

Sollerudveien 41J

1 soverom | 45 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sollerudveien 41J

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
24	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Nøkkelinformasjon



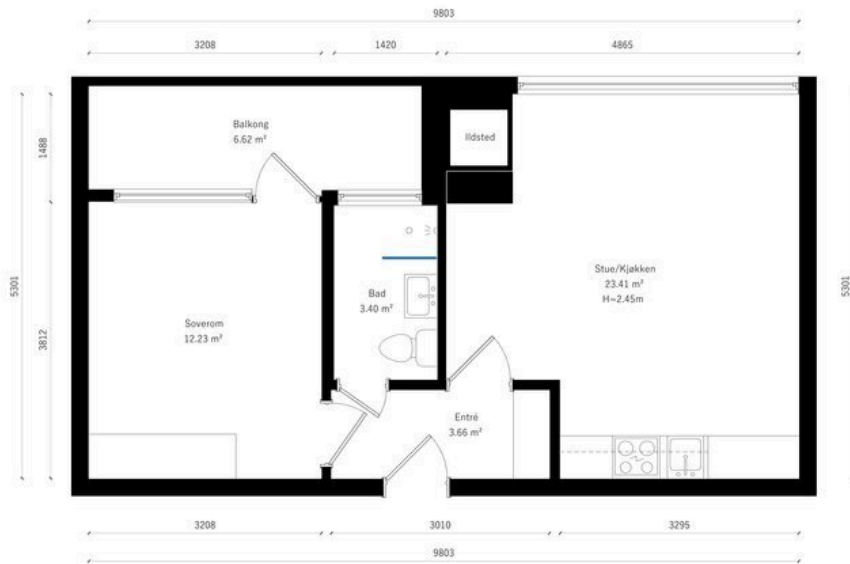
Innbydende og lys seniorleilighet (50+) med solrik balkong på 7 kvm | Bad, kjøkken og el fra 2023 | Varmtvann inkl. | Peis

Prisantydning	3 900 000,-
Omkostninger	98 880,-
Totalpris	3 998 880,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 859,-
BRA-i	45 kvm
Soverom	1
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1971
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til Sollerudveien 41J - En lys og innbydende seniorleilighet beliggende i et attraktivt og fredelig område på Ullern. Kajalund boliganlegg er et sameie for beboere over 50 år, kjent for sitt gode bomiljø, sterke fellesskap og flotte fellesområder. Leiligheten er oppgradert de senere årene, med bla. nytt kjøkken, bad og el med dokumentasjon. Beliggenheten er svært sentral, med kort avstand til ulike servicetilbud og et bredt kollektivtilbud.

- Nytt kjøkken 2023
- Nytt bad 2023
- Nytt el-anlegg 2023
- Vestvendt balkong på 7 kvm
- Bod på 6 kvm
- Varmtvann og fiber er inkludert i felleskostnadene
- Peis
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Velholdte og idylliske fellesområder
- Kort vei til kollektivtransport
- Kort vei til dagligvare og servicetilbud



Sollerudveien 41J
Underetasje



Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert













Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier frem til inngangspartiene



CC vest tilbyr et bredt utvalg butikker, cafeér og helsetjenester

På Lilleaker Torg finner du Grønn Café, en sjarmerende oase midt i nabolaget.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0024/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sollerudveien 41J, 0283 OSLO
Gnr 10, bnr 810, snr 27 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Nina Anders Giske

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
97 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

98 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 998 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 011 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1971

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer

BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 51 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, soverom, bad, stue/kjøkken
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Leiligheten er oppmålt til 44,53 kvm

Solforhold

Selger opplyser om sol på balkong fra 14:00 tiden på sommeren. Det er sol hele dagen på fellesområder.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og balkong
Bod: Bod på 6 kvm

Standard

Entré:
Boligen gir et meget godt førsteinntrykk med romslig gang og plass til garderobe for oppbevaring av klær og sko. Det er videre adkomst til boligens øvrige rom.

Kjøkken/Stue:

Boligen har en åpen stue og kjøkken løsning, som gjør rommet til et sosialt allrom. Kjøkkeninnredning fra Epoq ble modernisert i 2023 og har glatte fronter og laminat benkeplate. Det er god plass på benk til matlaging og tilberedning. Veggflater over benkeplate med laminat og glassplate. Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt, platetopp, nedfelt kum, kombi kjøle-/fryseskap og stekeovn/mikrobølge. Det ble montert liten oppvaskmaskin på kjøkkenet i 2025. Det montert

kullfiltervifte i platetopp som ventilasjon.

Stuen fremstår som lys og innbydende. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, salongbord og spiseplass. De lyse overflatene og de store vindusflatene bidrar til en luftig romfølelse og gir et stilrent uttrykk. Det er montert fjernstyrt zip-gardin ved vinduet. Peisen skaper en lun atmosfære og fungerer som et naturlig samlingspunkt i rommet, spesielt på kjøligere dager.

Soverom:

Lunt og innbydende soverom som har en hyggelig atmosfære. Rommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og fremstår som en rolig og komfortabel sone. Det er plass til garderobeløsning til oppbevaring av klær og sko. Det er direkte adkomst til boligens vestvendte balkong på ca 7 kvm. Balkongen er oppbygget i betong, gulv dekket med behandlet betong.

Bad:

Baderom som ble oppgradert i 2023. Badet fremstår som moderne og stilrent med pene flislagte overflater i lyse toner. Rommet er innredet med en romslig dusjsone med glassvegg og regnfallsdusj, gulvstående toalett og servant med skuffer til oppbevaring. Det er elektriske varmekabler i gulv.

Parkering

Det er gratis beboerparkering langs Sollerudveien og kortidsparkering foran leilighetene.

Modernisering og påkostninger

2025:

Ettermontert oppvaskmaskin og overskap på kjøkken

2024:

Malt balkongen

2023:

Nytt Epoc kjøkken

Nytt bad og sluk

Nytt el-anlegg og sikringsskap

Malt alle overflater, montert veggplater og lagt laminat på gulv.

Nytt garderobeskap i gang og på soverom

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Martinsen og Brodahl. Total rehabilitering av bad i 2023. Nytt sluk og installert rør til rør. Nye fliser på vegger og gulv. Nytt baderomsinteriør.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Martinsen og Brodahl. 2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Martinsen og Brodahl. 2023

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikertjenesten as Nytt elektrisk anlegg og oppgradering av sikringsskap med automatsikringer. Opplegg for ovn og stikkontakter på kjøkken.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Martinsen og Brodahl. 2023 Nytt bad og water guard på kjøkken. Tilkobling oppvaskmaskin 2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornyning 2025

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.

Ja

Beskriv: Våren 2025 kom det inn noen sukkermaur. Sameiet kontaktet skadedyrfirmaet Pelias, som la ut åte. Ikke sett maur siden.

Bygningssakkyndig

Truls Herman Tofteng

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:

Utvendig:

Bygningen er oppført i 1970 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med teglsteinsfasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig - Andre utvendige forhold:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Innvendig - Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløp. Funksjon og tilstand på pipe er ukjent.

Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom - Bad - Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken - Stue/Kjøkken - Avtrekk:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør.

Elektrisk anlegg:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Spørsmål til eier:

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes

fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- Nytt el-anlegg i hele leiligheten og oppdatert sikringssskap med automatsikringer i 2023.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

- Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ja. Se vedlegg og boligmappe.

Helse, miljø og sikkerhet:

Inngangsdør er ikke merket med brannsertifisering. Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Løsøre som ikke medfølger ved salg:

- Speil og lampetter på soverom

- Vegghengt TV i stuen

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

Utleie av seksjonen må meldes til styret ved forretningsfører/daglig leder. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

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

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

og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peis
- Elektrisk

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. 1641 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 859,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, fiber, kommunale avgifter, festeavgift, fellesvaskeri, vekt mestertjenester, gartnertjenester, revisjon, forretningsførsel, felles bygningsforsikring m.m

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Felleskostnader 3859,-

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

Fellesutgiftene indeksreguleres den 1. Januar hvert år.

Kommunale avgifter

pr. 2026

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 937 500,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 3 750 000,- pr. 2024

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Global Connect

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Kajalund Boliganlegg, orgnr. 989988646

Om sameiet

Bebyggelsen og festeretten til gnr. 10 bnr. 810 i Oslo kommune ligger i sameie mellom de 87 eierseksjonene som bebyggelsen og festeretten er oppdelt i, i henhold til oppdelingsbegjæring av 31. november 1989, tinglyst 4. desember 1989 og reseksjonering av 29. september 2018.

- Botolf Botolfsen og Bilov-Olsen står som hjemmelsinnehavere
- Forretningsfører er Anne Grethe Østberg
- Sameiet har felles bygningsforsikring gjennom Gjensidige Forsikring med polisenummer: 54062257
- Dyrehold er tillatt
- Sameiet har org nr: 989988646
- Sameiets mailadresse er: sameiet@kajalund.no

Overdragelse av aksje i Kajalund Eiendom AS:

Seksjonseierne i sameiet har hver sin aksje pålydende kr. 1399,- uavhengig av størrelse på leilighet (følger ikke sameiebrøken). Aksjen i Kajalund Eiendom AS er i praksis å anse som boligsameiets vedlikeholdsfond.

Vedlikeholdsutgifter som dekkes over fondet fordeles likt pr aksje og ansees som utbytte. Utbyttet som blir tatt ut blir fordelt på alle eierne og som blir beskattet på den enkelte aksjeeier. Overdragelsen skal godkjennes av styret i sameiet via utsendte transporterklæring.

Styrets arbeid:

Gjennomført vedlikehold og fornyelser:

- Vindusutskiftning og dører i 2022/23
- Automatisk dørlukkere/postsylindere i alle dører
- Vask av samtlige blokker
- Drenering/oppgraving i 41 EFGH og IJ pga. fuktskader
- Montering av låsbeslag av blick over grunnplast i blokk 41
- Dørbeslag over 17 søppeldører
- Bytte av Seidle calling anlegg i 39 CD
- Ny flaggstang
- Takreperasjon i 33 E, 37B, 41A og 39E
- Innkjøp av vaskemaskin i 31A
- Montert 2 nye lamper i oppgang, innkjøpt 2 stk i

reserve.

- Brannøvelse gjennomført 23. mars.

Planlagt vedlikehold, fornyelser og arbeider

- Maling og pussing av trepanelet balkongene
- Fortsatt tak
- Bestille ny Opak-rapport
- Utbedre fortsatt takproblematikk
- Epletrærne og andre busker blir beskåret

Arrangementer:

- 2 middager er blitt arrangert av frivillige i sameiet.
- Tirsdags-teen arrangeres av seksjonseier

Avtaler:

- Securitas, vakthold på anlegget en gang pr. kveld/natt til forskjellige tider
- Crawford - Service på garasjeporten
- Sprinkelteknikk
- Sfty AS - brannsikkerhet
- Telia AS - tv og internett.

Viktig informasjon:

- Det er ikke blitt lagt membran på badegulvene i sameiet da leilighetene ble bygget.
- Ved oppussing av kjøpte leilighet MÅ gulvene i oppgangen dekkes godt til og at alle berørte nabo får beskjed.
- Endringer som gjelder pipen og peisen må styret har beskjed.
- Husk å ta vare på brannvarsleren som henger i hver leilighet ved oppussing.
- Ny eier må melde seg for Global Connect for å melde brukerskifte på Wifi.

Forretningsfører

Anne Grethe Østberg

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjenning

Det kreves godkjenning av styret i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024, viser et overskudd på kr 1 130 083,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet har egen hagekomite og gartnertjeneste som velikeholder fellesområdene.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører ulempe for

andre beboere og man har fått godkjenning av styret.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 54062257

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 22 792 kvm (Festetomt)

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier frem til inngangspartiene.

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

Informasjon om festetomt

Festekontrakt datert: 31.05.1964

Festetid: 50 år

Regulering av festeavgift: Hvert 5 år

Adkomst

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

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sollerudveien 41J har en attraktiv og i rolige og grønne omgivelser. Samtidig er beliggenheten svært sentral, med kort vei til servicetilbud og et bredt kollektivtilbud. Sameiet kan by på flotte uteplasser og hageområder, og her bor man skjermet, men med kort vei til sentrum.

Nærområdet er i positiv utvikling med etableringen av Lilleakerbyen – en levende og moderne bydel som strekker seg fra Lilleaker og ned mot Lysaker. Her legges det til rette for et mangfoldig og trygt miljø med møteplasser, servicetilbud og aktiviteter for alle aldre. Lilleaker har dagligvarebutikker som Kiwi og Coop. Det er og apotek, frisør og andre gode servicetilbud. Det er også kort vei til populære Fåbro gård, med bakeri, kjøkkenhage og interiørbutikker, idyllisk plassert i grønne omgivelser. Det er og gangavstand fra boligen til CC Vest kjøpesenter - med en rekke servicetilbud med rundt 90 butikker, cafeér, helsetjenester, frisør m.m

Reiseveien til jobb og sentrum er både rask og effektiv. Det er ca. fem minutters gange til buss- og trikkestopp, med trikkelinje 13 som tar deg til Nationaltheatret på ca. 17 minutter. Med 42-bussen er det kun fem-syv minutter

til Lysaker stasjon med tog, flytog og videre forbindelser. Det er også ca. 250 meter til Sollerud T-banestasjon, som gir enkel adkomst til Majorstuen og sentrum. For bilpendlere er det kort vei mot Lysaker og videre vestover, med lite kø utover mot Sandvika på morgenen.

For den tur- og friluftsglade byr området på et rikt utvalg av naturopplevelser. Lysakerelven med flotte turstier ligger kun få minutters gange unna, og herfra kan man følge stier helt opp til Bogstad og videre inn i marka. Om sommeren er det fine bade- og friluftsmuligheter ved Sollerudstranda og Lysakerfjorden, mens Bygdøy, Sjølyst og Lysaker brygge ligger innen gang- og sykkelavstand. Vinterstid finnes det oppkjørte skiløyper på Bygdøy og i Mærradalen, med forbindelse videre til Sørkedalen og Nordmarka.

Offentlig kommunikasjon

Sollerud (linje 13 / Deler av ruten er blitt erstattet med buss grunnet vedlikehold)
Vækerøveien

For mer informasjon om avganger, se: <https://ruter.no/>

Skoler og barnehager

Lilleaker skole: Elever går videre til Øraker skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert: 13.01.1971

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-1432. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Sollerudveien 30 B og C - Oppføring av to sammenhengende carporter
Saksnummer: 202507741
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507741>

Sollerudveien 40 - Oppføring av to tremannsboliger og riving av enebolig
Saksnummer: 202508635
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508635>

[t.asp?caseno=202508635](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508635)

Furulundtoppen 3 - Tilbygg enebolig

Saksnummer: 202509647
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509647>

Furulundtoppen 10 - tilbygg og fasadeendringer

Saksnummer: 202508351
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508351>

Lilleakerveien 43 B-C - Oppføring av to boligblokker med parkeringskjeller - Hus A-B - Tidligere adresse: Ved Ullernchausséen 115

Saksnummer: 202508129
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508129>

Ullernchausséen - Etablering av sykkelfelt

Saksnummer: 202516315
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202516315>

Pågående plansaker i området:

Lilleakerveien 47 10/299 Boliger
Saksnummer: 201805937
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201805937>

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/10/810/27:

18.12.1967 - Dokumentnr: 18054 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 50 år

Gjelder fra dato: 30/06-1964

Bestemmelse om regulering av leien

Bestemmelse om forlengelse

Bestemmelse om overdragelse

Bestemmelse om forkjøpsrett

Bestemmelse om bebyggelse og benyttelse

Med flere bestemmelser

Feilaktig slettet

Rettet etter tingl. §18

16.10.2018. Arkivref. 16/08043-28

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2015 - Dokumentnr: 90268 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1236
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1237
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1238
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 273502 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:820
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:820
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 273502 - Bestemmelse om parkering
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:820
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:820
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2026 - Dokumentnr: 179844 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

18.12.1967 - Dokumentnr: 18054 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
Gjelder fra dato: 30/06-1964
Bestemmelse om regulering av leien
Bestemmelse om forlengelse
Bestemmelse om overdragelse
Bestemmelse om forkjøpsrett
Bestemmelse om bebyggelse og benyttelse
Med flere bestemmelser
Feilaktig slettet
Rettet etter tingl. §18
16.10.2018. Arkivref. 16/08043-28
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1968 - Dokumentnr: 359 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:810
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1968 - Dokumentnr: 6621 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:810
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1969 - Dokumentnr: 5441 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:810

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 273502 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:820
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:820
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 273502 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:820
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:820
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1968 - Dokumentnr: 923292 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 10 BNR 811
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:810
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1989 - Dokumentnr: 84607 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 8/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 83 SEKSJONER
Registert feil formål for snr. 51
Rettet etter tingl. §18
03.04.2024 Arkivref. 16/08043-67

24.09.2018 - Dokumentnr: 1308814 - Reseksjonering
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 8/1041
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved

manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og

dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 900,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 22 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 157 175,- 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. 3 625,-.

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 13. mars 2026

Megler

Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler /

Partner
Tlf. 47269229

Megler 2
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Meglerforetaket
Nordvik Røa
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Sollerudveien 41J

Nabolaget Ullern/Furulund - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	8 min ⚡ 0.6 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	12 min ⚡ 1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	15 min ⚡ 1.2 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	9 min ⚡ 0.7 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...) 79 elever, 18 klasser	19 min ⚡ 1.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	21 min ⚡ 1.8 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 🚗 4.7 km

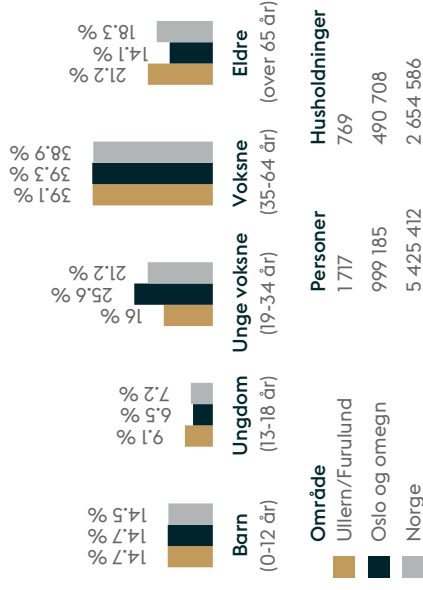
Offentlig transport

🚏 Sollerud Linje T3	3 min ⚡ 0.3 km
🚏 Vækerøveien Linje 23, 42, 42N	4 min ⚡ 0.3 km
🚏 Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	11 min ⚡ 0.9 km
🚏 Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	16 min ⚡ 1.4 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 🚗 8.8 km

Barnehager

Ullern barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min ⚡ 0.4 km
Sollerud barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min ⚡ 0.5 km
Blokkajordet barnehage (1-5 år...) 78 barn	8 min ⚡ 0.6 km

Aldersfordeling



Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

- 🚰 Ullern Tennisbaner 8 min ⚡
- 🚰 Øraker skole 10 min ⚡
- 🚰 Velværelset Treningstudio 9 min ⚡
- 🚰 MOVA Ullern 10 min ⚡

«Rolig og fint.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 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 profillen. Copyright © Finn.no AS 2026



Medlem av



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Truls Herman Tofteng'.

Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Sollerudveien 41 J, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 1970 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med teglsteinsfasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig har bygningen trapper og etasjeskillere av betong, og det er installert dørcallinganlegg.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier frem til inngangspartiene.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet


[Gå til side](#)

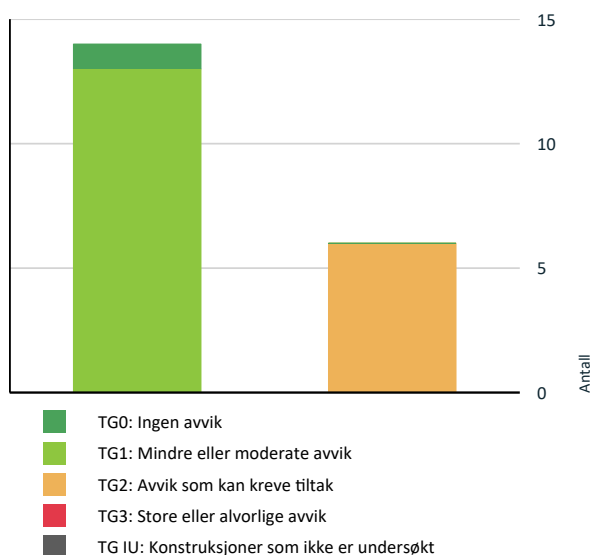
Leilighet U0101

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.


Leilighet U0101


AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

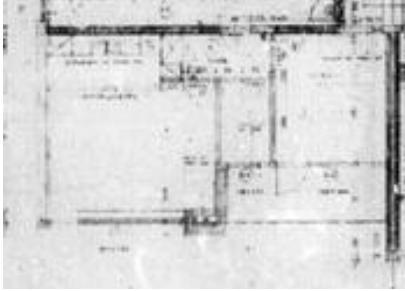
 **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

LEILIGHET U0101



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2022. Omramming og karmen i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

Det er montert utvendig solskjerming i stue/kjøkkenen.



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør i treverk.

Døren er utstyrt med sikkerhetslås.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2022. Omramming og karmen i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

Tilstandsrapport



Produksjonsår

TG 1 Balkong

Omtrent vestvendt balkong på 6,6 kvm med utgang fra soverom. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med behandlet betong.

Balkongen er utstyrt med: Elektrisk markise, belysning og stikkontakt.

Rekkverkshøyde: 90 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med laminat.
Vegger med malt panel og spiler.
Himling med malte glatte flater.

Det er registrert noe mindre knirk, ikke vurdert som avvik.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken og soverom. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1970

TO 2 Pipe og ildsted

Utvendig pipeløp fra byggeår.

Åpent ildsted i stue fra byggeår.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløp. Funksjon og tilstand på pipe er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe, øker risikoen for slitasje og redusert funksjon. Pipen bør følges opp, og vedlikehold eller utbedring vurderes ved behov.

Kontakt styret for informasjon om vedlikehold, da pipeløpet vanligvis er sameiets/borettslagets ansvar.

TO 1 Innvendige dører

Innvendige dører med hvitmaltedørblader.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra: 2023

Dokumentasjon: FDV, ligger i boligmappa.

Arbeid utført av: Martinsen og Brodahl

Referansenivå:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



FDV

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Overflater med flislagte vegger og malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke fuktbestandige materialer i våtsonen gir økt risiko for fuktpåvirkning og redusert levetid. Oppheng av dusjforheng gir noe beskyttelse, men er ikke en varig løsning. Utbedring med egnede materialer bør vurderes.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:

Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 55 mm.

