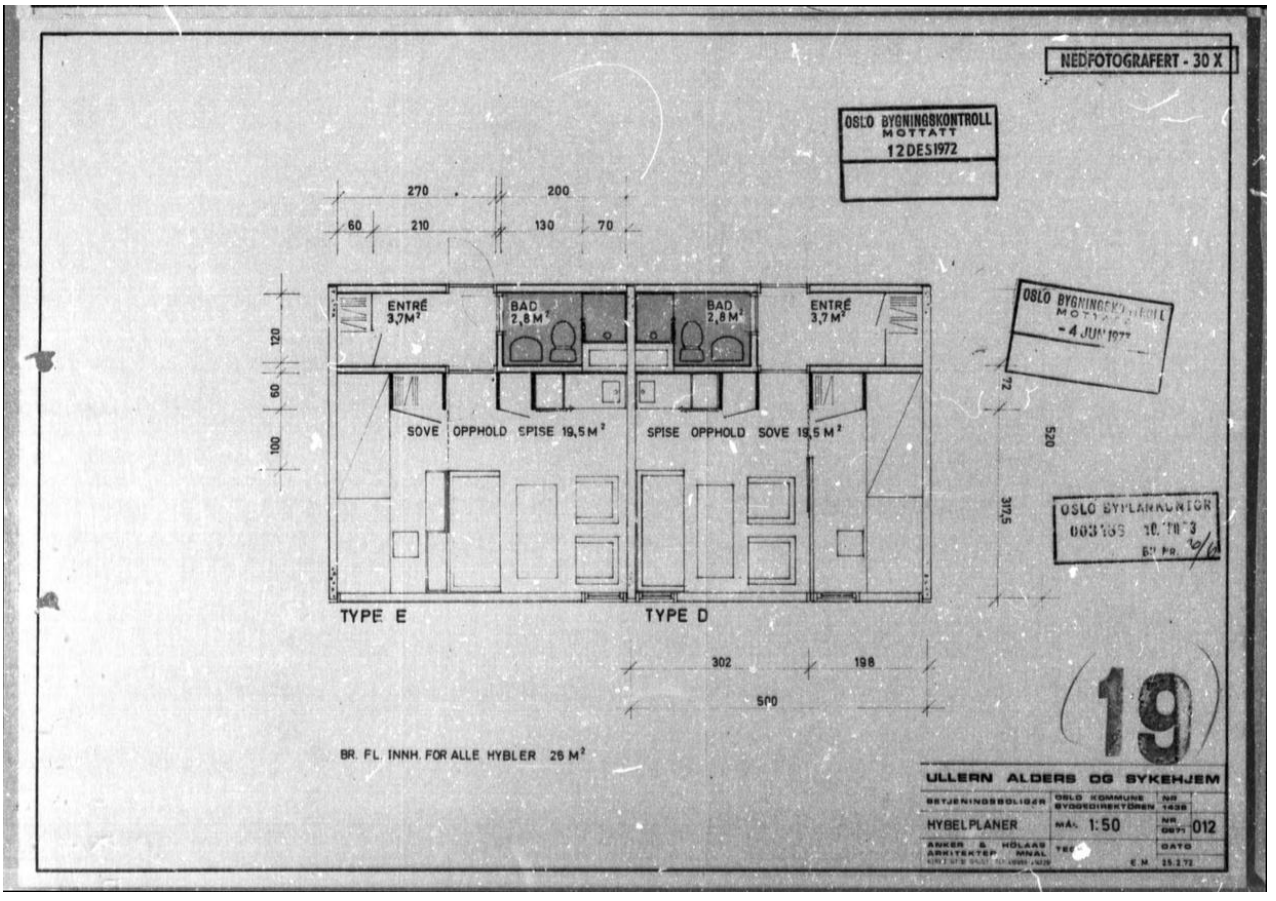
I SAMARBEID MED
SIVILING. KNUT KLØVE AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER MNIF
TLF 67 12 72 70 – FAX 67 11 11 71

10


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14
MEDFOTOGRAFERT- 30 X
2 - JUL 1973
27 NOV 1972
18 JAN 1973
NB! ALLE DØR OG VINDUSHÅL
23
106


NEDFOTOGRAFERT - 30 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 12 DES 1972
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 2 - JUL 1973
270
200
60
210
130
70
120
60
100
ENTRÉ 3,7M²
BAD 2,8M²
BAD 2,8M²
ENTRÉ 3,7M²
SOVE OPPHOLD SPISE 19,5M²
SPISE OPPHOLD SOVE 19,5M²
72
317,5
520
TYPE A.
UMØBLERT HYBEL
302
198
500
17
BR. FL. INNH. FOR ALLE HYBLER 26 M²
ULLERN ALDERS OG SYKEHJEM
OSLO KOMMUNE BYGGEDIREKTØREN
NR. 1438
HYBELPLANER
MÅL 1:50
NR. 0071 010
ANKER & HÖLAAS ARKITEKTER MNAL
TEGN. E.M.
DATO 25.2.72