Fall:

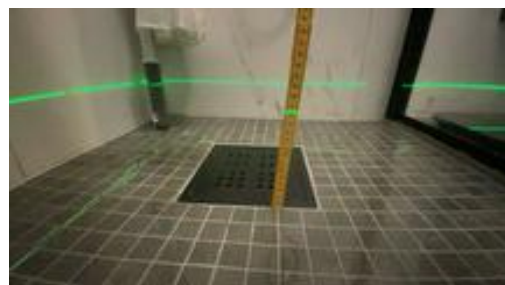
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.

Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:

Gulv: Underliggende banemembran.

Vegger: Smøremembran.

Membrannens gjennomføring er ikke synlig grunnet støpens og slukets utførelse, gjennomføring kan derfor ikke vurderes.

Tilstandsrapport



Sluk

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med gulvstående toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, speil med belysning, blandebatteri/dusjarmatur og dusjdør i glass.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom naturlig oppdriftsventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom mulig.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg ved termisk oppdriftsløsning. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon da det ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekksløsning.

Svak ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra stue.

Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.

Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig, betongvegger.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

Tilstandsgrad er gitt ut i fra undersøkelser kommentert ovenfor, dokumentasjon og alder.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Betong/mur

Tilstandsrapport

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

VÆR KLAR OVER:

Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med laminat og glassplate.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/frysenskap, stekeovn og liten oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter nedfelt i platetopp.
Tilluftsløsning gjennom spalteventil på vindu.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstillende ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

🔧 TG 2 Vannledninger

Vannledninger bestående av rør i rør system fra baderomsoppussing og eldre kobberør.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap og i kjøkkenskap. Det er hovedstoppekran rett utenfor leiligheten.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.



Fordelerskap

🔧 TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Interne avløpsrør fra kjøkken og baderomsoppgradering.

Det er i følge eier utført rørfornyng i 2025.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

🔧 TG 1 Ventilasjon

Leilighetens tilluftslosning gjennom spalteventiler på vinduer og luftvindu på soverom.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det er ikke registrert avvik på tilluftslosning i forhold til krav ved byggeår.

Varmtvann

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg:

Sikringskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringskap
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Varmekabler på bad som fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Nytt el-anlegg i hele leiligheten og oppdatert sikringskap med automatsikringer i 2023.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Se vedlegg og boligmappe.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

10. **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Sikringskap

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Inngangsdør er ikke merket med brannsertifisering.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Inngangsdøren er ikke merket med dokumentert brannklassifisering. Manglende merking medfører usikkerhet knyttet til om døren oppfyller krav til brannmotstand mellom boenheter eller mot rømningsvei. Dokumentasjon bør innhentes, og dersom tilfredsstillende brannklassifisering ikke kan bekreftes, bør tiltak vurderes.

Manglende radonmålinger og dokumentasjon på radonsperre gir usikkerhet om radonnivåene i boligen. Radonmåling bør gjennomføres for å avklare forholdet og vurdere behov for eventuelle tiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

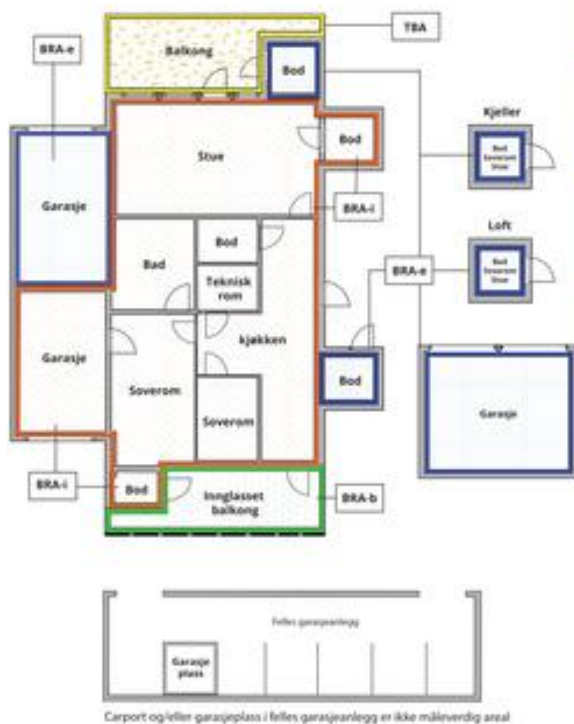
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



Arealer

Leilighet U0101

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	45			45	7
Underetasje		6		6	
SUM	45	6			7
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Leiligheten er oppmålt til 44,53 kvm.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggtknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,45m

Bod i underetasje på 6 kvm. Bod er merket med: ikke merket

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Badet ble totalrenovert av Martinsen og Brodahl i 2023. All dokumentasjon tilgjengelig i Boligmappa.



Ja



Nei

2023

Nytt gulv og veggplater.

Malt tak og vegger

Nytt IKEA garderobeskap i gang og soverom

Ingen dokumentasjon.

2023

Nytt Epoq kjøkken

Ingen dokumentasjon.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Truls Herman Tofteng Nina Anders Giske	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	810		27		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sollerudveien 41 J

Hjemmelshaver
Giske Nina Anders

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.02.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	26.02.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Megler	26.02.2026	Boligopplysninger fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	
2	27.02.2026	
3	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

PERSONVERN

Andre bilder



Samsvarserklæring



Samsvarserklæring



Samsvarserklæring



Samsvarserklæring



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Giske, Nina Anders

9578-5994-4-505243

2026-02-21 14:54:31



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
21. feb. 2026

Oppdragsnummer
22-0024/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Sollerudveien 41J, 0283 OSLO	Meglerfirma Nordvik Røa
Selgere Nina Anders Giske	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. oktober 2023	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: 91128541 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Martinsen og Brodahl. Total rehabilitering av bad i 2023. Nytt sluk og installert rør til rør. Nye fliser på vegger og gulv. Nytt baderomsinteriør.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Martinsen og Brodahl. 2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Martinsen og Brodahl. 2023

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikertjenesten as Nytt elektrisk anlegg og oppgradering av sikringsskap med automatsikringer. Opplegg for ovn og stikkontakter på kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: I følge DLE trenger de ikke komme på kontroll da det foreligger samsvarserklæring fra 2023

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Martinsen og Brodahl. 2023 Nytt bad og water guard på kjøkken. Tilkobling oppvaskmaskin 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornyng 2025

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 soppkader?

Nei

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)

Nei

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.

Ja

Beskriv: Våren 2025 kom det inn noen sukkermaur. Sameiet kontaktet skadedyrfirmaet Pelias, som la ut åte. Ikke sett maur siden.

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?

Nei

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0024/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Giske, Nina Anders

Dato

2026-02-21

Identifikasjon

 bankID Giske, Nina Anders



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

Adresse: Sollerudveien 33, 0283 OSLO,
Mail: Sameiet@kajalund.no
Tlf /mobil nr : 22 06 03 93 som er overført til mobil nr. 48053077

INFORMASJON VED SALG AV LEILIGHETER I SAMEIET KAJALUND

- **Leilighet nr 109 , snr 27 ,** i Sollerudveien 41 J , 0283 OSLO **Leilighets type D,**
Garasjeplass nr; Muligheter for å leie garasjeplass.
- **Festet tom:** Botolf Botolfsen og Bilov-Olsen står som hjemmelsinnehavere i grunnboken.
Eierandel i 1 leiligheter snr. 86, megler må kontakte kartverket for å få opplysninger om korrekt eierandel som følger størrelsen på leilighetene.
- **Fellesutgifter: 3 859,- pr mnd.** Fellesutgiftene indeks reguleres pr den 1 januar hvert år. Fellesutgiftene inkl. renhold trapper, varmtvann, felles vaskeri, vask av de store utvendige vinduer minst 2 g pr år, forsikring, internett tilgang, vaktmester og gartnertjeneste, kom.avgifter, festeavgift, vaktservice Securitas og Sfty seriekoblet brannvarsling til vaktentral.
Åpen resepsjon tirsdag – torsdag 1100 – 1400
- **Gjensidige forsikring Polise nr. 54062257**
- **Registreringsgebyr kr. 3 500,-** til Sameiet Kajalund Boliganlegg. **Konto nr. 7001 05 63567**
- **Overdragelse av eierseksjon og tilhørende andel festekontrakt.**
Overdragelsen skal godkjennes av styret i sameiet via utsendte transporterklæring.
- **Overdragelse av aksje i Kajalund Eiendom AS**
Seksjonseierne i sameiet har hver sin aksje pålydende kr. 1399,- uavhengig av størrelse på leilighet (følger ikke sameiebrøken). Aksjen i Kajalund Eiendom AS er i praksis å anse som boligsameiets vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsutgifter som dekkes over fondet fordeles likt pr aksje og ansees som utbytte. Utbyttet som blir tatt ut blir fordelt på alle eierne og som blir beskattet på den enkelte aksjeeier.

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER:

- Det er ikke blitt lagt membran på badegulvene i sameiet da leilighetene ble bygget.
- Ved oppussing av kjøpte leilighet **MÅ** gulvene i oppgangen dekkes godt til og at alle berørte nabo får beskjed.
- Endringer som gjelder pipen og peisen må styret har beskjed.
- Husk å ta vare på brannvarsleren som henger i hver leilighet ved oppussing.
- **Ny eier må melde seg for Global Connect for å melde brukerskifte på Wifi.**

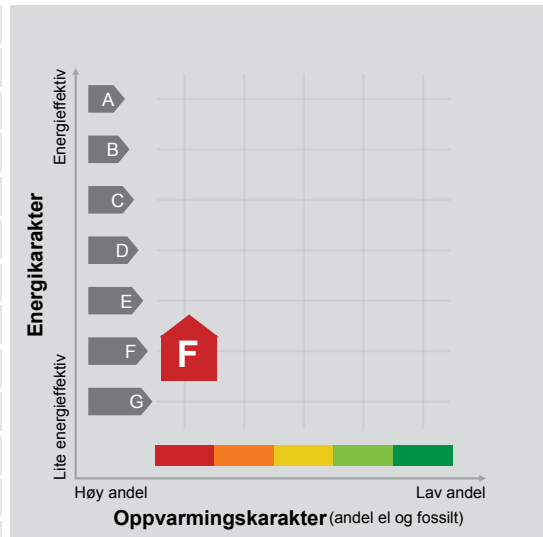
Oslo den 24 februar 2026

Sameiet Kajalund Boliganlegg

Anne Grethe Østberg, daglig leder
Liv Bente Tvenge, styreleder

ENERGIATTEST

Adresse	Sollerudveien 41J
Postnummer	0283
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	810
Seksjonsnummer	27
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81322163
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	74115a7c-ceb4-41e5-8ca0-7a994a38a267
Dato	29.08.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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 el. apparater helt av
- Vask med fulle maskiner

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Redusér innnetemperaturen

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1993
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sollerudveien 41J
Postnummer: 0283
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: U0101
Dato: 29.08.2023 8:01:41
Energimerkenummer: 74115a7c-ceb4-41e5-8ca0-7a994a38a267

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 10
Bruksnummer: 810
Seksjonsnummer: 27
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81322163

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SAMEIET KAJALUND BOLIGANLEGG

Årsmøtet avholdes onsdag 9 april 2025
i peisestuen på Kajalund

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
 - Valg av møteleder
 - Valg av referent
 - Godkjenning av innkallingen
 - Valg av 2 til å undertegne protokoll
2. Godkjenning av årsoppgjøret 2024 og budsjett for 2025
3. Orientering fra året 2024
4. Sfty seriekoblet brannvarslingssystem
5. Fastsettelse av honorarer
6. Status vedlikehold og planlagte vedlikeholdsoppgaver.
7. Huskomite/ hagekomite
8. Vedtektsendringer / justeringer – vedtekter, husordensregler og ny instruks for hagekomitè.
9. Valg av medlemmer til styret og hagekomitè
10. Innkomne forslag

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte 9 april 2025

- Sak 1 Konstituering
Innstilling til de respektive poster blir lagt frem på årsmøte.
- Sak 2 Godkjenning av årsoppgjøret 2024 og budsjett for 2025
- 2.1 Gjennomgang av informasjon fra styret
 - 2.2 Godkjenning av årsregnskap 2024
Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2024 følger vedlagt, og anbefales godkjent.
 - 2.3 Årsregnskapet for 2024, som viser et overskudd på kr. 38 471
- Sak 3 Styret orienterer fra året 2024
- Sak 4 Sameiet har et røyk-og brannvarslingssystem som driftes av SFTY. Det koster kr 100,-pr. leilighet i mnd. Disse utgiftene har hittil blitt betalt gjennom fellesutgiftene. Styret foreslår at de faktureres som egen post på beboernes månedlige faktura **fom 01.01.2026**
- Sak 5 Fastsettelse av honorar
Styreleder kr 50 000,- og øvrige medlemmer kr. 8 000,-
Revisors honorar godkjennes etter regning.
- Sak 6 Planlagte vedlikeholdsoppgaver
Se vedlagte orientering fra styret.
- Sak 7 Huskomité / hagekomité
- I følge vedtektene skal det velges en huskomite. Til årsmøtet i 2022 fremmet daværende huskomite et forslag om at huskomiteen skulle settes på vent i to år. Begrunnelsen var bl.a. at det var vanskelig å finne medlemmer.
- Da det fortsatt ikke var noen som ønsket å sitte i huskomiteen, fremmet styret et forslag på årsmøtet 2024 om å avvikle. Et mindretall stemte for å beholde komiteen, og etter forslag fra Wedum besluttet årsmøtet å utsette eventuell avvikling et år. Ragnhild Gjelsvik påtok seg å prøve å finne nok medlemmer til en slik komite.
- Det viste seg at det er interesse for å ha en gruppe beboere som påtar seg et spesielt ansvar for hagen. Det foreslås at huskomiteen endrer navn til hagekomite med inntil 6 medlemmer, fortrinnsvis en fra hver blokk.
- Huskomiteen har arbeidet etter instruks av 04.09.2013. Denne er ikke lenger relevant, og styret foreslår ny instruks for hagekomiteen.
- Forslag til vedtak:**
- Huskomiteen endrer navn til hagekomite. Vedtektene endres i samsvar med dette.
- Instruks for huskomiteen av 04.09.2013 bortfaller. Vedlagte forslag til ny instruks vedtas.

Sak 8 **Vedtektsendringer og justering**

Styret har gått gjennom vedtektene for å sikre at de er i samsvar med gjeldende sameiellov og gjeldende praksis i sameiet.

§ 3, 6. avsnitt. «Det må innhentes samtykke fra styret på forhånd før eventuell utleie av en seksjon» endres til

«Utleie av seksjonen må meldes til styret ved forretningsfører/daglig leder.»

§3, 7. avsnitt «Leilighetene er fortrinnsvis beregnet på eldre enslige mennesker og husstander av eldre uten mindreårige barn» endres til

«leilighetene er fortrinnsvis beregnet på husstander av eldre uten mindreårige barn»

§3, siste avsnitt «Dyrehold må bare skje etter særskilt godkjenning av styret, jf. eierseksjonsloven §28 annet ledd» endres til

«Dyrehold er tillatt. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre brukere av eiendommen.»

§ 4, siste avsnitt «Fellesareal bestående av utleiehybler m.v. skal utleies via forretningsfører/daglig leder etter best mulig betingelser for boligsameiet» endres til

«Fellesareal bestående av utleiehybler og peisestue m.v. skal leies ut via forretningsfører/daglig leder.»

§ 5 Fellesutgifter.

Andelsbrøken for fordeling av fellesutgiftene ble vedtatt i.f.m. resekjorneringen 24.09.2018. Vedtektene ble imidlertid ikke rettet.

§ 9, siste avsnitt endres i samsvar med sak om opprettelse av hagekomite.

«I tillegg vil boligsameiet ha en hagekomite bestående av inntil 6 medlemmer. Hagekomiteens medlemmer velges for 2 år om gangen i forbindelse med det ordinære årsmøtet.»

§ 10, 3. avsnitt Huskomiteen skal samarbeide med styret, men er også tildelt en del fullmakter fra styret med hensyn til daglig drift i boliganlegget» strykes under henvisning til vedtaket om hagekomite

§13, 6. kulepunkt rettes til «Valg av hagekomite.»

Forslag til vedtak : Vedlagte forslag til endringer i vedtektene godkjennes.

HUSORDENSREGLER vedlagt : Endringer er markert med rødt.

Sak 9 **Valg av styre:**

Liv Bente Tvenge, styre leder-	ikke på valg
Monica Mee	ikke på valg
Ruth Lilian Brekke	ikke på valg
Ragnhild Gjelsvik	ikke på valg
Jørn Ekelund	går ut av styret
Nils Grønneberg	går ut av styret

Forslag til medlemmer til styre

Torleif Matland Hauge	33 A
Jostein Nyhus	41 F

Forslag på medlemmer til hagekomitè

Ragnhild Gjelsvik
Gro Strøm
Petter Schønneberg
Brit Harlem
Elizabeth Kierulf
Scotty Stumoen

Sak 10 Innkomne forslag fra Kari Viktoria Staksrud vedlagt.

Styret i Sameiet Kajalund

**INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I
KAJALUND EIENDOM AS**

Ordinær generalforsamling avholdes onsdag 9 april 2025 kl 1900.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- valg av møteleder
- valg av referent
- valg av to til å undertegne protokoll.

2. Godkjenning av årsregnskapet 2024 og budsjett for 2025.

2.1 Godkjenning av årsregnskapet.

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2024 følger vedlagt, anbefales godkjent.

2.2 Årsregnskapet for 2024, viser et overskudd på kr 1 130 083,-

3 Fastsettelse av honorar

Revisor godkjennes etter regning.

Styrehonoraret 2025, uendret.

Styreleder Liv Bente Tvenge kr. 70 000,-

Monica Mee kr 40 000,-

Til øvrige medlemmer kr. 8 000,-.

4 Styret orienterer om året 2024

Avskrift av seneste årsregnskap og revisjonsberetning er utlagt på selskapets kontor.

5 Tildeling av styrefullmakt om kapitalforhøyelse ved nyttegning av aksjer

Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret følgende fullmakt til å forhøye aksjekapitalen ved nyttegning av aksjer:

a) Aksjekapitalen skal i alt kunne forhøyes med NOK 8 394. Fullmakten kan benyttes flere ganger innen den angitte rammen.

b) Styrefullmakten skal gjelde for en periode på 2 år fra generalforsamlingens beslutning.

c) Aksjeeiernes fortrinnsrett skal kunne fravikes.

d) Styrefullmakten omfatter ikke kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger eller rett til å pådra selskapet særlige plikter etter asl. § 10-2.

e) Styrefullmakten omfatter ikke beslutning om fusjon etter asl. § 13-5.

Styrets begrunnelse for å foreslå at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forhøye aksjekapitalen er å gi styret anledning og fleksibilitet til å styrke selskapets egenkapital ved behov.

Styret vedtok å fremme ovennevnte forslag om styrefullmakt for generalforsamlingen.

Det foreligger ikke hendelser etter siste balansedag som er av vesentlig betydning for selskapet.

6 Valg av medlemmer til styret

Liv Bente Tvenge, styreleder	ikke på valg
Ruth Lilian Brekke, nestleder	på valg, ønsker gjenvalg
Monica Mee	ikke på valg
Ragnhild Gjelsvik	ikke på valg
Jørn Ekelund	ønsker ikke gjenvalg
Nils Grønneberg	ønsker ikke gjenvalg

Forslag til nye styremedlemmer
Torleif Matland Hauge
Jostein Nyhus

7 Innkomne forslag

Styret i Kajalund Eiendom AS

**VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET
SAMEIET KAJALUND BOLIGANLEGG**

**Vedtatt på årsmøte 09.04.2025
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65,
sist endret på årsmøtet 16. juni 2020**

§ 1
NAVN, FORRETINGSKONTOR
OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo.

Bebyggelsen og festeretten til gnr. 10 bnr. 810 i Oslo kommune ligger i sameie mellom de 87 eierseksjonene som bebyggelsen og festeretten er oppdelt i, i henhold til oppdelingsbegjæring av 31. november 1989, tinglyst 4. desember 1989, samt reseksjonering og tinglyst 24. september 2018.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 10 bnr. 810 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
VEDRØRENDE EIERANDEL I KAJALUND EIENDOM AS M.V.

Den enkelte sameier har, i tillegg til rettigheter til sin boligseksjon, også følgende rettigheter:

A.

Sameierne er alle eier av 1 aksje i Kajalund Eiendom AS pålydende kr. 1 399,-

B.

Alle sameierne har andel i, og er forpliktet i henhold til, festekontrakt med grunneier datert 1. juni 1964 med addendum av 1. desember 1966. Den enkelte sameiers andel tilsvarer vedkommens sameiebrøk. Festetiden var frem til 1. juni 2014 (50 år), med rett for festerne til å fornye festekontrakten for en periode på 49 år.

C.

Tomten og alle deler av bebyggelsen, som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til vannlås til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenheterenes sikringsskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameierens felles behov.

D.

Til hver A-leilighet, B-leilighet og C-leilighet følger det rett til en garasjeplass. Retten til garasjeplass kan ikke skilles fra den seksjon den er knyttet til og kan bare omsettes sammen med denne. Eventuell utleie av garasjeplassen må meldes til forretningsfører/daglig leder som også skal sørge for å registrere utleien.

De eierrettigheter og plikter som følger av dette punkt skal alltid følge hjemmelshaver av den enkelte seksjon i sameiet.

§ 3

ORGANISERING AV SAMEIET, REGISTRERING OG GODKJENNING AV SAMEIERE OG RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt de til enhver tid gjeldende bruks- og husordensregler utarbeidet for Sameiet Kajalund Boliganlegg. Bruks- og husordensreglene kan endres på årsmøtet med vanlig flertall.

Erverver av seksjon må meldes til styret for registrering og godkjenning.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon i sameiet hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har tilknytning til hverandre i form av

- at eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
- at eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap.
- at eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

For øvrig vises til eierseksjonsloven § 23.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med med begrensningene angitt ovenfor. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med ovennevnte begrensning. For øvrig vises til eierseksjonsloven § 38 samt til vedtektene § 19 nedenfor.

Utleie av seksjonen må meldes til styret ved forretningsfører/daglig leder.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Leilighetene er fortrinnsvis beregnet på husstander av eldre uten mindreårige barn. Erverver og eventuell leier/bruker av seksjonen må være over 50 år. Enkeltperson og selskap - juridisk person - kan være eier såfremt brukeren av seksjonen er over 50 år.

Når sterke grunner taler for det kan styret dispensere fra regelen om at leier/bruker av seksjonen må være over 50 år.

Dyrehold er tillatt. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre brukere av eiendommen.

§ 4 FYSISK RÅDERETT

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameier. Sameier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Fellessareal bestående av utleiehybler og peisestue, m.v. skal utleies via forretningsfører/daglig leder.

§ 5 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal i henhold til stiftelsesprotokoll fordeles etter egen nøkkel hvor fellesutgiftene fordeles etter andelsbrøk etter reseksjonering 24.09.2018.

A -leiligheter 105 kvm	17/1041	E -leiligheter 54 kvm	7/1041
B -leiligheter 85 kvm	14/1041	F -leiligheter 46 kvm	6/1041
C -leiligheter 73 kvm	12/1041	G -leiligheter 33 kvm	5/1041
D -leiligheter 59 kvm	8/1041		

Denne fordelingen er basert på kostnadene i forbindelse med bebyggelse av de enkelte leilighetene og kan ikke endres uten enstemmighet fra alle sameierne. Ved fordeling av fellesutgiftene er det tatt hensyn til rett til garasjeplass for de sameiere som har dette, se § 2.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør gjeldende krav mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 6 VEDLIKEHOLD

Styret besørger det utvendige vedlikehold av tomten og bebyggelsen og videre vedlikehold av innganger, trapper, korridorer samt fellesrom med inventar, og plikter å holde i orden de felles ledninger og innredninger som er nødvendig for forsyning av elektrisk strøm, vann, avløp for spillvann m.v. Styret skal også sørge for at fellesrom er tilstrekkelig opplyst og oppvarmet. Styret besørger fagmessig tilsyn og vedlikehold av parkanlegget m.v. Styret avgjør hvilket vedlikehold som er nødvendig.

Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av egen leilighet med tilhørende ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsettelse og opp staking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Ved eventuell utskifting av vinduer og utgangsdør fra egen leilighet må den enkelte sameier sørge for at bygningens utseende ikke endres og innhente styrets samtykke på forhånd.

§ 7 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med vanlig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet kan innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleseutgiftene.

§ 8 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Tilbygg og påbygg som går ut over vedlikehold krever for øvrig to tredjedels flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 49.

§ 9 STYRET M.V.

Sameiets styre skal bestå av inntil 7 medlemmer som velges av årsmøtet for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Inntil 2 av styrets medlemmer kan ha status som "møtende varamedlem".

Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

I tillegg vil boligsameiet ha en hagekomité bestående av inntil 6 medlemmer.

§ 10 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak besluttet på årsmøtet. I samsvar med lov om eierseksjoner har styret myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsføreren/daglig leder representerer sameierne på samme måte som styret.

§ 11 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører/daglig leder kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må allikevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene ved møtets avslutning eller senere.

§ 12 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig. Ekstraordinært sameiermøte skal også avholdes når et antall sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og de samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skriftlig varsel om tid og sted for årsmøte sendes sameierne minst fire uker før møtedato. Styret skal også varsle sameierne om frist for innlevering av forslag til saker som ønskes behandlet på årsmøtet. Forslag skal leveres til forretningsfører/daglig leder.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styrets orientering, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Innkallingen skal angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i en sak som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte fristen.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bli årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på et tidligere årsmøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører/daglig leder kreve at Oslo byfogdembete snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 13 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal følgende saker behandles:

- Konstituering og godkjenning av dagsorden
- Styrets orientering
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Fastsettelse av honorar
- Valg av styremedlemmer og styreleder
- *Valg av hagekomité*
- Valg av valgkomité
- Innkomne forslag fra sameiere
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 14 MØTELEDELSE, INNKALLING OG STEMMEGIVNING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 15 DELTAKELSE I ÅRSMØTET

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har 1 stemme.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. For øvrig har ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører/daglig leder plikter å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Styremedlemmer, forretningsfører/daglig leder og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede i årsmøtet og rett til å uttale seg.

Også revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal, under møtelederens ansvar, føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og den skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens/daglig leders kontor.

§ 16 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre ansatte, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ingen ansatte må gis en oppsigelsesfrist på mer enn tre måneder, med mindre annet følger av arbeidsmiljøloven.

Med to tredjedels flertall blant de avgitte stemmer kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18 MISLIGHOLD

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Gjentatte brudd på bruks- og husordensreglene anses i utgangspunktet som vesentlig mislighold. Advarsel skal gis skriftlig og må opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

Med hjemmel i eierseksjonsloven § 38, fastsettes at hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med § 23.

Et pålegg om salg etter første og annet ledd skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 20 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Heller ikke kan noen delta i behandling eller avstemming om noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER
for
Kajalund Eiendom AS
(endret 11.11.2025)

§ 1 Foretaksnavn

Selskapets navn er Kajalund Eiendom AS.

§ 2 Forretningskontor

Selskapet skal ha sitt forretningskontor i Oslo kommune.

§3 Formål

Selskapets formål er feste av gnr. 10, bnr. 820 i Oslo kommune, eie, forvalte og leie ut fast eiendom, vedlikehold og videreutvikle Kajalund som boligområde for eldre, eie aksjer, andeler og finansielle investeringer, samt virksomhet som står i forbindelse med dette.

§ 4 Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er NOK 116 117,- fordelt på 83 aksjer, hver pålydende NOK 1 399.

§ 5 Overskudd og utbytte

Overskudd skal ikke utdeles som utbytte til aksjeeierne, men benyttes til drift, vedlikehold og oppgradering av boligseksjoner i Kajalund Boligsameie, og vedlikehold og videreutvikling av Kajalund som boligområde for eldre.

Ved oppløsning skal selskapets eventuelle nettoformue etter at selskapets gjeld er dekket, benyttes til vedlikehold og videreutvikling av Kajalund som boligområde for eldre.

§ 6 Signatur

Selskapets firma tegnes av styrets leder alene.

Styret kan meddele prokura.

§ 7 Styre

Selskapets styre skal ha inntil 7 medlemmer, som velges av generalforsamlingen for 2 år av gangen.

§ 8 Aksjonærer

Kun innehavere av eiendomsleiligheter i Sollerudveien 31, 33, 37, 39 og 41 kan være aksjonærer i selskapet. De øvrige aksjonærer i selskapet har ikke fortrinnsrett til kjøp av aksjer.

§ 9 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling holde hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelsen til generalforsamlingen med dagorden skjer skriftlig med minst 14 dagers varsel.

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning
2. Velge styremedlemmer og fastsette styrets godtgjørelse
3. Treffe bestemmelse om overskuddsavgjørelse
4. Andre saker som nevnt innkallingen eller som etter loven eller vedtekter hører generalforsamlingen til

På generalforsamlingen kan aksjonærene møte personlig eller ved fullmakt til annen aksjonær eller andre.

§ 10 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling innkalles på samme måte som ordinær generalforsamling når styret bestemmer det, eller når en eller flere aksjeeiere som alene eller til sammen representerer minst 10 % av selskapets aksjekapital skriftlig krever det.

§ 11 Forholdet til aksjelovgivningen

For øvrig henvises til den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning.

BRUKS- OG HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KAJALUND BOLIGANLEGG

I henhold til vedtektene for Sameiet Kajalund Boliganlegg § 3, 1. ledd skal bruks- og husordensreglene følge vedtektene. Reglene kan endres av årsmøte med vanlig flertall. Meldinger fra styret er å anse som midlertidige husordensregler som må vedtas – eller forkastes - av påfølgende sameiermøte.

Beboere/sameiere plikter å følge bruks- og husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til boligseksjonene. Daglig leder og vaktmester har begge fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og de skal på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

I. Boliganlegget

Ytre orden:

1. Private gjenstander som hagemøbler eller lignende skal ikke settes igjen på plenen, veiene eller annet fellesområde.
2. Biler skal fortrinnsvis plasseres i garasjen eller på parkeringsplassen ved garasjen. Bortsett fra håndverkere/reparatører eller personell som yter assistanse til beboerne, skal parkering på anleggets interne veier bare skje for kortvarig opphold.
Besøkende som ønsker å parkere på anlegget, bes henvist til parkeringsplassen ved garasjen (max parkeringstid 24 timer) eller på offentlig vei/gate.

Det er ikke tillatt å parkere på anleggets veier mellom kl 2400 og kl 0800. Bilkjøring innen boliganlegget skal om mulig unngås i dette tidsrommet.

3. Trappeoppganger, korridorer og fellesrom skal ikke benyttes som lagringsplass for private gjenstander. Alle må bruke egen bod til slik lagring. Rullatorene må slås sammen og settes godt inntil veggen så de ikke blir til hinder for nødetatene.

4. Alt avfall skal kildesorteres i samsvar med retningslinjer fra Oslo kommune, Renovasjonsetaten. Papp og papir (herunder aviser og tidsskrifter) legges i containeren ved sykehjemmet. Flasker, glass, metall mv. legges i containeren som står på snuplassen ved enden av blokk 37 og 39.
5. Banking og lufting av tepper, sengetøy etc. må ikke skje fra vinduer eller balkong.
6. Markiser eller skjerming på balkonger skal ikke monteres uten styrets samtykke. Dette gjelder ikke tidligere godtatte arrangementer eller fornyelse av disse, såfremt det benyttes samme materiale og farge.
7. Hovedinngangsdørene skal alltid holdes låst.
8. Det er ikke tillat å bruke kullgrill på hverken balkong eller på uteområdene.

Fellesrom:

9. Felles vaskerom brukes av beboerne i henhold til utdelt vaskeliste, hvor hver leilighet har en vaskedag hver 2. uke. Vaskerommene skal ikke benyttes på søndager, helligdager og høytidsdager. Vasking skal bare foregå mellom kl. 0800 og kl. 2200, - dag før helligdag ikke etter kl. 1700. Tøy til tørk kan henge til neste morgen, og må fjernes før kl. 0800. Ved bruk av vaskerommene skal viften alltid settes på og ventiler åpnes. Lofilteret i tørketrommelen skal tømmes etter bruk. Vaskerommet skal forlates i ryddet og rengjort stand.
10. Gjesterommene og peisestuen reserveres gjennom resepsjonen. Prisen ved utleie fastsettes av styret.
11. Peisestuen kan benyttes til møter og arrangementer som holdes i regi av boliganlegget.
Beboere ved boliganlegget og ansatte ved boliganlegget kan leie peisestuen til private arrangementer (familieselskap el.l.).
Peisestuen kan også leies ut til andre typer arrangementer når dette ikke skjer til fortrenghet for arrangementer nevnt over.

Alle som leier peisestuen skal gjøre rent etter avsluttet arrangement.
Arrangementer i peisestuen skal være avsluttet innen kl. 24:00.

Indre orden:

12. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre beboere, og det er båndtvang på sameiets området. Lufting må fortrinnsvis skje utenfor sameiets arealer.

13. Det skal være ro i leilighetene mellom kl.2400 og kl 0800.

14. Oppussing av leilighet må skje mellom kl. 0800–1900 på hverdager, lørdag mellom kl. 0900-1700, på søndager og helligdager skal det ikke arbeides med arbeid som medfører støy.

Henvendelser:

15. Alle forespørsler, klager og henvendelser om assistanse rettes til resepsjonen. Henvendelser kan legges i postkassen utenfor kontoret.

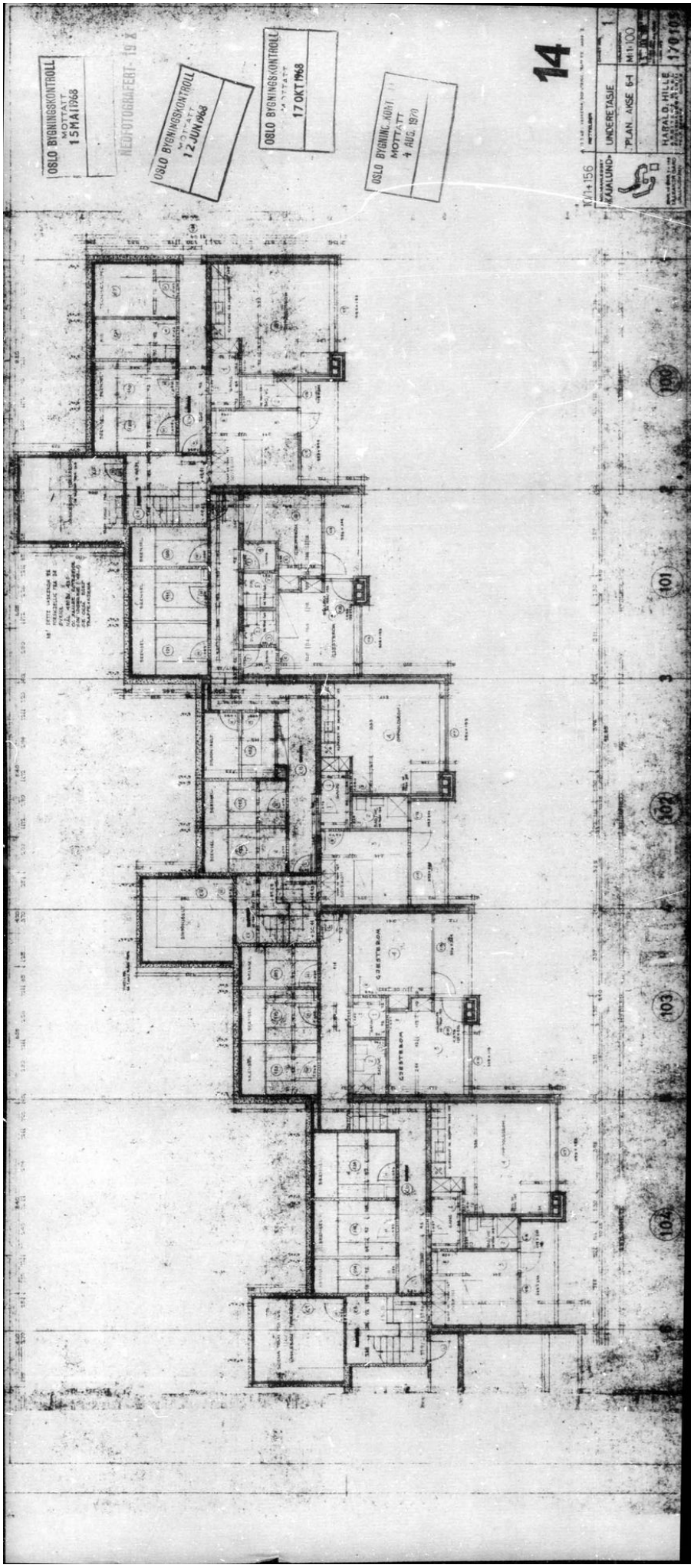
II. Fellesbelysning:

Utvendig belysning reguleres av vaktmesteren.

III. Garasjeanlegget:

Garasjeport og dør skal alltid holdes låst.

Vedtatt av årsmøte for Sameiet Kajalund Boliganlegg, den 9 April 2025



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 MAI 1968

NEDFOTOGRAFERT 19 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 JUN 1968

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 OKT 1968

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4 AUG 1970

14

K/M 156

UNDRERTASE

PLAN ANSE 64

MIN 100

KVALUND

170 00

170 00

REDFOTOGRAFERT 19 %

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 MAI 1968

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 JUN 1968

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 OKT 1968

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4 AUG. 1970

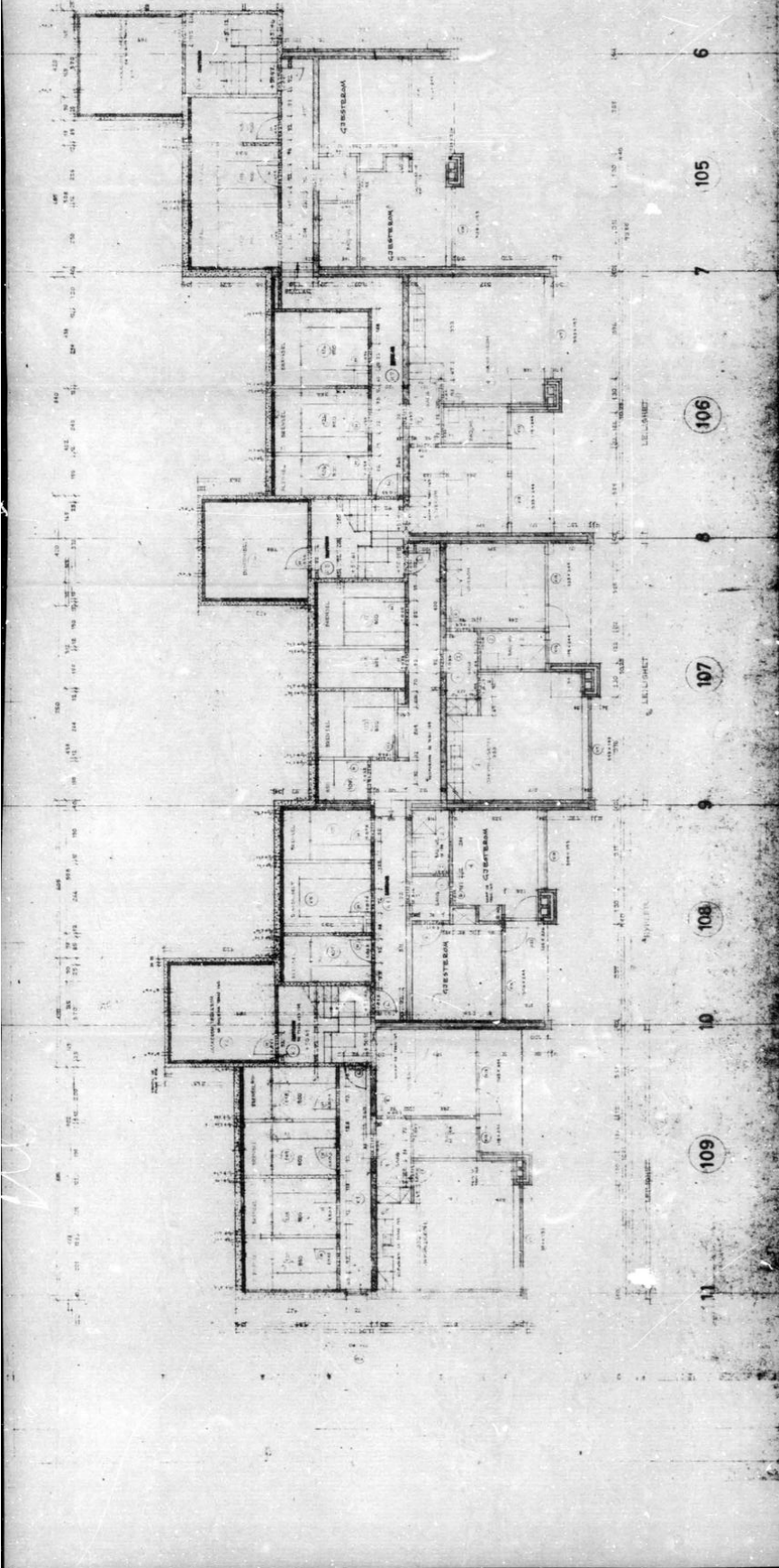
15

3 FEB 1968

10/1-156
KVALIND

UNDERETASJE
PLAN 105E 11-5 MF100

HARALD HILLE
BYGNINGSKONTROLL



6

105

7

106

8

107

9

108

10

109

11



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVÆIEN 5TH • OSLO 1
IS/NJ.

KOPI

Oslo, den 13-1-1971.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 10, bnr. 810, Sollerudveien 41 A - J.

Journalsnr.
65/2375.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
16-12-1970.

Bygningens art
Bøiliggblokk (Gruppe 1 A-B).

Byggherre
A/S Appartementshus, v/skipsreder Chr. Østberg, Viggo Hansteens vei 27,
Oslo-3.

Byggesjef
Arkitekt Harald Hille, Fuglehøggaten 11, Oslo-2.

Ansvarshavende
Diol.ing. Kaare Backer, Wessels gate 8, Oslo-1.

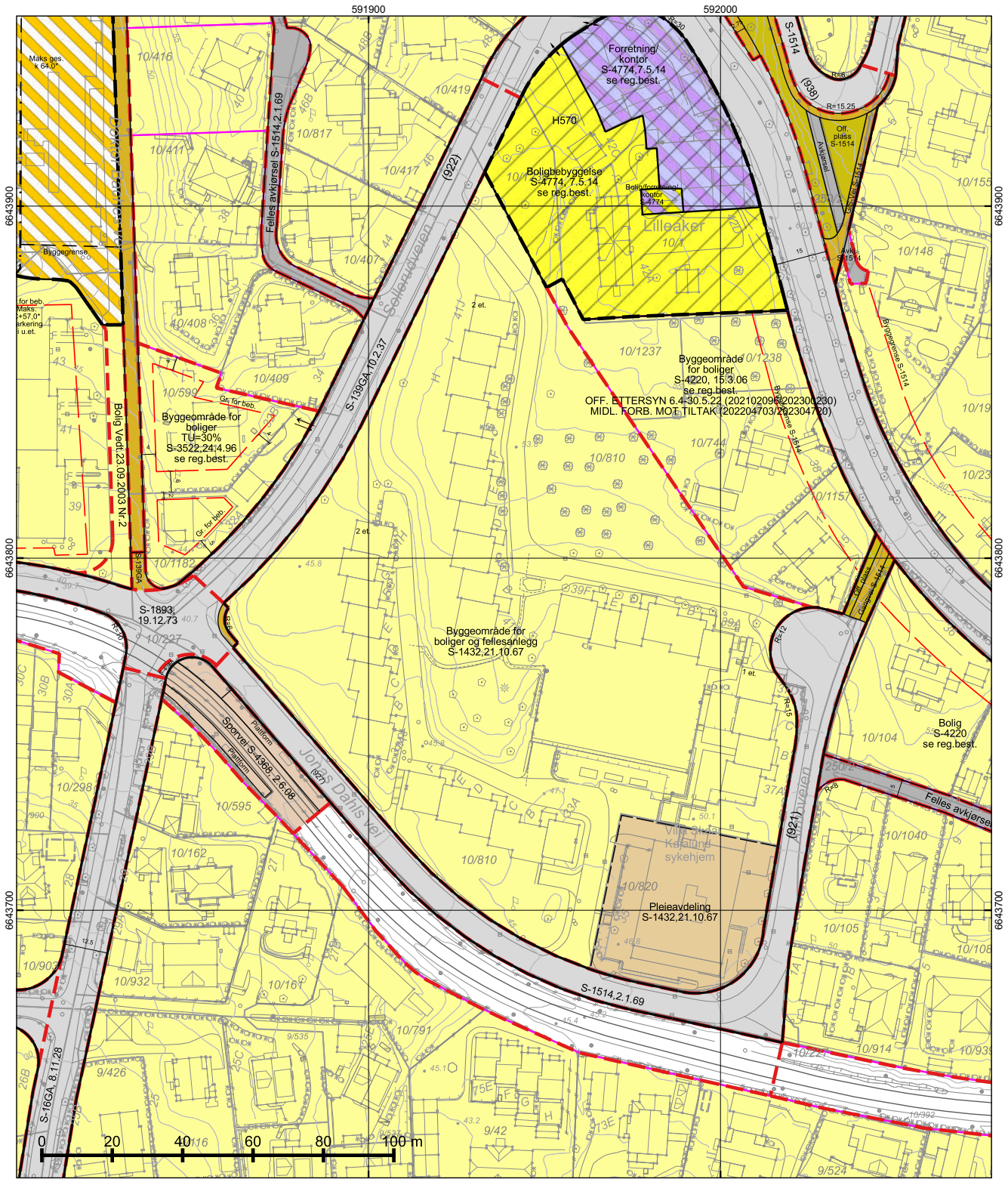
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitær, legg, sentralvarmeslegg, gass og elektrisitet.