NEDFOTOGRAFERT - 30 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 12 DES 1972
270
200
60
210
130
70
120
60
100
ENTRÉ 3,7M²
BAD 2,8M²
BAD 2,8M²
ENTRÉ 3,7M²
SOVE OPPHOLD SPISE 19,5M²
SPISE OPPHOLD SOVE 19,5M²
72
317,5
520
TYPE C
TYPE B
302
198
500
18
BR. FL. INNH. FOR ALLE HYBLER 26 M²
ULLERN ALDERS OG SYKEHJEM
OSLO KOMMUNE BYGGEDIREKTØREN
NR. 1438
HYBELPLANER
MÅL 1:50
NR. 0071 011
ANKER & HÖLAAS ARKITEKTER MNAL
TEGN. E.M.
DATO 25.2.72


NEDFOTOGRAFERT - 30 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12DES1972
270
200
60
210
130
70
ENTRÉ
3,7M²
BAD
2,8M²
BAD
2,8M²
ENTRÉ
3,7M²
120
60
100
SOVE OPPHOLD SPISE 19,5M²
SPISE OPPHOLD SOVE 19,5M²
72
520
315
OSLO BYGNINGSKONTROLL
- 4 JUN 1972
OSLO BYPLANKONTOR
TYPE E
TYPE D
302
198
500
BR. FL. INNH. FOR ALLE HYBLER 26 M²
19
ULLERN ALDERS OG SYKEHJEM
BETJENINGSBOLIGER
OSLO KOMMUNE
BYGGEDIREKTØREN
NR 1438
HYBELPLANER
MÅL 1:50
NR 012
ANKER & HÖLAAS
ARKITEKTER MNAL
TEGN
DATO
E.M 15.2.72

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kopi til:
SOLLERUD BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.02.2025
	202308517 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	JONAS DAHLS VEI 39	Eiendom:	10/881/0/0
Tiltakshaver:	SOLLERUD BORETTSLAG	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Jonas Dahls vei 39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for branntetting mottatt 17.02.2025.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202308517			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Branntetting ved ventilasjonskanal med brannmasse			6/10

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ullern bydelsforvaltning
Postboks 93 Lilleaker

0216 OSLO

Bjørneraas, 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: OMlNNR./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

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

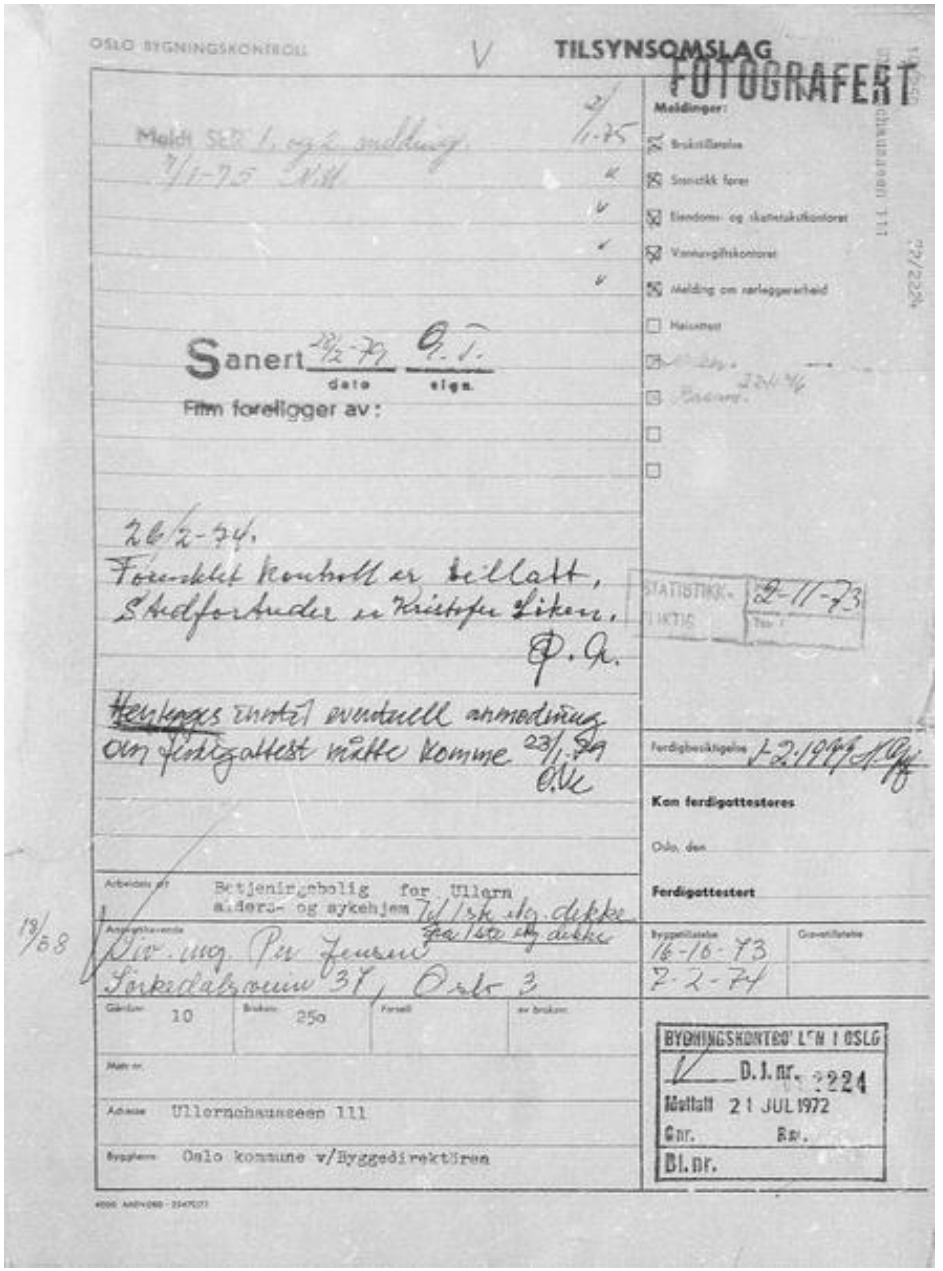
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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



OSLO BYGNINGSKONTROLL

V

TILSYNSOMSLAG

FOTOGRAFERT

Meldinger:

- ☒ Brukstillatelse
- ☒ Sosialkk forer
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Heismest
- ☐
- ☐
- ☐

Sanert 28-2-74 O. J.
dato sign.

Film foreligger av:

26/2-74.
Forskjl kontroll er tillatt,
Stedfortreder er Kristoffer Liken.
P. A.

Henvises ihht. eventuell anmodning
om ferdigattest måtte komme 23/1-74
O.V.

STATISTIKK-KONTOR — 29-11-73

Ferdigbesiktigelse 1-2-1974 - 1 Pg

Kan ferdigattestores

Oslo, den

Ferdigattestert

Arbeidets art: Betjeningsbolig for Ullern alders- og sykehjem Tv/sk. lg. dekke fa/sa lg. dekke

Byggetillatelse: 16-10-73

Gravetillatelse:

7-2-74

Gårdsnr. 10 | Bruksnr. 250 | Festenr. | av bruksnr.

Matr.nr.

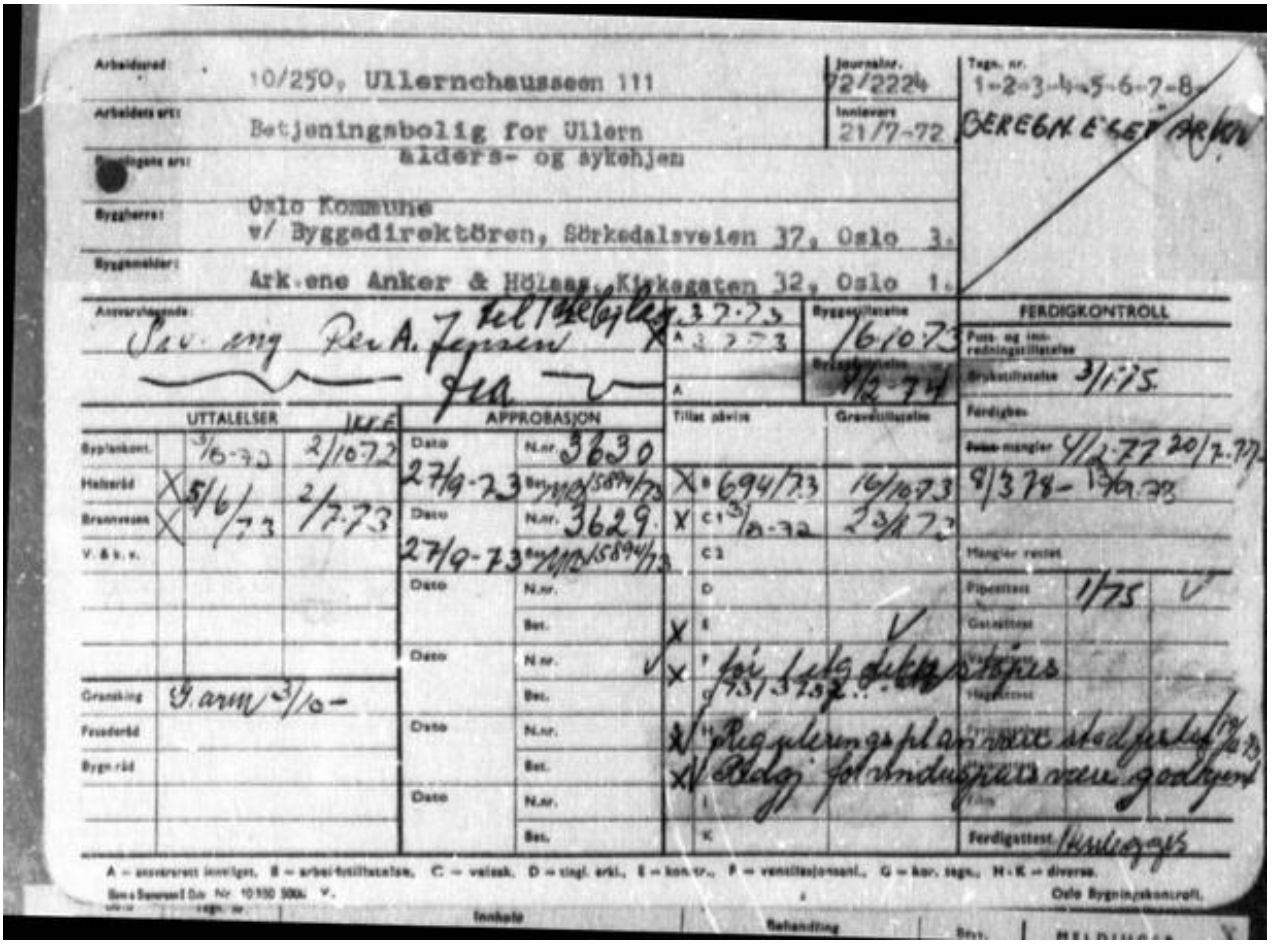
Adresse: Ullernchausseen 111

Byggherre: Oslo kommune v/Byggedirektøren

BYGNINGSKONTORET I OSLO
V D.I.nr. 2224
Mottatt 21 JUL 1972
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

19/58

4000 A401/080 - 2347(2)



Arbeidsnr: 10/250, Ullernchausseen 111
Journalnr. 72/2224
Innlevert 21/7-72
Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6-7-8
BEREGNELSER ARKIV
Arbeidets art: Betjeningsbolig for Ullern aldershjem og sykehjem
Byggherre: Oslo Kommune v/ Byggedirektøren, Sørkedalsveien 37, Oslo 3.
Byggeadresse: Ark.ene Anker & Hölaas, Kirkegaten 32, Oslo 1.
Ansvarshavende: Sav. ing Per A. Jensen tel. [illegible]
Byggetillatelse 16/10-73
Brukstillatelse 9/12-74
FERDIGKONTROLL
Puss- og innredningstillatelse