Stillingstegner

Ivar Stensrud

Det gjøres merksam på at bygninglovens § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygningsskikk — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



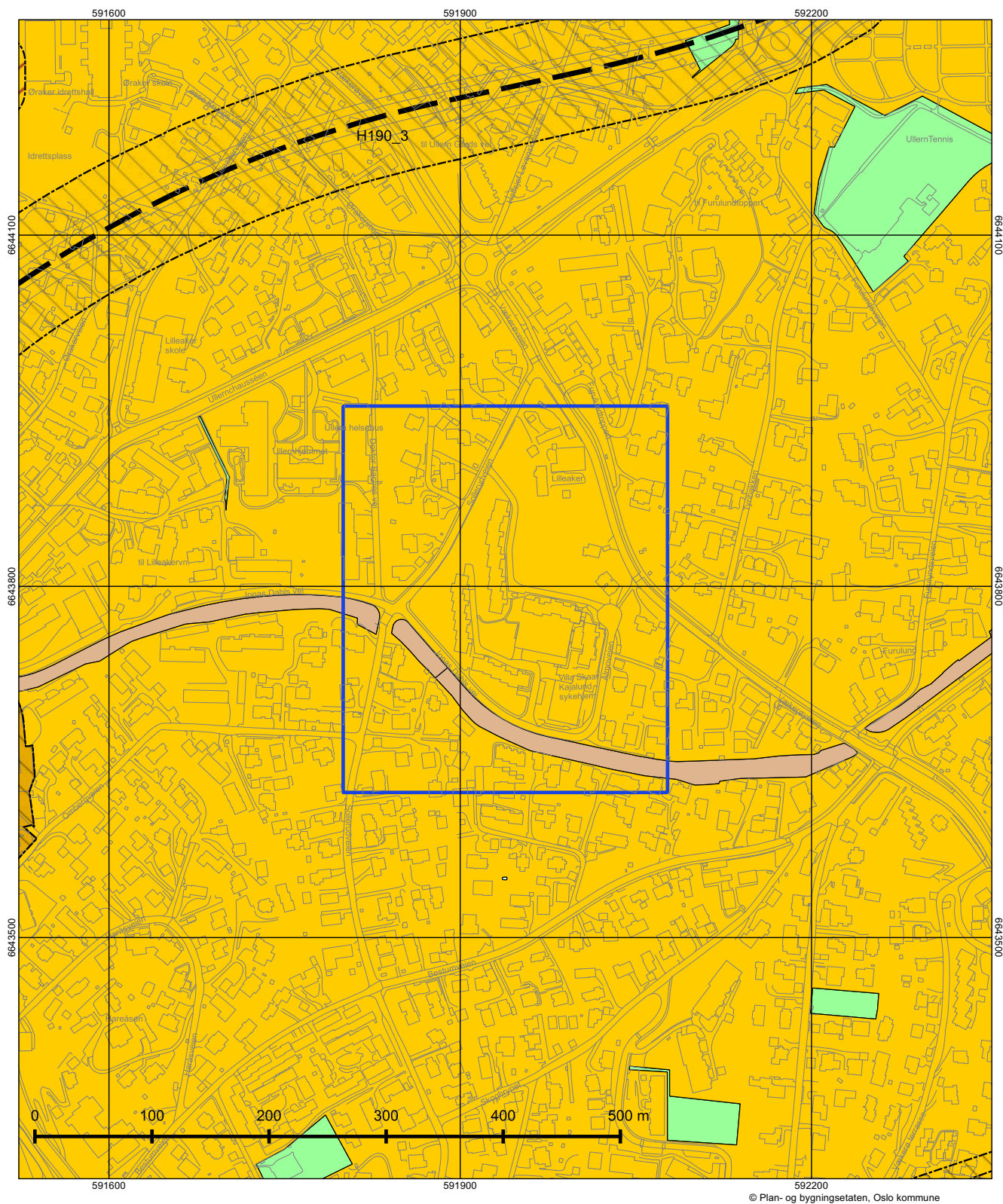
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 16.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		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
	- Kartutsnittet gjelder vertikálnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 153247/ 86526929 Adresse: Sollerudveien 41 Gnr/Bnr: 10/810	Deres ref.: Kommentar:	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	1802 - Bolig/forretning/kontor
	1810 - Forretning/kontor
	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)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring
	Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 16.02.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 153247/86526929
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pia Eriksson
SOLLERUDVEIEN 41J

Dato: 16.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526929
8996631

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.10 BNR. 810

Vi viser til bestilling av 20260216 for SOLLERUDVEIEN 41J.

GNR. 10 BNR. 810

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.01.1968.

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

22792 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA



S-1893

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

Vedtaksdato: 19.12.1973

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197356950](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V230903N2

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
- § 2. Tomt for transformator kan bebygges med trafostasjon i underjordisk anlegg, og med lekeareal for barneinstitusjon på taket. Maksimal gesimshøyde 45,80. Maksimal tillatte støybelastning settes til 30 dB(A), målt utenfor nærmeste åpne boligvindu. Transformatorcellene må eventuelt innbygges for å tilfredsstille dette krav.
- § 3. Tomt for barneinstitusjon kan bebygges med barneinstitusjon i 1 etasje med underetasje.
- § 4. Byggeområde for boliger kan bebygges med betjeningsboliger i 4 etasjer, maksimal gesimshøyde, cote 57,00. Bygningene plasseres under særskilt hensyntagen til utsikt fra bakenforliggende bebyggelse. Betjeningsboligenes parkering kan løses i underjordisk parkeringsanlegg i 2 etasjer. Dersom parkeringsanlegget plasseres utenfor betjeningsbygget skal taket beplantes og kunne benyttes som felles uteareal for betjeningsboligene. Overflateparkering tillates langs Ullernchasséen.
- § 5. Det skal med byggemelding innleveres plan i målestokk 1:500 over det ubebygde areal, som nærmere bestemt i paragraf 69 nr. 3 i bygningslov med vedtekt for Oslo kommune.

Tempelark. Kr. 7.650,- ✓
 Kausert den 15/12-66 ~~lyste.~~
 18 DES. 1967
 18054.

*Ado-Lunde, Bigge, Lunde & Rasmussen
 Firmakt*

F E S T E K O N T R A K T

Undertegnede Hjørdis Anett Wannamaker (født Botolfsen - Lilleaker 10/7-1933) v/ Dr.sc. Erling Botolfsen ifølge fullmakt Solveig Bilov-Olsen (født Botolfsen - Lilleaker 9/5-1925) Myndling Erik Botolf Botolfsen - Lilleaker (født 17/2-1957) " Else Anett Botolfsen - Lilleaker (" 26/7-1961) " Mette Pernille Botolfsen -Lilleaker (" 5/4-1963) v/ verge Erik Botolf Botolfsen - Lilleaker (" 8/11-1923) her efter kalt grunneierne, og A/S Appartementshus, herefter kalt festeren, har dags dato inngått følgende festekontrakt:

1. Grunneierne bortfester til festeren gnr.10, bnr.298, samt et omforenet område av eiendommene gnr.10, bnr.1 i Aker, Oslo. Områdets grenser er avmerket på det kart datert 1.juni 1964, som er vedheftet nærværende festekontrakt, hvor områdets areal er beregnet til 27 mål. Nøyaktig oppmåling foretas av oppmålingsvesenet.
2. Festeavgiften fastsettes til 4 % av områdets samlede verdi beregnet etter kr.40.000.- pr. mål.

Festeavgiften reguleres hvert 5te år, første gang 1/1 1969, uten noe særskilt krav fra noen av sidene. Festeavgiften skal være $\frac{1}{2}$ % over Oslo Sparebanks rentefot for innskudd på 6 måneder sparevilkår til enhver tid (pr. idag $3\frac{1}{2}$ %), dog aldri lavere enn 4 % p.a.

Områdets verdi som grunnlag for beregning av festeavgiftens størrelse reguleres likeledes uten noe særskilt krav fra noen av sidene hvert 5te år, første gang 1/1 1969, i samme prosentvise forhold som den halve sum av de endringer som har funnet sted i Statistisk Sentralbyrås konsum-pris-indeks inntil november måned foregående år, og Statistisk Sentralbyrås beregning av gjennomsnittlig timefortjeneste for voksne mannlige industriarbeidere for 3.kvartal foregående år. Utgangspunktet er den overfor anslåtte verdi som legges til grunn for den første 5-års periode. Konsum-pris-indeksen ved kontraktens begynnelse fastsettes til 111 poeng, og den gjennomsnittlige timefortjeneste for mannlige industriarbeidere til kr.7.81. (Til belysning av beregningsprinsippet anføres følgende vilkårlige valgte eksempel:

- 2 -

Konsum-pris-indeksen er steget fra 109.3 til 115.7 poeng i november, d.v.s. 6.4 poeng, eller 5.8 %. Industriarbeiderlønnen har steget fra kr.6.50 til kr.7.30 i 3.kvartal, d.v.s. kr.0.80 eller 12.3 %. Områdets verdi som beregningsgrunnlag skal da for neste 5-års-periode økes med $\frac{5.8 \% + 12.3 \%}{2} = 9.05 \%$)

Den årlige festeavgift betales forskuddvis og uoppkrevet med en halvpart hver 30.juni og 31.desember med 8 løpedager, første gang ved denne kontrakts underskrift, fra hvilket tidspunkt eiendommen overtas og festeavgiften begynner å løpe. Etter forfallsdag svares 6 % etterskuddsrente p.a.

Til sikkerhet for riktig betaling av festeavgiften har grunneierne til enhver tid 1.prioritets pant i festeretten og den på området stående bebyggelse, samt i tilfelle i assurancesummen, for inntil 3 års festeavgift med påløpne renter og omkostninger.

Hvis de overnevnte beregningsgrunnlag av en eller annen grunn skulle svikte, opphøre eller helt eller delvis skulle skifte karakter, skal partene ha anledning til å forhandle om eller eventuelt å forlange fastsatt ved voldgift eller dom, et annet bevegelig og hensiktsmessig beregningsgrunnlag, som gir partene en tilsvarende defla- og inflasjonsbeskyttelse, som tilsiktet ved de foranstående bestemmelser.

Hvis partene blir forhindret i å gjennomføre den regulering denne avtale fastsetter skal reguleringen foretas når hindringen bortfaller.

3. Festeperioden er 99 -niognitti- år fra overtagelsen. Ved utløpet av denne periode har grunneierne valget mellom enten å innløse den på grunnen stående bebyggelse, eller å fornye festekontrakten på vilkår som partene da måtte bli enige om med eventuelle prismyndigheters godkjennelse.

Når 5 år gjenstår av festeperioden har hver av partene rett til å kreve at forhandlinger opptas om fortsatt leie av området. Hvis festeren ikke innen 2 år før festeperiodens utløp har krevet forhandlinger opptatt om fortsatt leie, skal det betraktes som om han ikke ønsker å fornye festet. Når en av partene krever forhandlinger opptatt om fortsatt leie, plikter den annen part innen 6 måneder etter mottagelsen av slik varsel, å gi underretning om han

- 3 -

ønsker å forhandle om å fornye festet.

Hvis grunneierne ved utløpet av festeperioden ikke ønsker å bortfeste området er han pliktig til å innløse den av festeren på området oppførte bebyggelse etter takst som godkjennes av eventuelle prismyndigheter. Takseringen skal skje etter en vurdering av bebyggelsen og tomteopparbeidelsens alminnelige verdi i handel og vandel der de står. Verdien av grunnen skal holdes utenfor taksten.

Hvis festeren ved utløpet av festeperioden ikke ønsker å fornye festet, har han rett til uten utgift for grunneierne å fjerne den del av den av festeren oppførte bebyggelse/anlegg som han har interesse av. Grunneierne har deretter rett til, vederlagsfritt helt eller delvis å overta det gjenværende. Festeren plikter deretter, innen utløpet av festeperioden og uten utgift for grunneierne å fjerne den gjenværende del av bebyggelsen/anlegget og foreta nødvendig opprydding.

Hvis grunneierne ved festekontraktens opphør overtar den oppførte bebyggelse og leilighetene fortsatt skal leies ut, skal de som da bor i leilighetene være fortrinnsberettiget til å få fortsette som leieboere.

4. Området overtas i den tekniske stand, og under de omstendigheter det befinner seg ved kontraktens underskrift idet festeren selv undersøker de forhold som er av interesse både med hensyn til området og mulighetene for transport til og fra dette. Grunneierne har intet ansvar for skjulte eller synbare feil og mangler, og heller ikke for at området kan brukes overensstemmende med festerens planer.

Området overtas fritt for direkte pengeheftelser - dog ikke fritt for eventuelle refusjonsutgifter - men festeren henvises forøvrig til de offentlige grunnbøker og til kommunale reguleringer og påbud.

Festeren betaler alle utgifter av enhver art for forpliktelse som følge av bebyggelse og bruken av området, herunder opparbeidelse av veier, vann og kloakkledninger, gjerdehold m.m. Likeledes betaler festeren alle nåværende og fremtidige avgifter og skatter for området. Dog betaler grunneierne formueskatt for området

- 4 -

verdi til enhver tid i ubebygget og bortleid stand. Pålegges andre skatter og avgifter grunneierne som sådan, refunderer festeren disse.

Festeren har det fulle ansvar overfor grunneierne og overfor utenforstående for enhver skade, ulempe og ethvert tap som oppstår som følge av festerens bruk av området, i den utstrekning norsk rett eller spesielle rettsforhold i forbindelse med dette område pålegger ansvar for sådan skade.

Hvis grunneierne som sådan saksøkes, plikter festeren for egen regning å føre saken.

5. Festeren kan ikke overdra sine rettigheter etter nærværende kontrakt, eller fremleie området, helt eller delvis, uten grunneiernes samtykke. En forutsetning for at slikt samtykke kan gis skal være at de prinsipielle retningslinjer for anvendelse og utforming av området som ligger til grunn for denne festekontrakt ikke vesentlig fravikes. Samtykke skal ikke nektes uten begrunnelse.
6. Betales ikke festeavgiften i rett tid er grunneierne - etter én måneds skriftlig varsel i rekommandert brev - berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger og anlegg festeren har oppført til tvangsauksjon, i hvilket tilfelle festeren frafaller rett til frist eller forkynnelse av påkrav etter tvfl. § 109 og retten til utsettelse med auksjon etter samme lovs § 111. Dog har i dette tilfelle pantehavere etter pantebokens utvisende i den på området stående bebyggelse krav på underretning om festerens misligholdelse i rekommandert brev, såfremt adresse er oppgitt i panteregisteret. Pantehaverne har deretter rett til å fortsette festeforholdet etter kontrakten mot senest 1 -en- måned fra mottatt underretning å erklære å ville inntre i festet, samt samtidig erlegge den skyldige grunnavgift med påløpne omkostninger og 6 % renter fra forfall. Foranstående krav på varsel og rett for eventuelle pantehavere gjelder ikke for pantehavere med krav som knytter seg til festeren gjennom deltagelse i hans selskap eller til eiendoms/disposisjonsrett over leilighet i den av festeren oppførte bebyggelse/anlegg. (Se forøvrig § 12.)

- 5 -

Festeren utreder alle utgifter ved de i nærværende paragraf nevnte skritt til dekning av skyldig avgift m.v.

7. Det som er bestemt i pkt.6 gjelder også hvis festeren i lengre tid enn 3 -tre- måneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredelser eller hvis han gjør seg skyldig i annen vesentlig misligholdelse.
8. Hjørdis og Erling Botolfsens slektninger i rett nedstigende linje, eller disses ektefeller, eller selskap som kontrolleres av disse, har forkjøpsrett på de samme vilkår som andre tilbyr ved enhver overdragelse av eiendomsretten til den bortfestede grunn eller del herav. Hvis ingen av de her nevnte personer eller selskap ønsker å benytte sin forkjøpsrett, skal festeren i festetiden, eller ved festetidens utløp, ha forkjøpsrett på de samme vilkår som foran nevnt.

Forkjøpsrett tilligger på samme måte også grunneierne og disses rettsetterfølgere ved eventuell overdragelse av bebyggelse eller anlegg, med eventuell selveiet grunn, eller deler herav. Forkjøpsretten gjelder ikke ved leieboernes overdragelse av leiligheter.

Grunneierne er berettiget til å tegne andelsbevis, eller på annen måte delta som fester, eller i festerens selskap på like linje med andre medlemmer av denne organisasjon.
9. Tvister og takster etter denne kontrakt avgjøres ved de ordinære domstoler hvis ikke partene blir enige om voldgift etter Rettergangslovens kap.32, dog således at formannen i voldgiftsretten oppnevnes av justitiarius i Oslo byrett.
10. Festeren bærer alle utgifter i forbindelse med festekontrakten, således utgifter til oppmåling, pristakst, stempel- og tinglysningsgebyr m.m. herunder også grunneiernes utgifter til teknisk og juridisk assistanse. Provisjon for festekontrakten skal ikke betales.
11. Festekontrakten er betinget av at festeren oppnår prismyndighetenes godkjenning av vilkårene.

- 6 -

12. Varsler og meddelelser som er gitt til, eller avgitt av dem som festeren og grunneierne skal oppgi som sine representanter skal betraktes som avgitt til, eller avgitt av festeren og samtlige interessenter på området og/eller grunneierne. Hvis eventuelle beboere på området skulle ha krav på varsel, skal sådant anses å være gitt i og med at festerens representant er varslet.
13. Festeren plikter å holde alle bygninger og anlegget forøvrig godt vedlike og fullverdi forsikret i godkjent forsikringselskap.
14. Området bortfestes til bebyggelse med aldersboliger og hva dermed står i forbindelse. Bebyggelsen skal samarbeides med stedets naturlige forhold så det oppstår et vakkert hele, som på en tiltalende måte vil prege omgivelsene og strøket.

Alle hovedplaner, fasadetegninger og beskrivelser (spesielt men ikke begrenset til bebyggelsens plassering, høyder, utvendige antenner o.l.) må godkjennes av grunneierne før innsendelse for myndighetenes approbasjon og før arbeidet påbegynnes i marken, og spesielt hensyn skal tas til den nåværende bebyggelse på gnr. 10, bnr.1 og gnr.10, bnr.744. Grunneierne kan ikke nekte å godkjenne tegninger og beskrivelser hvis dette hindrer en utnyttelse av området til det formål og etter de retningslinjer som fremgår av denne kontrakt.

Området skal ikke uten grunneiernes samtykke bebygges med mer enn 6300 m2 brutto gulvflate fordelt på 2 etasjes hus på lav sokkel med tillegg av utbygget under-etasje. Blokkbebyggelse og høybebyggelse skal ikke oppføres. Trær må bare felles etter grunneiernes samtykke. Matjord som ikke går med til anleggets utforming kan disponeres av grunneierne, men prinsipielt skal matjorden forbli på området.

Grunneierne plikter innen 1 måned etter at fullstendig hovedplan og tegninger er forelagt å ta standpunkt til om planen og tegningene kan godkjennes av disse eller ikke. Hvis festeren ikke har påbegynt området bebyggelse innen 5 år etter at grunneierne har godkjent den endelige byggeplan, har grunneierne rett til å oppsi festeavtalen med øyeblikkelig virkning. Dette gjelder dog

- 7 -

ikke hvis festeren kan godtgjøre at byggets manglende påbegynnelse skyldes forhold som ikke kan legges ham til last.

Området skal bare brukes til beboelse, og det må ikke benyttes til butikk, handel, håndverk, fabrikk eller offentlig restaurasjonsvirksomhet eller til annen virksomhet som virker forstyrrende på omgivelsene.

Endringer i bebyggelsens ytre eller i utnyttelsen skal ikke kunne foretas uten grunneierens forhåndsgodkjennelse.

15. Hvis det skulle vise seg at festerens planer for oppførelse av aldersboliger kombinert med fellesanlegg som pleieavdeling, restaurantavdeling, selskapsavdeling o.s.v. mot formodning ikke lar seg realisere fordi man ikke får forhåndssolgt leilighetene før bygget settes igang, vil grunneierne tillate at området bebygges med leiligheter uten fellesanlegg. Forutsetning herfor er at bebyggelsen skjer innenfor den ramme for bebyggelse av området som er trukket opp i foranstående § 14. En slik eventuell omlegging av bebyggelsesplanene skal ikke føre til noen endring forøvrig i kontraktsforholdet mellom festeren og grunneierne.
16. Hvis festeren ikke har kunnet oppnå hel eller delvis, betinget eller ubetinget, byggetillatelse eller tilsagn om byggetillatelse innen 3 -tre- år fra festekontraktens underskrift kan festeren oppsi festeavtalen med 1 måneds varsel innen 3 måneder etter utløpet av 3-årsfristen.
17. Denne kontrakt er utferdiget i 6 originaleksemplarer, hvorav festeren og grunneierne har fått hvert sitt.

O s l o, den 1.juni 1964.

A/S Appartementshus.	Erling Botolfsen 9/7 1964
Chr. Østberg (sign.)	Hjørdis Anett Wannamaker v/ Dr.sc.
Christian K. Rytter (sign.)	Erling Botolfsen ifølge fullmakt.
Astri Hvattum (sign.)	Solveig Bilov-Olsen 9/7 1964
Torvald Klaveness (sign.)	Solveig Bilov-Olsen.
Jan Bucha Godager (sign.)	Erik Botolf Botolfsen-Lilleaker (sign.) 9/7 1964
Arne Wilhelmsen (sign.)	Erik Botolf Botolfsen-Lilleaker
Knut Utsien Kloster (sign.)	Else Anett Botolfsen-Lilleaker
	Mette Pernille Botolfsen-Lilleaker
	v/ verge Erik Botolf Botolfsen - Lilleaker.

Vend!

I henhold til addendum av 1/12 1966 er festerett frafalt i gnr. 10, bnr. 298, slik at det festede areal utgjør ca. 25 mål. *og har fått bnr. 810.*

I anledning festekontraktens § 2, jfr. § 11, bemerkes at Prisdirektoratet har fastsatt høyeste lovlige pris pr. kvm. for det festede areal til kr. 30.-, slik at festeavgiften utgjør 4 % av kr. 750.000.- = kr. 30.000.- pr. år.

O s l o , den 16. desember 1967.

Fredrik Rønneberg

FREDRIK RØNNEBERG
ADVOKAT

Avskriftens riktighet bekreftes

ADDENDUM nr. I
til festekontrakt dat. 1/6 1964

Undertegnede Hjørdis Anett Wannamaker (født Botolfsen - Lilleaker 10/7 1933) v/Dr.sc. Erling Botolfsen ifølge fullmakt, Solveig Bilov-Olsen (født Botolfsen - Lilleaker 9/5 1925)

Myndling Erik Botolf Botolfsen - Lilleaker (født 17/2 1957)
" Else Anett Botolfsen - Lilleaker (" 26/7 1961)
" Mette Pernille Botolfsen - Lilleaker (" 5/4 1963)
v/verge Erik Botolf Botolfsen - Lilleaker (" 8/11 1923),

heretter kalt grunneierne, og A/S Appartementshus, heretter kalt festeren, har dags dato inngått følgende kontrakt:

1. På grunnlag av tidligere korrespondanse og forhandlinger gir grunneierne herved sin godkjenning, jfr. pkt. 14 i festekontrakten av 1. juni 1964, på arkitekt Harald Hilles utarbeidede regulerings- og bebyggelsesplan datert 7. november 1966 nr. 170 62. Planen følger denne overenskomst som bilag 1.

Det presiseres at påførte tall på bygningene i nevnte plan er høyeste mønehøyde, idet der iøvrig henvises til festekontraktens § 14. Grensen mellom grunneiernes gjenstående eiendom, av gnr. 10, bnr. 1 og 744, og det festede areal skal ikke være nærmere den nuværende bebyggelse enn angitt på arkitekt Hilles tegning nr. 17017 (bilag til festekontrakten). Grunneierne skal ha rett til å foreta tilknytning for nuværende og fremtidig bebyggelse på sine gjenstående arealer til festerens vei-, vann- og kloaknett uten utgift for seg.

Festeren plikter å plante og vedlikeholde tett hekk langs grensen mellom det festede areal og grunneiernes gjenstående eiendom hvis disse forlanger det.

2. Grunneierne samtykker i at det festede areal av gnr. 10, bnr. 1 bebygges med det antall gulvmeter som fremgår i arkitekt Hilles oversikt datert 26/9 1966,- som følger som bilag 2 til nærværende overenskomst. Festeren fra-

- 2 -

faller herved festerett til gnr. 10, bnr. 298. Festeren frafaller herved sin rett,- bl.a. etter Bygningsloven, til å reise innsigelser mot grunneiernes fremtidige planer om bebyggelse, regulering og utnyttelse av sine gjenvarende eiendommer gnr. 10, bnr. 1, 298 og 744, idet dog grunneiernes planer forutsettes godkjent av offentlige myndigheter på vanlig måte.

3. Punkt 3 i festekontrakten av 1. juni 1964 endres herved således:

Festeperioden reduseres til 50 år fra overtagelsen 30/6 1964. Ved utløpet av denne periode har festeren rett til å få festekontrakten fornyet for en periode av 49 år. Festeavgiften i denne nye kontrakt på 49 år skal,- i mangel av annen enighet mellom partene,- fastsettes ved rettslig skjønn,- med adgang til overskjønn,- til grunnens fulle verdi på fornyelsestidspunktet som ledig, byggeklar tomt. Der skal videre inntas i den nye feste-kontrakt de samme bestemmelser om regulering av feste-avgiften hvert femte år som finnes i festekontrakten av 1. juni 1964, pkt. 2.

Dog skal under ingen omstendighet og på noe tidspunkt den således fastsatte festeavgift kunne oppkreves med et høyere beløp enn den ville vært om avgiftsberegningen hadde vært foretatt på grunnlag av en tomteverdi på kr. 40.000,- pr. mål med full regulering fra 1/6 1964 i henhold til den tidligere festekontrakts pkt. 2.

De øvrige vilkår og bestemmelser i den nye festekontrakt skal være helt identiske med festekontrakten av 1. juni 1964,- såfremt ikke partene blir enige om endringer.

4. Nærstående overenskomst tinglyses samtidig med feste-kontrakten av 1. juni 1964 på den festede eiendom gnr. 10, bnr.

- 3 -

Nærværende overenskomst er utferdiget i to originaleksemplarer, hvorav festeren og grunneierne hver har mottatt ett.

Oslo, 1. des. 1966

A/S Appartementshus

Erling Botolfsen (sign.)

Knut Utstein Kloster (sign.)

Hjørdis Anett Wannamaker
v/Dr.sc. Erling Botolfsen ifølge
fullmakt.

Chr. Østberg (sign.)

Christian K.Rytter (sign.)

Solveig Bilow-Olsen (sign.)

Arne Wilhelmsen (sign.)

Solveig Bilow-Olsen

Astri Hvattum (sign.)

Erik Botolf Botolfsen-Lilleaker
(sign.)

Torvald Klaveness (sign.)

Jan Bucha Godager (sign.)

Erik Botolf Botolfsen-Lilleaker
Else Anett Botolfsen -Lilleaker
Mette Pernille Botolfsen-Lillea-
kerv/verge Erik Botolf Botolfsen
Lilleaker.Avskriftet er
9.12.66
Kartverket



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602385154
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989988646	SAMEIET KAJALUND BOLIGANLEGG		Sollerudveien 33A, 0283 OSLO


Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	10	810

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 1308814 Tinglyst: 24.09.2018
STATENS KARTVERK

 Plan- og
bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 29.8.18

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvierten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	<i>KIM LIENUNG / 48069548</i>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Advokatfirmaet Hjort DA v/adv. Christopher B. Eriksen	946 129 356	989 988 646	22 47 18 00
Adresse	Postnummer	Poststed	
Postboks 471 Sentrum	0105	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	10	810	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
	989 988 646	Sameiet Kajalund Boliganlegg	1/1
			1/1
			1/1
			1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
84	B	17	B
85	B	6	B
86	B	6	
87	B	12	B
		Nevner = 1041	

Dato	Innsenderens underskrift	Christopher B. Eriksen Advokat
26/4-18	<i>[Signature]</i>	

15.8.18 *[Signature]*
 Plan- og bygningsetaten
 16.8.18 *[Signature]*
 Søkt eller avtale m/advokat Christopher B. Eriksen

TEKNISK FAGAVDELING
 RETT KOPI

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Fire nye seksjoner opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

NYE SEKSJONER 84, 85 OG 87 HAR TILLEGGSDEL BYGNING.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

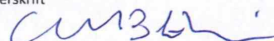
- a) hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

26/4-18

Innsenderens underskrift

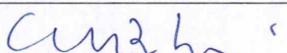


8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Samtykke fra bank/panthaver
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen



11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Oslo 24/4-18	Liv Berke Toupe	LIV BENTE TVENGE
	Oslo 24.4.18	Tore Rombøl	Tore Rombøl
	Oslo 24.4.18	Ruth Lillian Brekke	RUTH LILLIAN BREKKE
	Oslo 24.4.18	Monica Mee	MONICA MEE
	Oslo 24.4.18	Gerard Egede-Nissen	GERD EGEDE-NISSEN
	Oslo 24/4/18	Jørn Ekelund	JØRN EKELUND

Dato 26/4-18	Innsenderens underskrift 
-----------------	---

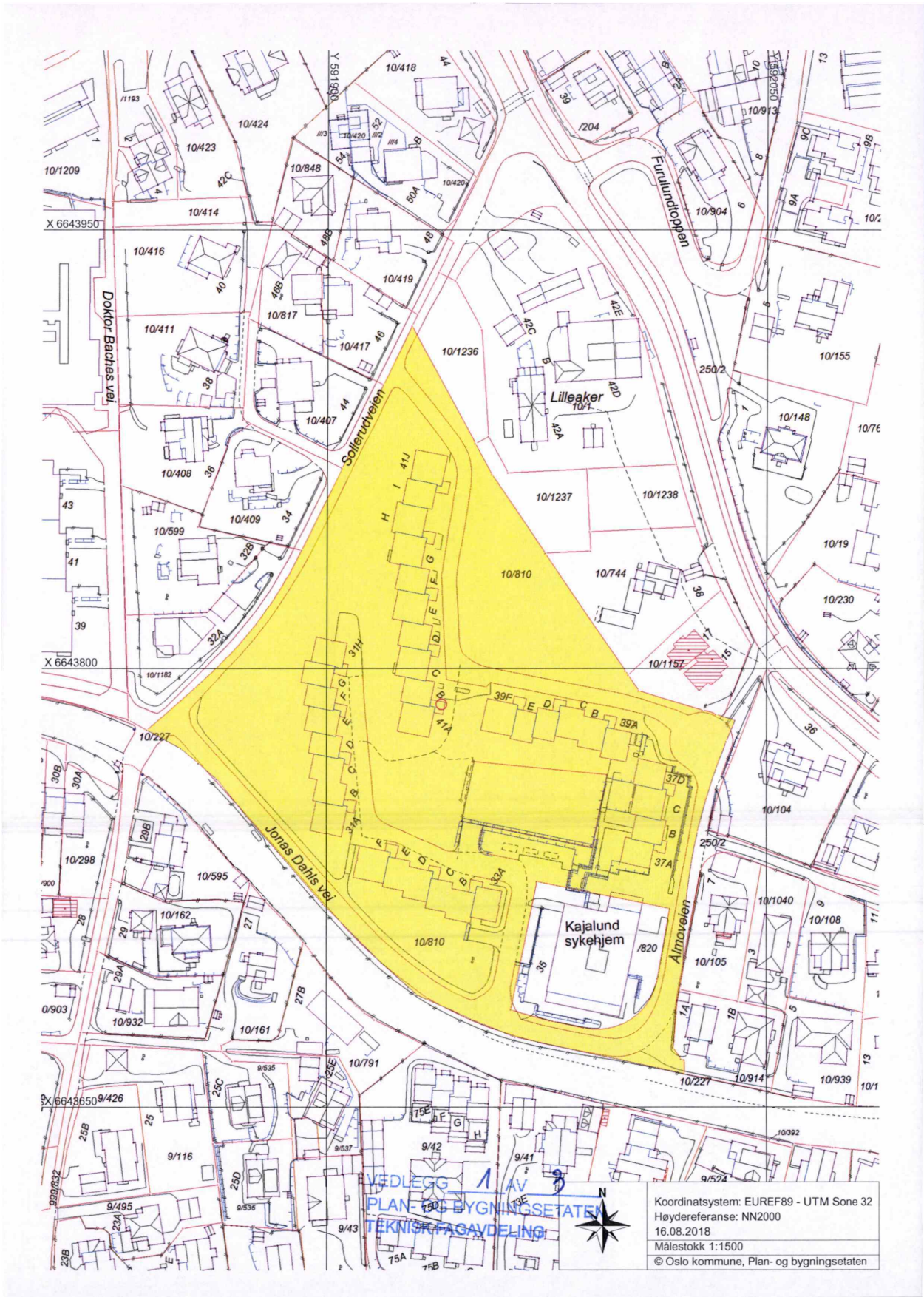
12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato Oslo 24/4-18 Oslo 24.4.18	Underskrift Liv Berke Toupe Tore	Gjenta navn med blokkbokstaver LIV BENTE TRENØE Tore Rainbil
Sted og dato Oslo 24/4-18 Oslo 24/4-18	Underskrift Ruth Lilian Brekke Monica Mee	Gjenta navn med blokkbokstaver RUTH LILIAN BREKKE MONICA MEE
Sted og dato Oslo 24.4.18	Underskrift Serd Egede-Nissen	Gjenta navn med blokkbokstaver SERD EGEDE-NISSEN

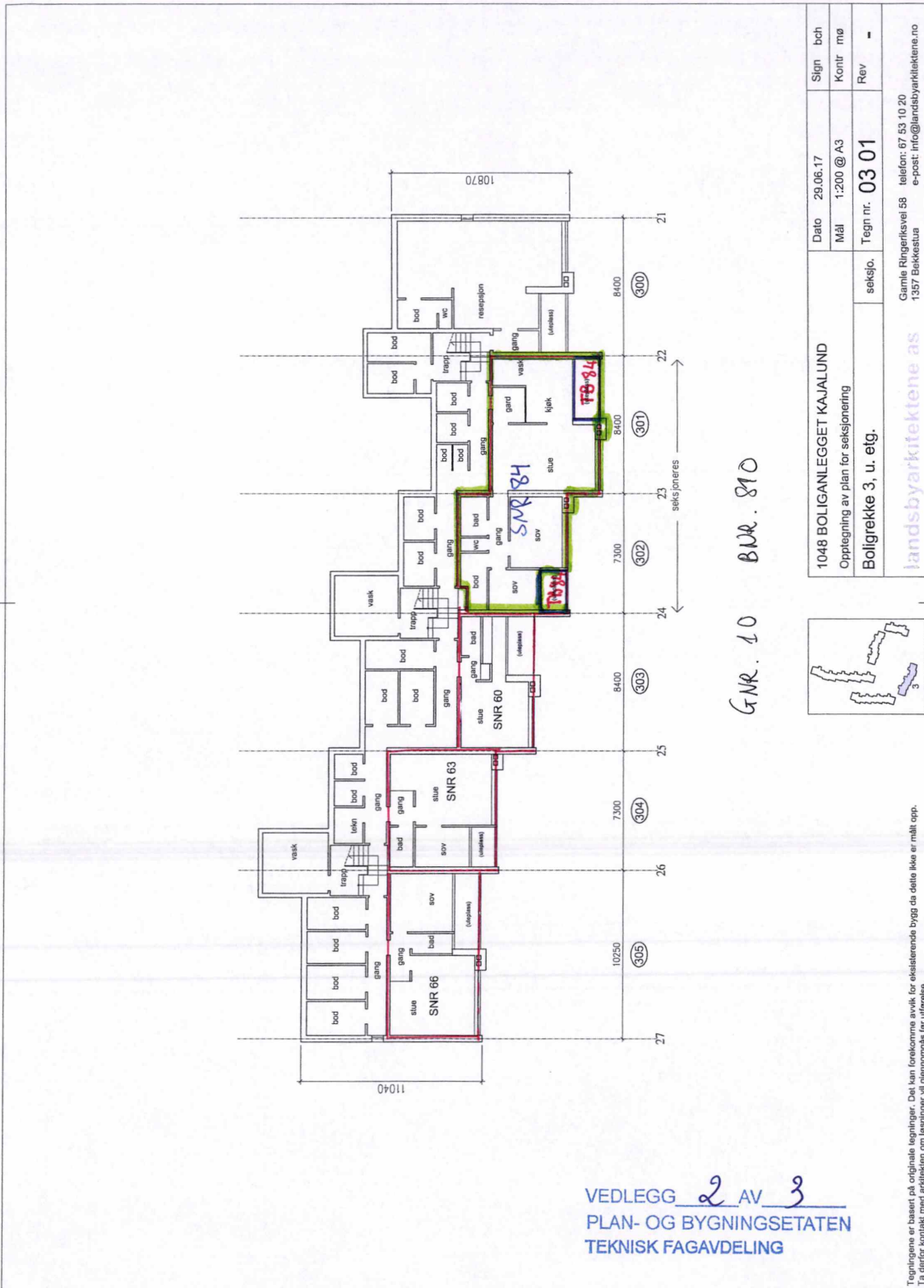
13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fyller inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

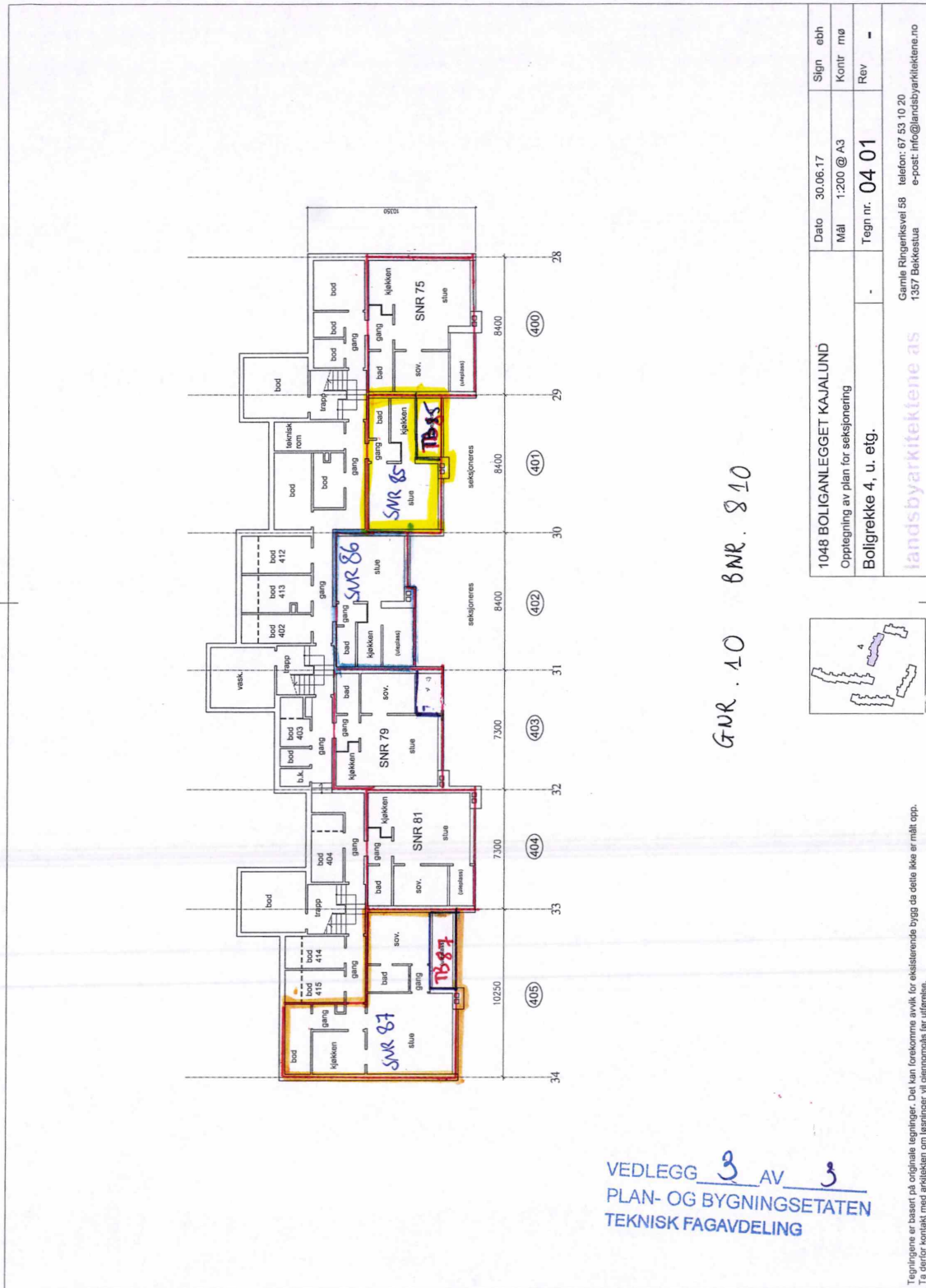
14. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 10	Bruksnr. 810	Festenr.	Seksjonsnummer 84-87
Dato 17.8.18	Underskrift 	Stempel  Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING			

Dato 26/4-18	Innsenderens underskrift 
-----------------	---







GNR. 10 BNR. 810

VEDLEGG 3 AV 3
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

1048 BOLIGANLEGGET KAJALUND		Dato	30.06.17	Sign	ebh
Oppfølging av plan for seksjonering		Mål	1:200 @ A3	Kontr	mø
Boligrekke 4, u. etg.		Tegn nr.	04 01	Rev	-
landsbyarkitektene as		Gamle Ringnesvei 58 telefon: 67 53 10 20 1357 Bekkestua e-post: info@landsbyarkitektene.no			

Tegningene er basert på originale tegninger. Det kan forekomme avvik for eksisterende bygg da dette ikke er målt opp. Ta derfor kontakt med arkitekten om feilringer vil gjennomgå for utarbeide.

DAGBOKFØRT

 Til Oslo Byskriverembete
 Postboks 8133 Dep.
 0033 Oslo 1

04.DEC.89 084607

BYSKRIVEREN I OSLO
Begjæring om tildeling av seksjonsnummer (snr.)
Undertegnede sameiere, gnr. 10, bnr. 810

erklærer - at vi har tinglyste rettigheter i eiendommen som tilfredsstillter kravene i § 33 eller § 32 i Lov av 4.mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner.

- at eiendommen er fullseksjonert og oppdelt i så mange eierseksjoner som det er bruksenheter

begjærer - seksjonsnummer påført seksjonenes grunnboksblad i henhold til 13.3 annet ledd i forskrifter av 19. oktober 1979 til delingsloven, jfr. § 8 i eierseksjonsloven, med nedenstående fordeling.