Brukstillatelse 3/1-75
Ferdigbef.
Bef. mangler 4/2-77 20/2-77
9/378- 19.9.78
Mangler rettet
Pipetest 1/75
Gatetillatelse
Vegtillatelse
Ferdigattest

UTTALELSER			APPROBASJON		Tillat påvist	Gravetillatelse
Byplankont.	3/10-72	2/10-72	Dato	N.nr. 3630		
Helseråd	X 5/6/73	2/7-73	27/9-73	Bet. [illegible]	X B 694/73	16/10-73
Brannvesen	X		Dato	N.nr. 3629	X C1 3/10-72	23/11-72
V. & k. v.			27/9-73	Bet. [illegible]	C1	
			Dato	N.nr.	D	
				Bet.	E	
			Dato	N.nr. ✓	F	
Gransking	G. arm 3/10-			Bet.		
Fasaderåd			Dato	N.nr.	H	
Bygn råd				Bet.		
			Dato	N.nr.	I	
				Bet.	K	

X F for [illegible]
X H Reguleringsplan [illegible]
X H Bdgj. for industrispor [illegible]

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = kon.v., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Oslo Bygningskontroll

Innkalt | Behandling | Styr. | MELDINGER

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ullern bydelsforvaltning
Postboks 93 Lilleaker

0216 OSLO

Bjørneraas, 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: OMlNNR./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

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 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marianne Flatland | Arkivkode: 531

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0259/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jonas Dahls vei 39 0283 OSLO

Betegnelse: 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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no