S.nr.	Formål	Sameie- brøk	Tidligere betegnelse		Hjemmelshaver (navn og fødselsnummer)
			Frem- festenr.	Leil. nr.	
1	Bolig	8/1000	1	100	Kajalund Sykehjem A/S
2	"	17/ "	2	110	Gorrissen & Klaveness A/S
3	"	17/ "	3	120	Knut Utstein Kloster
4	"	14/ "	4	111	Hedvig Gill- Johannessen
5	"	14/ "	5	121	Lucie Ulven's dødsbo
6	"	8/ "	6	102	Kajalund Sykehjem A/S
7	"	17/ "	7	112	Jan Frøystein Halvorsen
8	"	17/ "	8	122	Marie Louise Backer
9	"	5/ "	9	103	Kajalund Sykehjem A/S
10	"	14/ "	10	113	Ellen Østbye
11	"	14/ "	11	123	Margot Sanner
12	"	8/ "	12	104	Hannalil Sverre
13	"	17/ "	13	114	Einar Sundes dødsbo
14	"	17/ "	14	124	Harald Ohlsen & Co.
15	"	5/ "	15	105	Kajalund Sykehjem A/S

S.nr.	Formål	Sameie- brøk	Tidligere betegnelse		Hjemmelshaver (navn og fødselsnummer)
			Frem- festenr.	Leil. nr.	
16	Bolig	14/1000	16	115	Else og Niels Werring
17	"	14/ "	17	125	A/S Appartementshus
18	"	8/ "	18	106	Elinor Reumert
19	"	17/ "	19	116	Karin Holst Hemsén
20	"	17/ "	20	126	Christian Rytter
21	"	8/ "	21	107	Karin Gedde
22	"	17/ "	22	117	Ingrid og Harald Undrum
23	"	17/ "	23	127	Anders Wilhelmsen & Co. A/S
24	"	5/ "	24	108	Kajalund Sykehjem A/S
25	"	14/ "	25	118	Sigv. Bergesen d.y.
26	"	14/ "	26	128	Oddveig Hauschild
27	"	8/ "	27	109	Marie Hoffmann
28	"	17/ "	28	119	Gudrun Sverdrup
29	"	17/ "	29	129	Knut F. Magnussen
30	"	8/ "	30	200	Egil Martens
31	"	17/ "	31	210	Else Lind
32	"	17/ "	32	220	Fru Braa Johannessen
33	"	6/ "	33	201	Aslaug Mildred Eeg
34	"	12/ "	34	211	Inger Johanne Melbye
35	"	12/ "	35	221	SidseI Bloch
36	"	5/ "	36	202	Kajalund Sykehjem A/S
37	"	14/ "	37	212	Mariam Sundbye
38	"	14/ "	38	222	Gudrun Danielsen
39	"	6/ "	39	203	Erik Heiberg
40	"	12/ "	40	213	Eivind og Sverre Wang
41	"	12/ "	41	223	Astri Knudtson og Ruth Roshauw
42	"	5/ "	42	204	Kajalund Sykehjem A/S
43	"	14/ "	43	214	Line Anker
44	"	14/ "	44	224	Lilly Sundt
45	"	6/ "	45	205	Lilly Sundt
46	"	12/ "	46	215	Elisabeth Holm

S.nr.	Formål	Sameie- brøk	Tidligere betegnelse	Hjemmelsinnehaver (navn og fødselsnr.)
			Frem- Leil. festenr. nr.	
47	"	12/ "	47 225	Sofie Christine Rein
48	"	6/ "	48 206	R.Jacobsens dødsbo
49	"	12/ "	49 216	Inger Margrete Gundersen
50	"	12/ "	50 226	Siri Strøm Davies
51	"	5/ "	51 207	Kajalund Sykehjem A/S
52	"	14/ "	52 217	Kirsten Kittelsen
53	"	14/ "	53 227	Solveig Beheim
54	"	14/ "	54 310	Trine Kloster/ Kari Bergvall Heyerdahl
55	"	14/ "	55 320	Esther Andersen
56	"	14/ "	56 311	Erling Tuxen og Sara Pearce Ringkjøb
57	"	14/ "	57 321	Benedicte Aass
58	"	12/ "	58 312	Elisabet Steiro/ Thorstein Steiro Thoresen
59	"	12/ "	59 322	Margrethe Haugen, Valentin og Alexander Fürst
60	"	5/ "	60 303	Kajalund Sykehjem A/S
61	"	14/ "	61 313	Sigurd Eltvedt
62	"	14/ "	62 323	Terje og Johanne Olsboe
63	"	6/ "	63 304	Kajalund Sykehjem A/S
64	"	12/ "	64 314	Dikka Mathisen
65	"	12/ "	65 324	Ida Ninette Ellingsen
66	"	8/ "	66 305	Bergljot Ødegaard
67	"	17/ "	67 315	C. Blunck & Co. A/S
68	"	17/ "	68 325	Karen Røsjø
69	"	14/ "	69 510	Gerd og Sigurd Gude
70	"	14/ "	70 511	Signy Holm
71	"	7/ "	71 502	Signe Uchermann
72	"	17/ "	72 512	Ragna Marie Hemsén
73	"	7/ "	73 503	Marit Gundersen
74	"	14/ "	74 513	Guðrun Andresen
75	"	7/ "	75 400	Børre Høver
76	"	14/ "	76 410	Trygve Torgersen

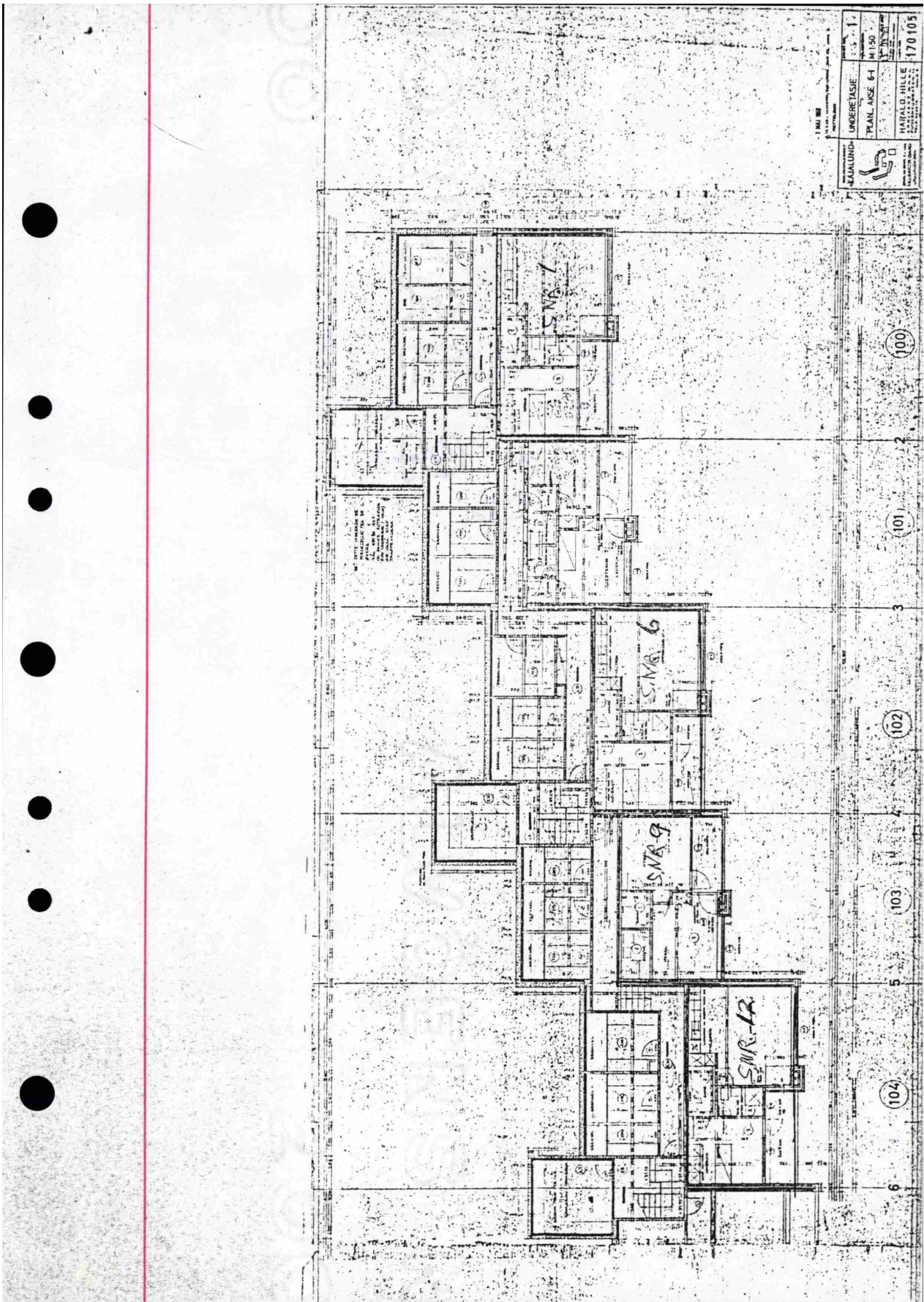
S.nr.	Formål	Sameie- brøk	Tidligere betegnelse		Hjemmelshaver (navn og fødselsnummer)
			Frem- festenr.	Leil. nr.	
77	Bolig	14/1000	77	411	Adler Treu
78	"	14/ "	78	412	Rigmor Nordby
79	"	6/ "	79	403	Svanhild Evensen
80	"	12/ "	80	413	Asta Gulbrandsen
81	"	6/ "	81	404	Sigrid Saxlund
82	"	12/ "	82	414	Åse og Knut Magnussen
83	"	17/ "	83	415	Anna Østberg

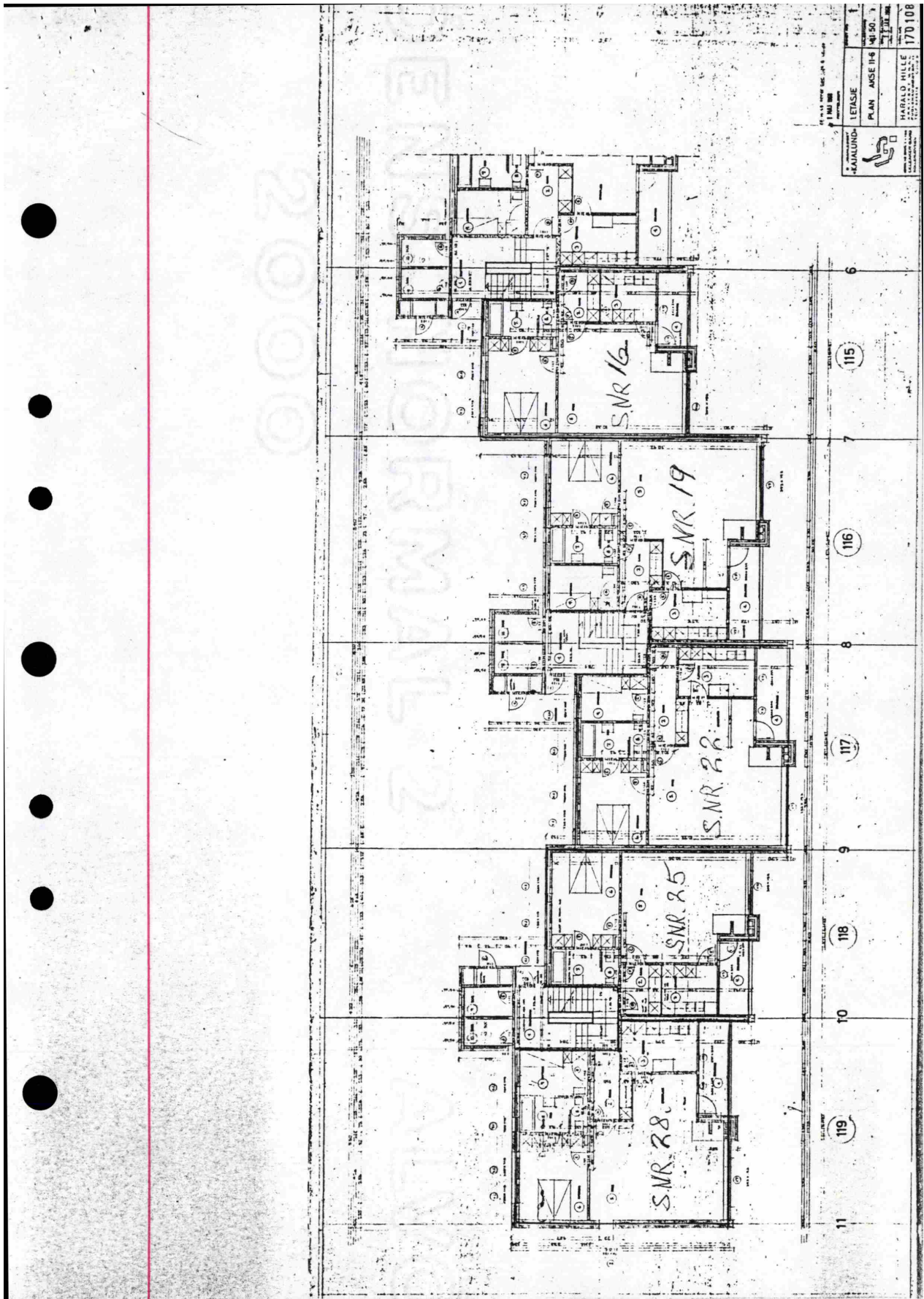
Tilsammen 1000/1000
 =====

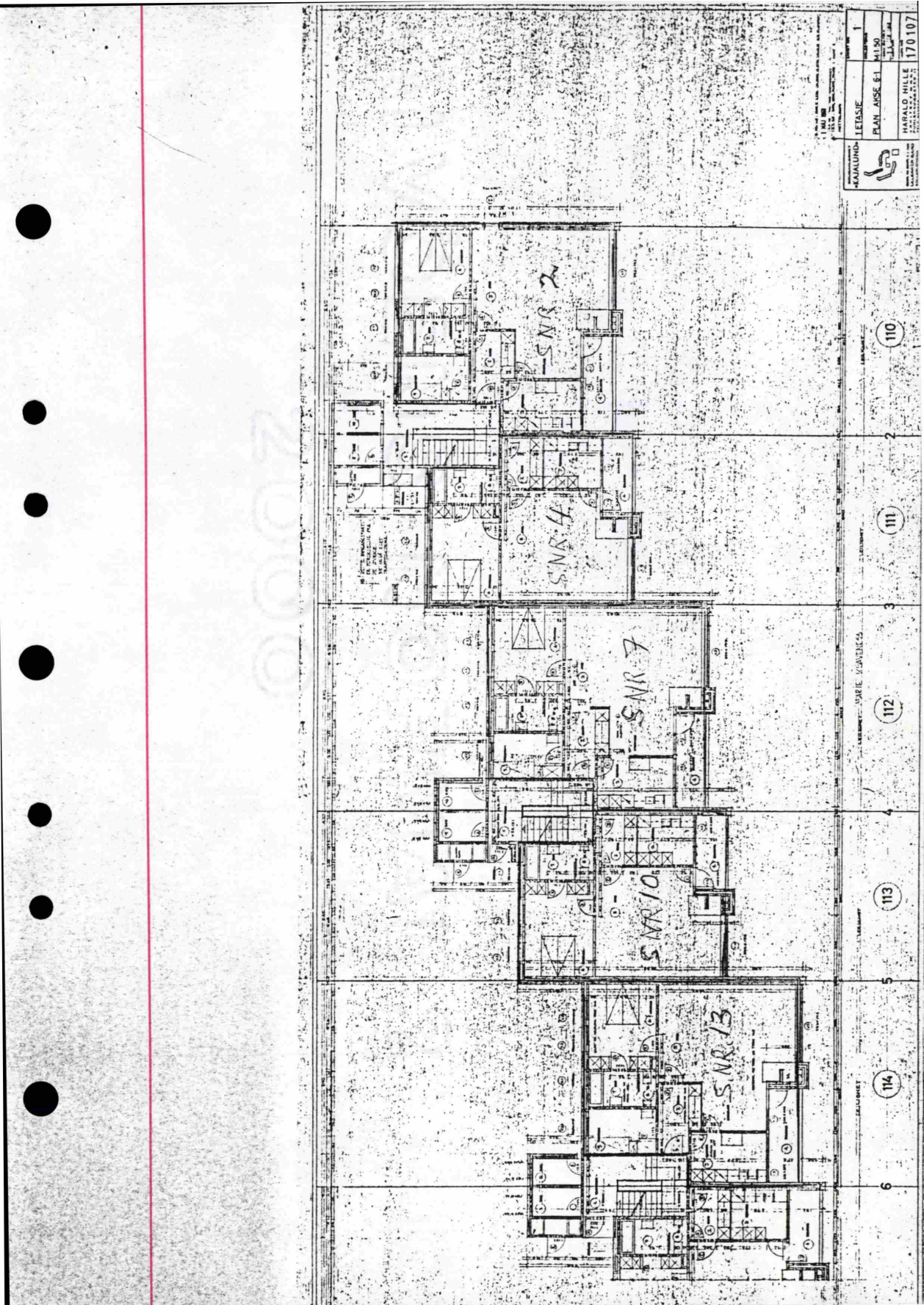
Oslo, 30. november 1989

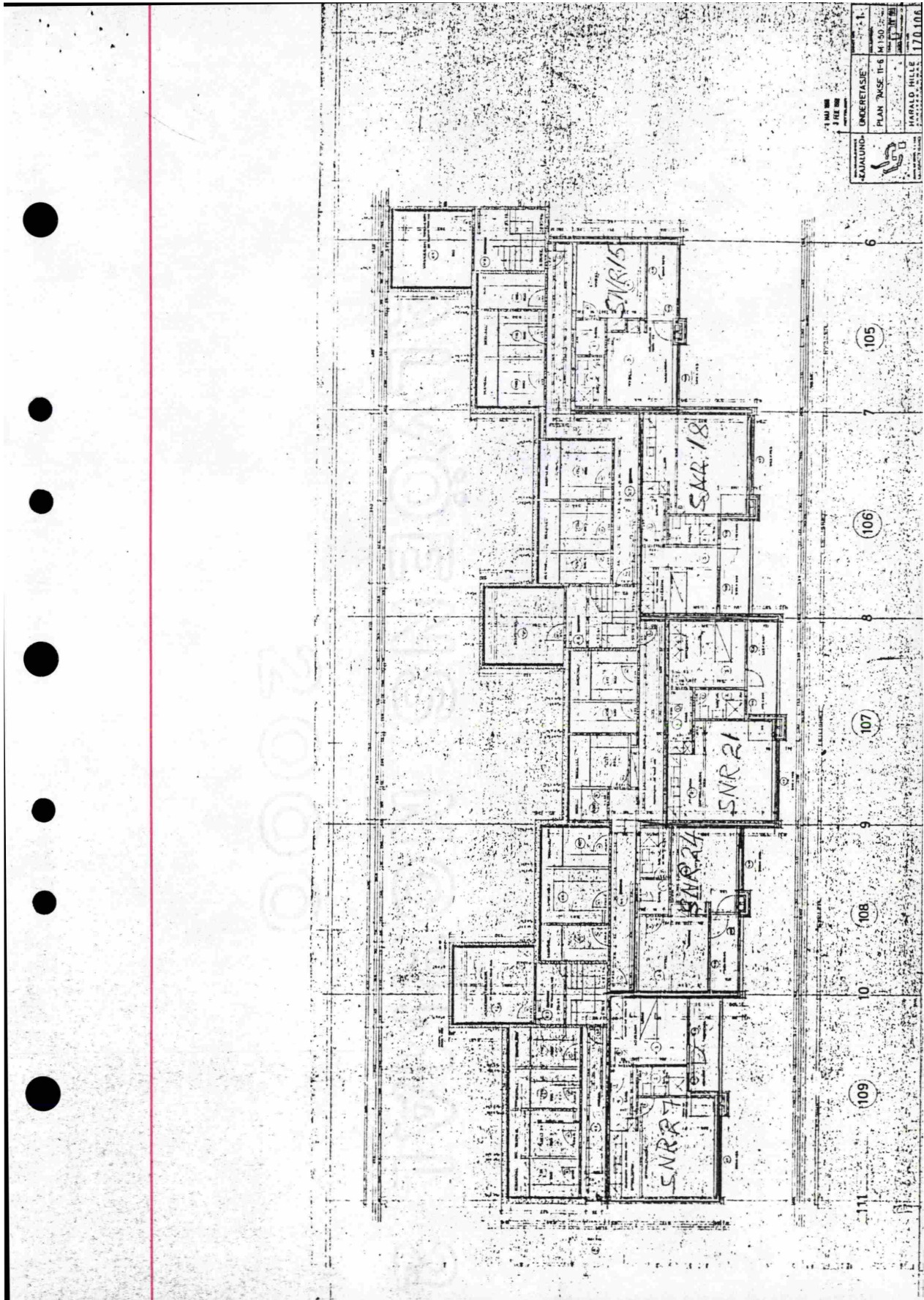

 Sverre Sunde

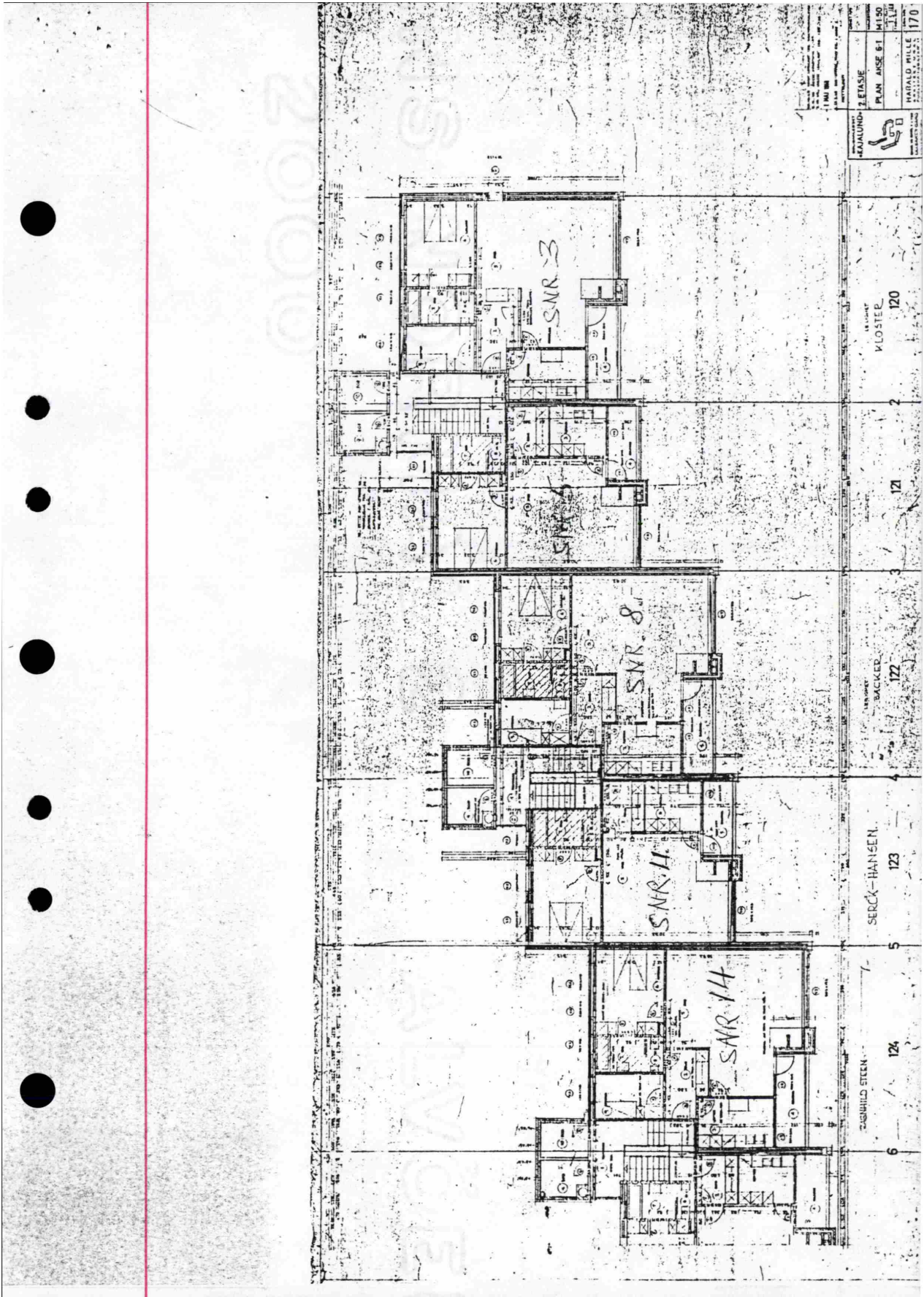
i henhold til fullmakt

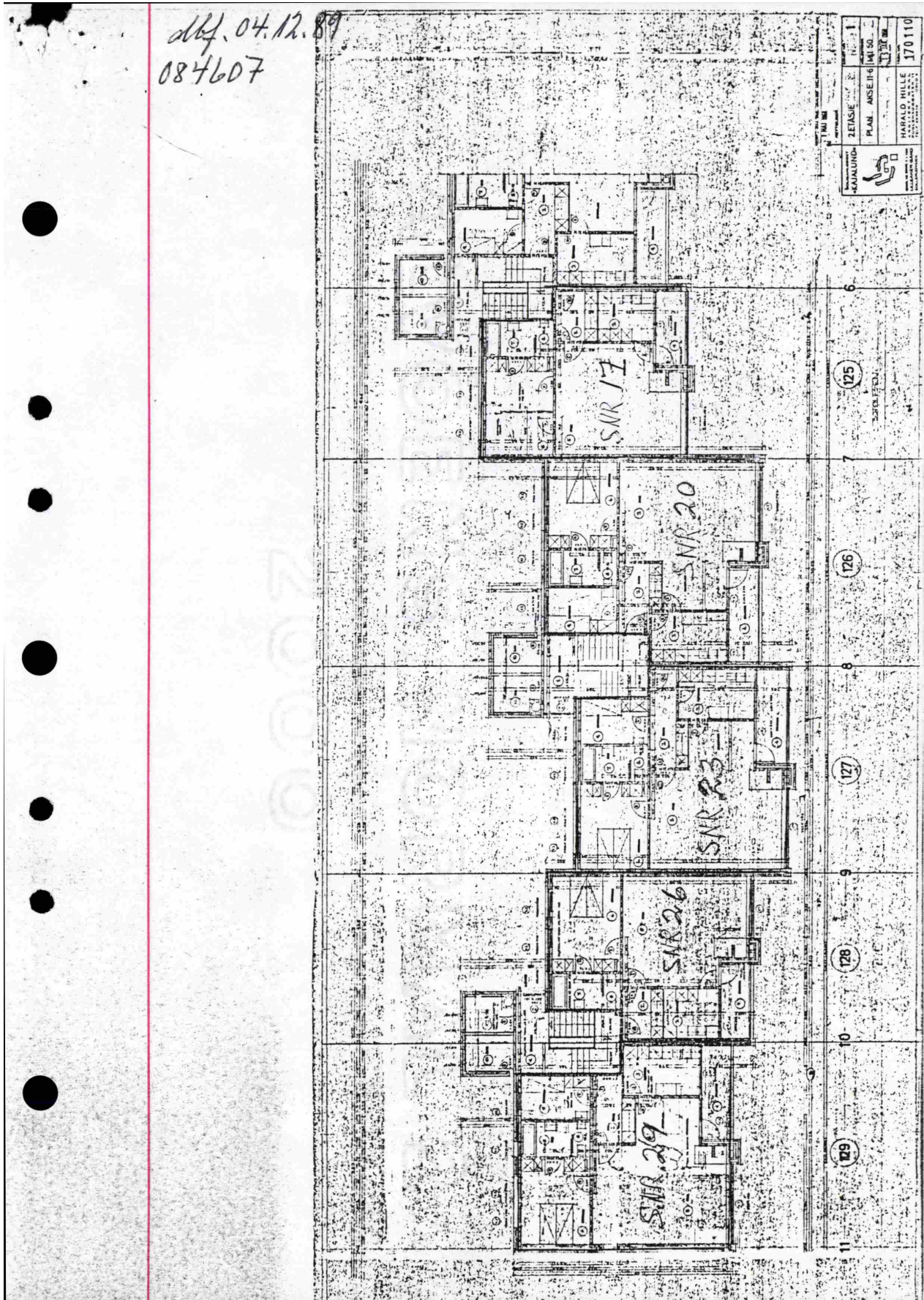


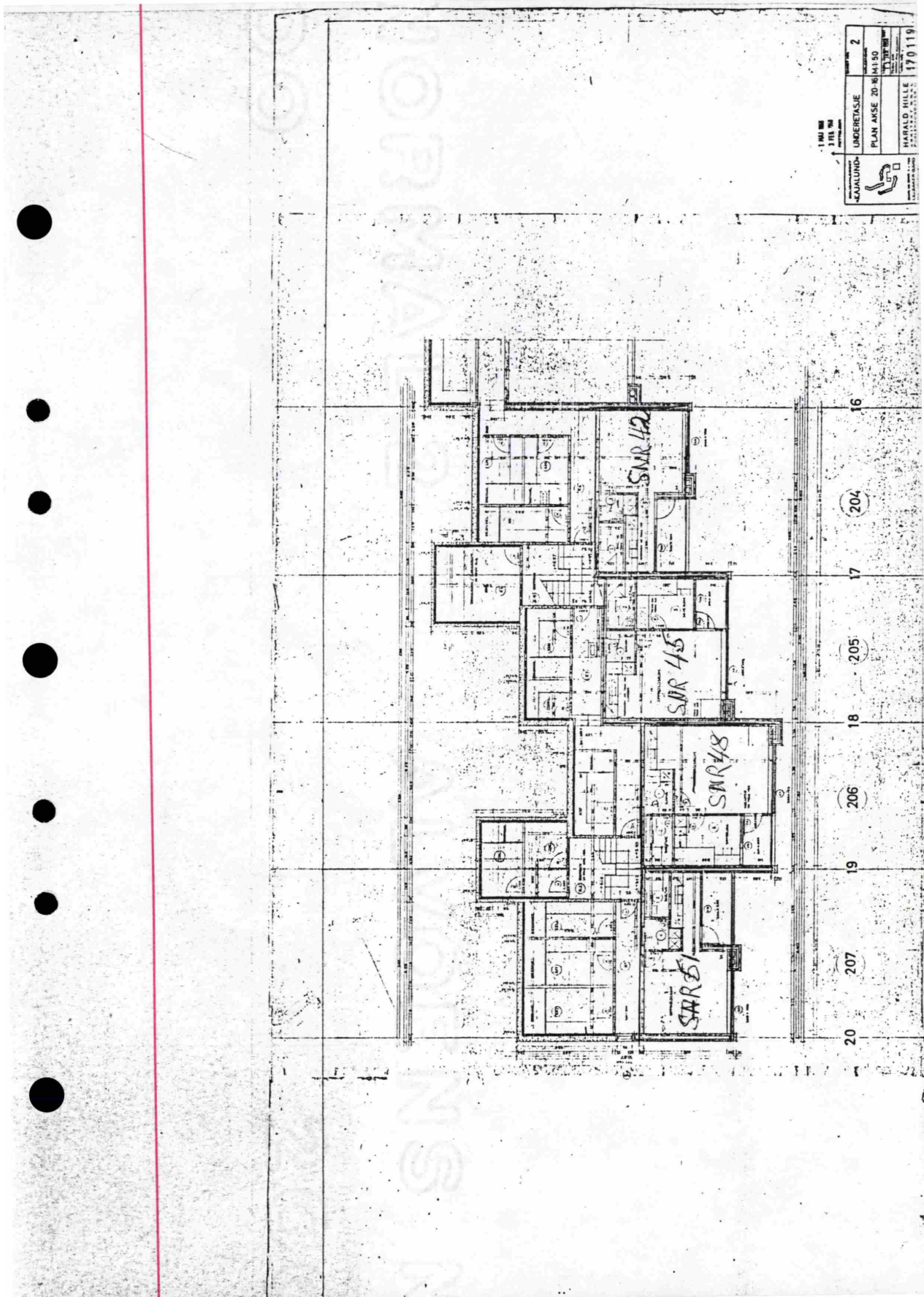


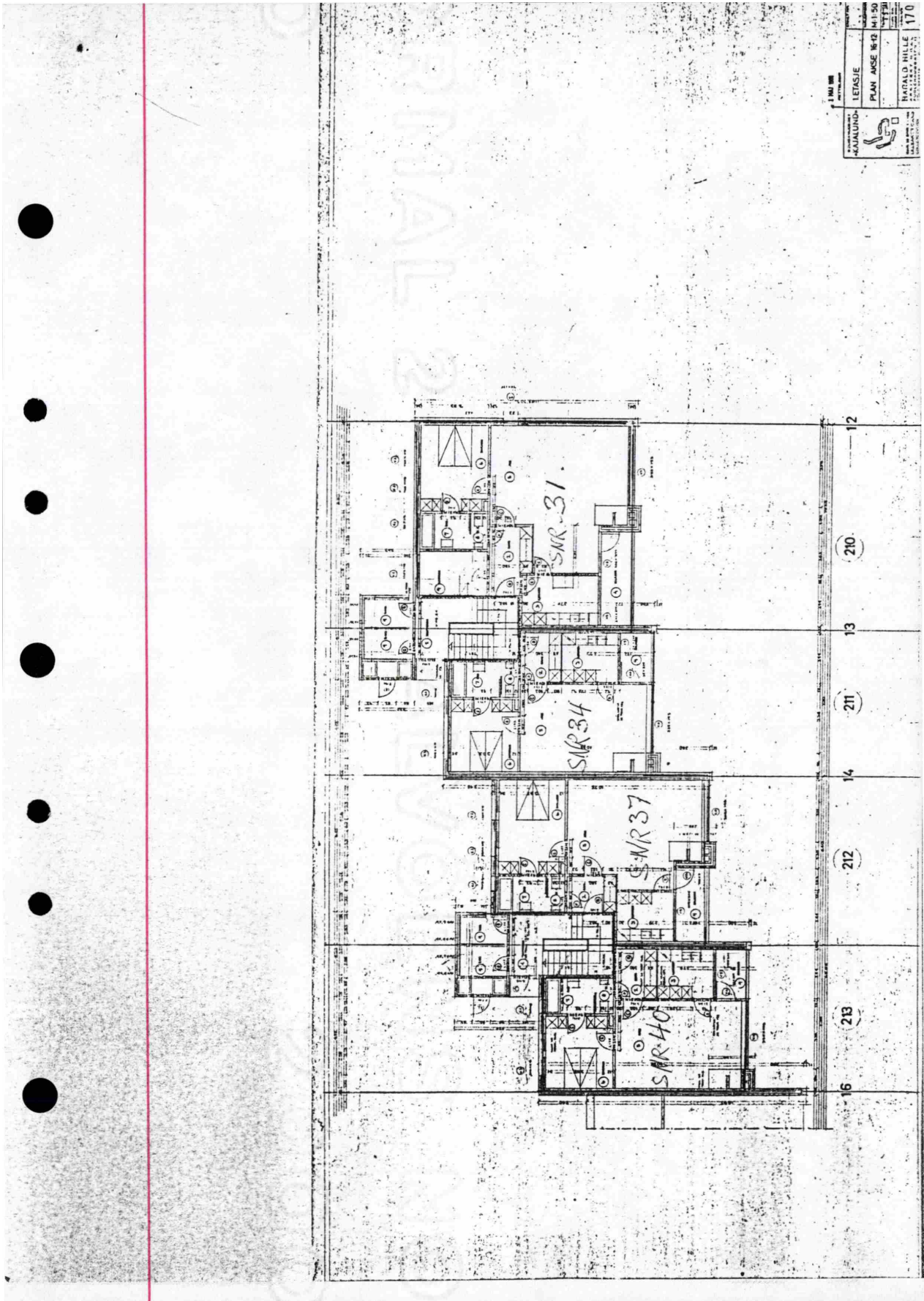


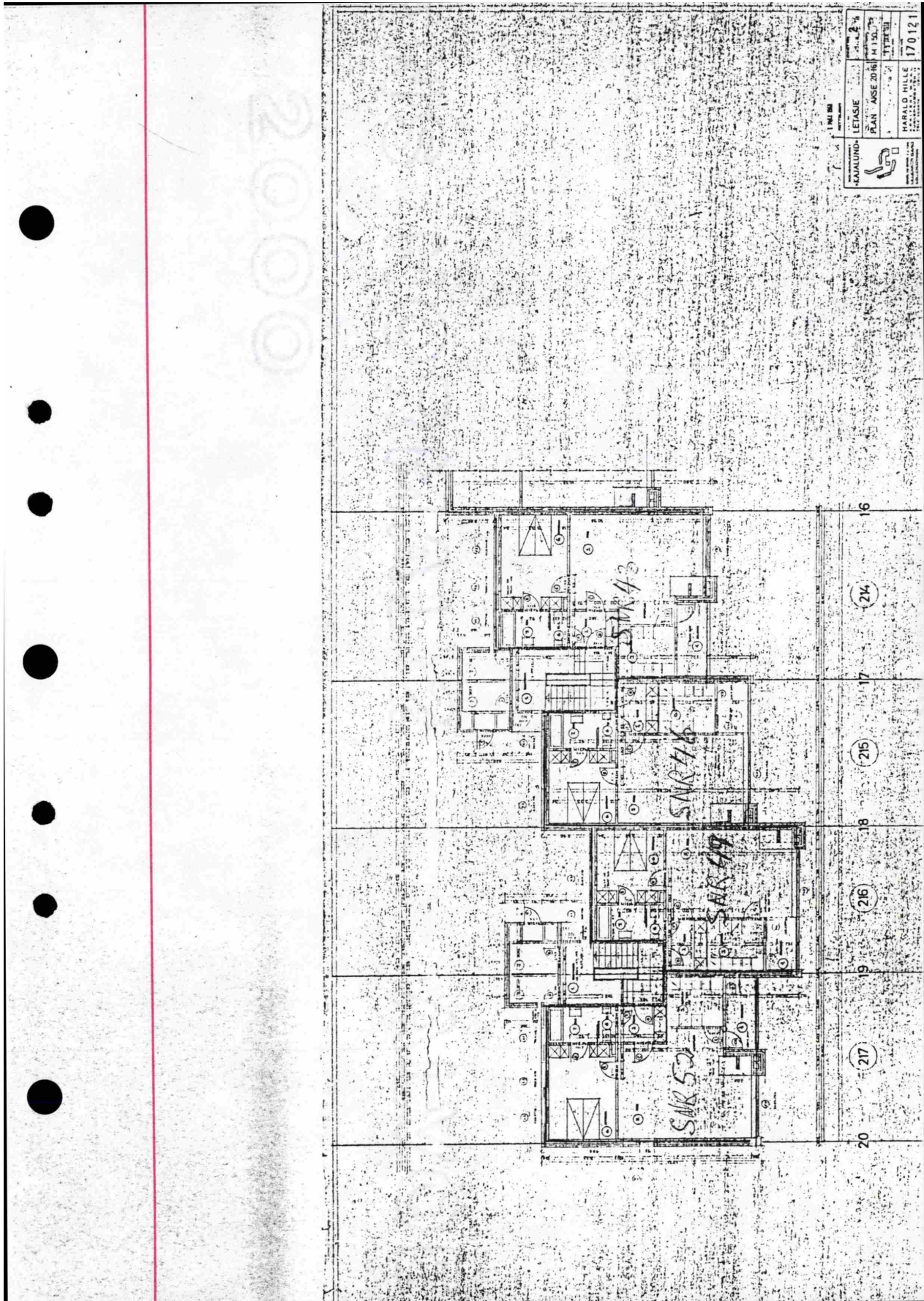


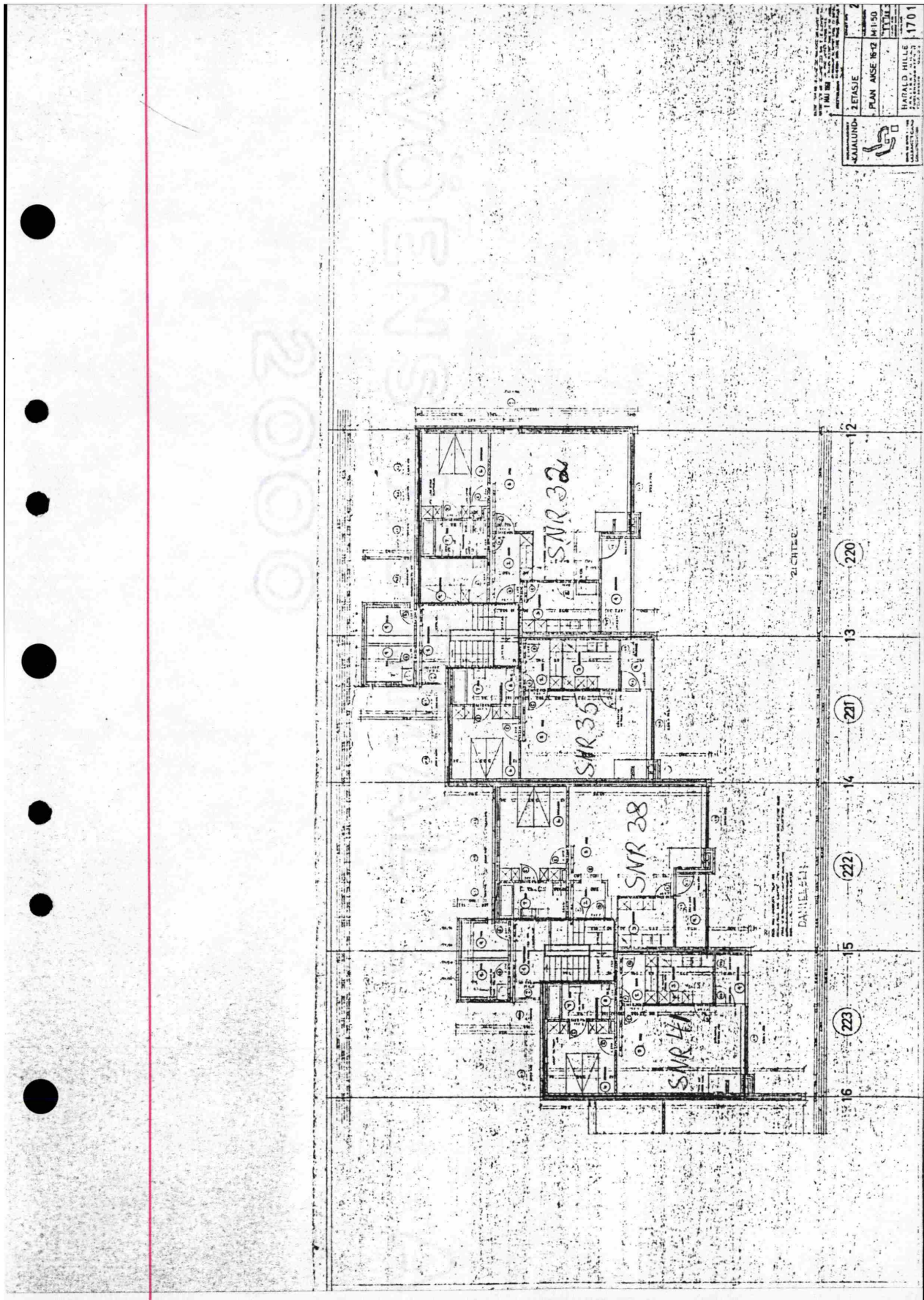


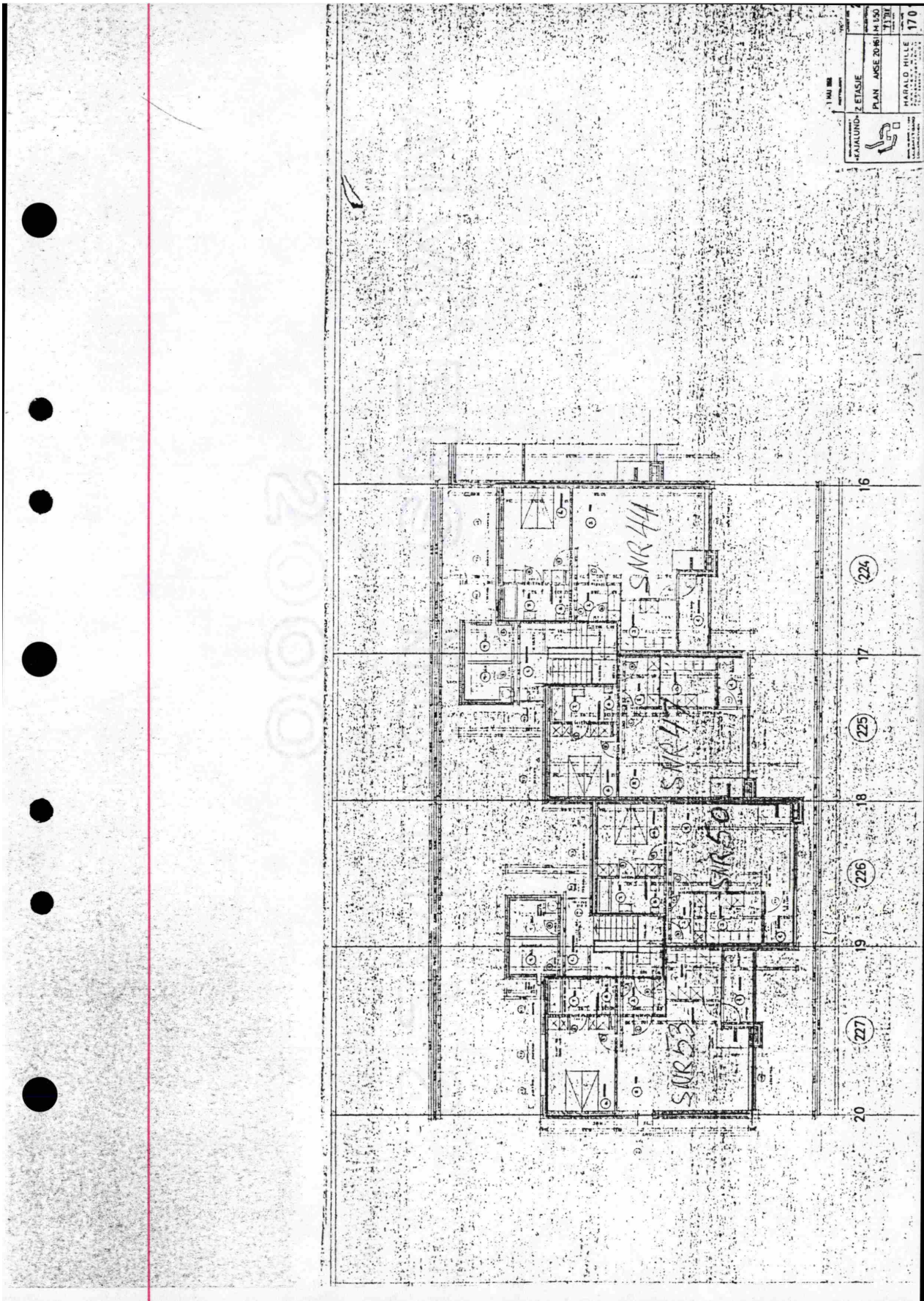


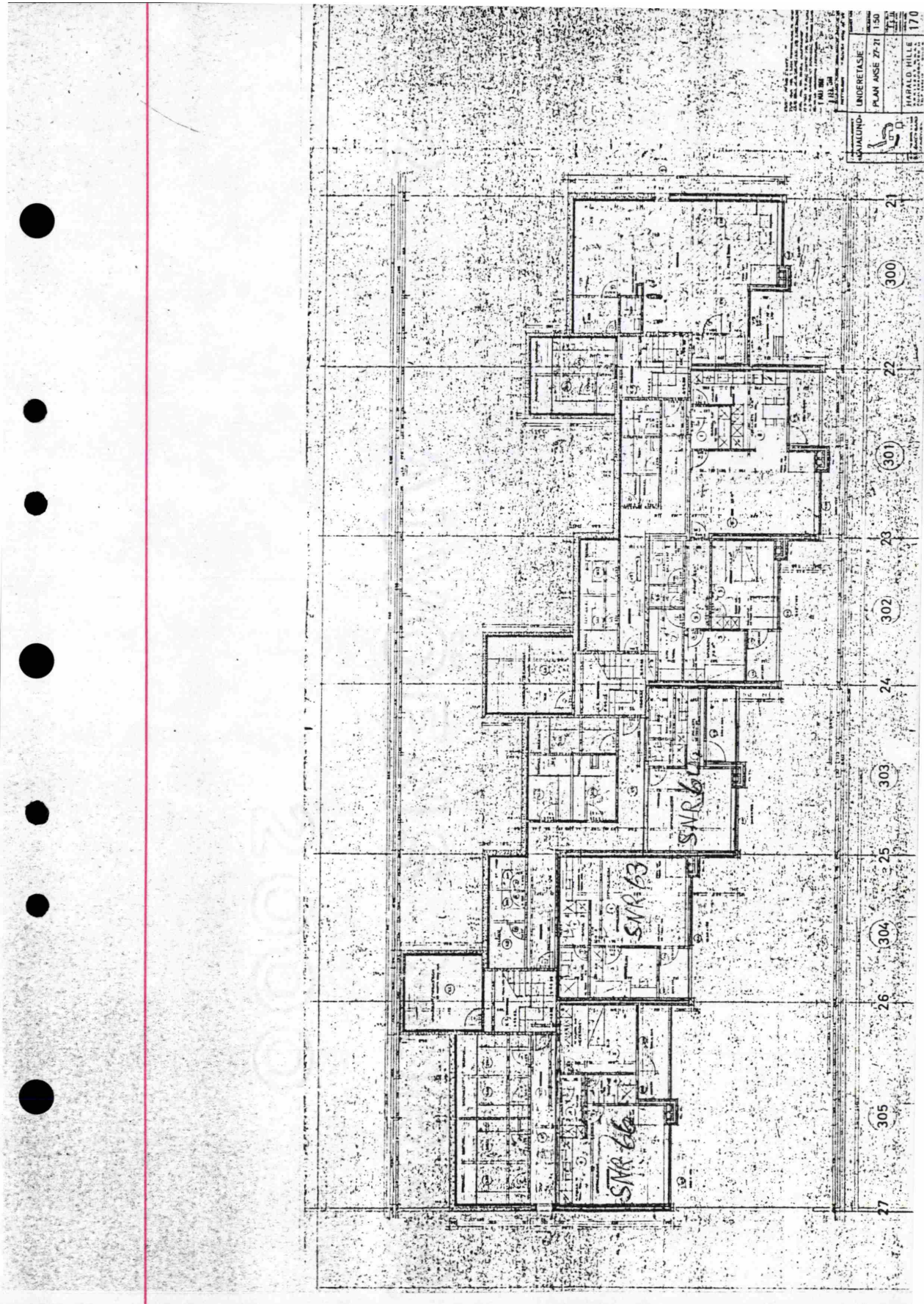


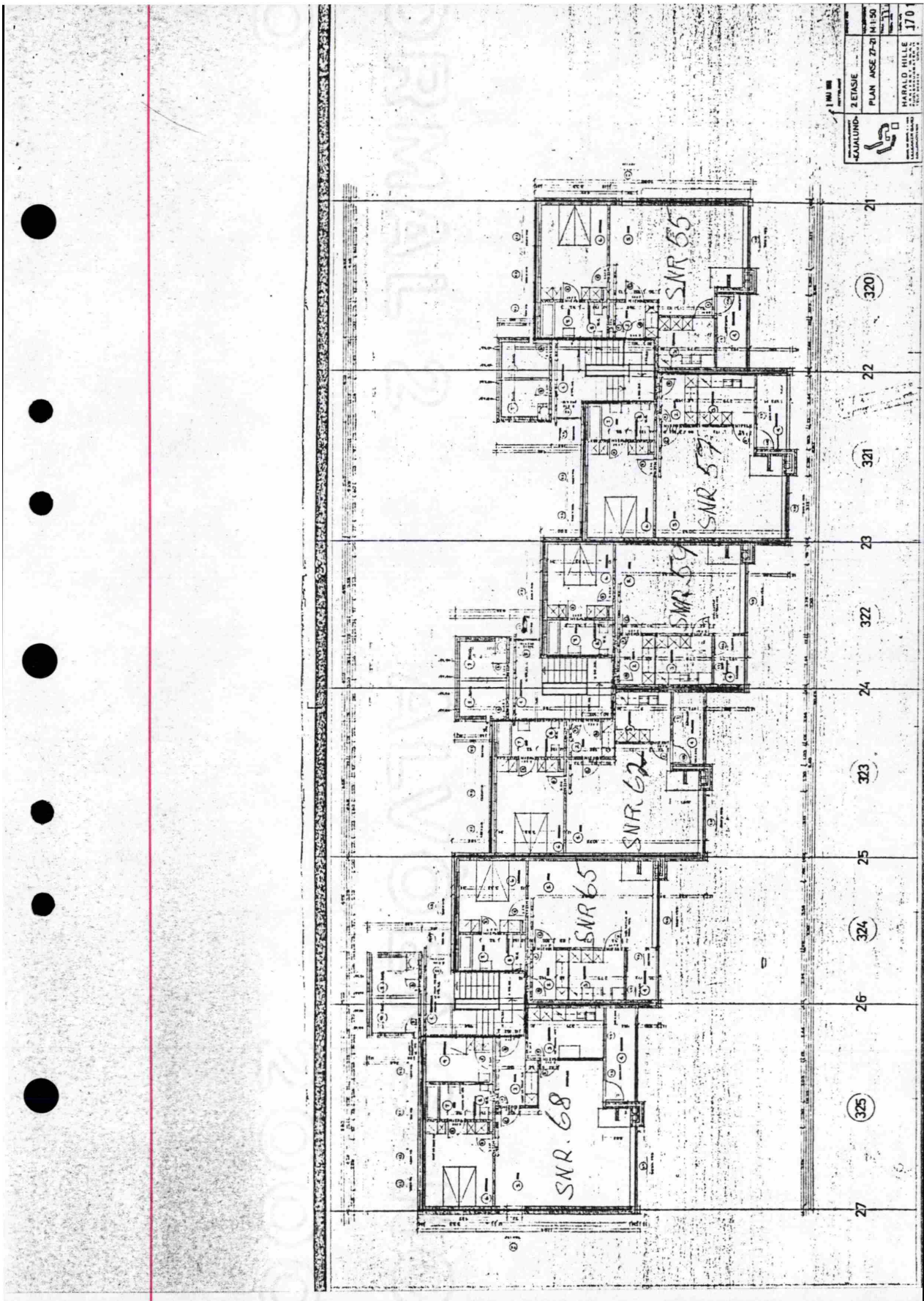


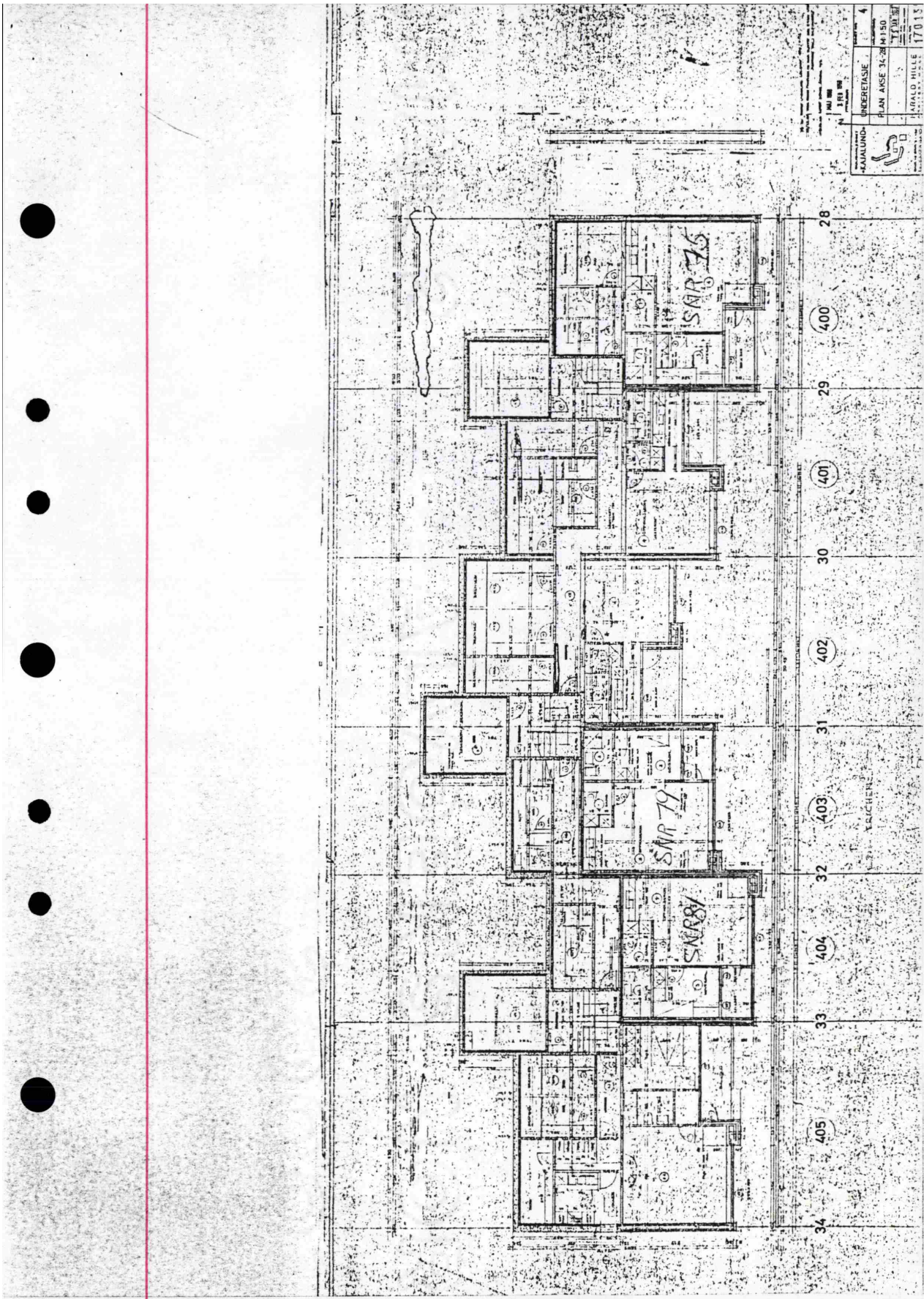


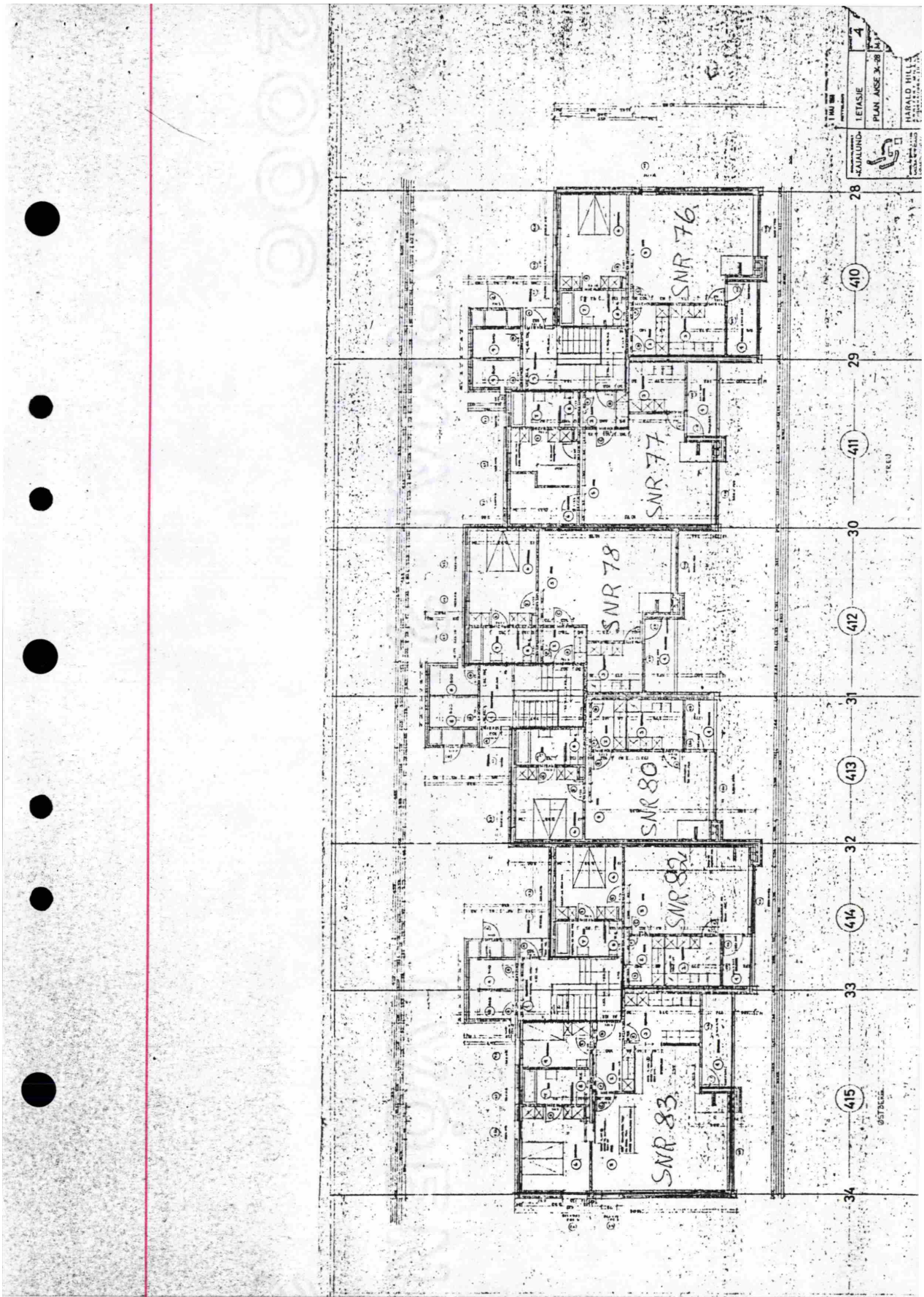


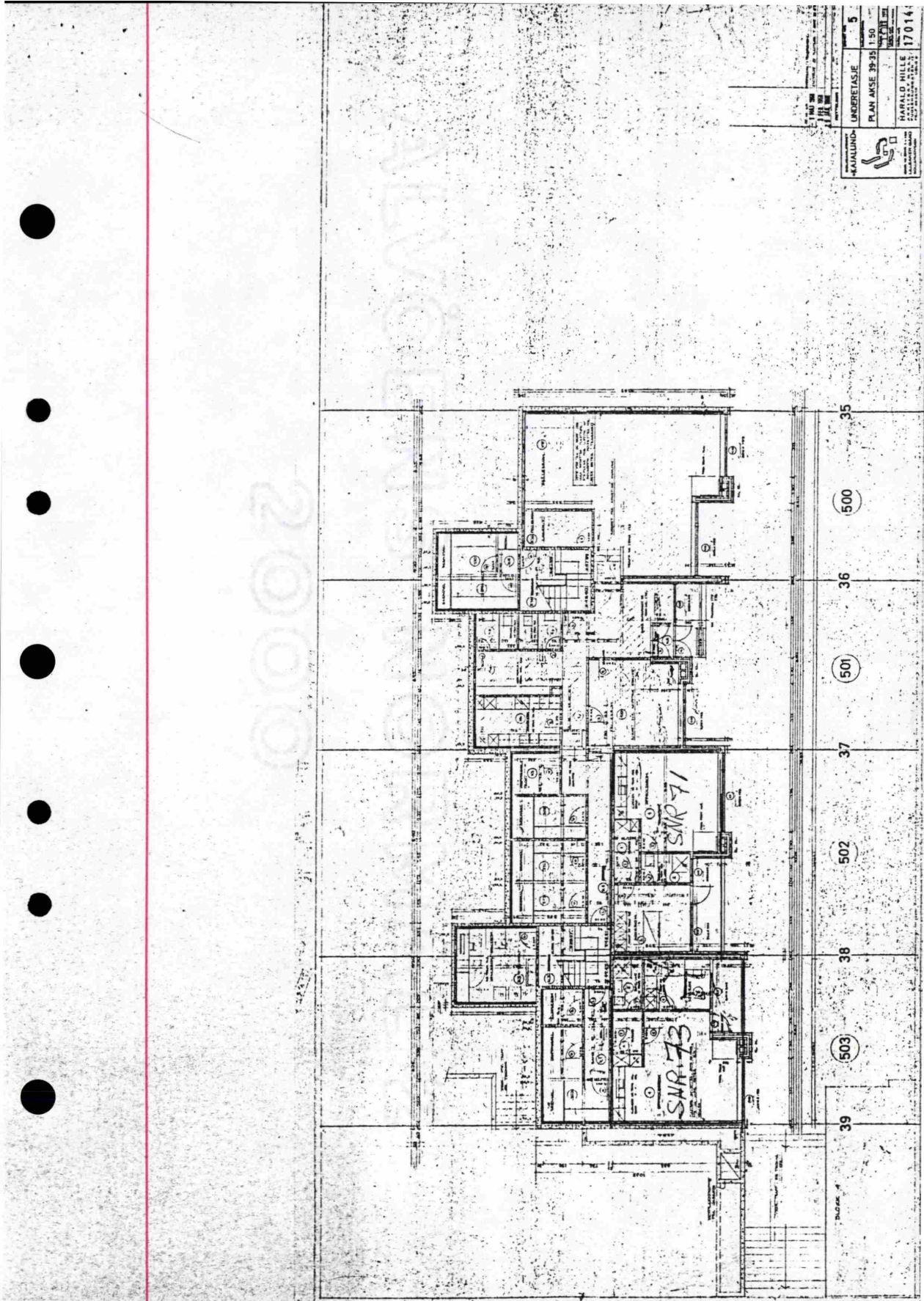


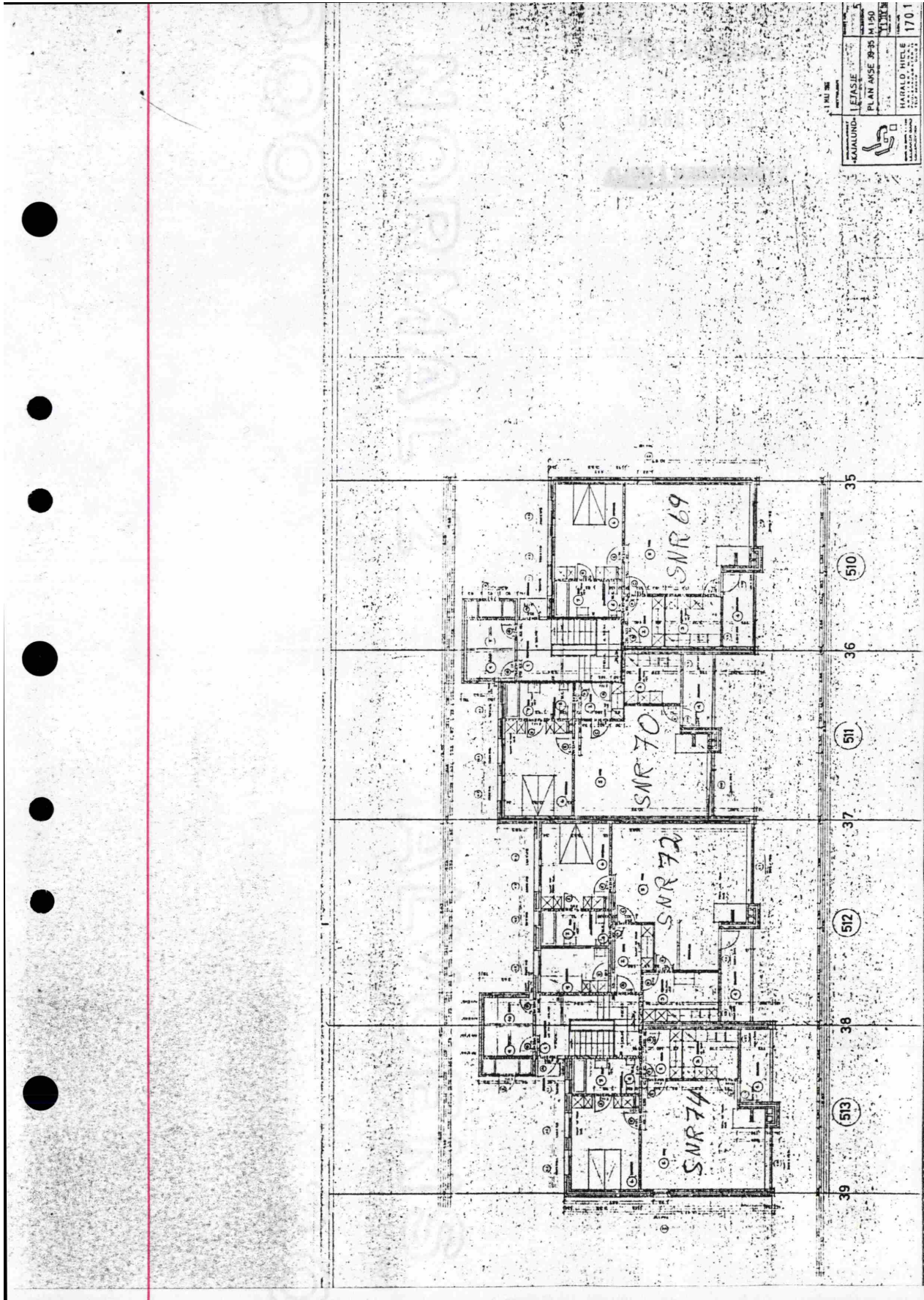


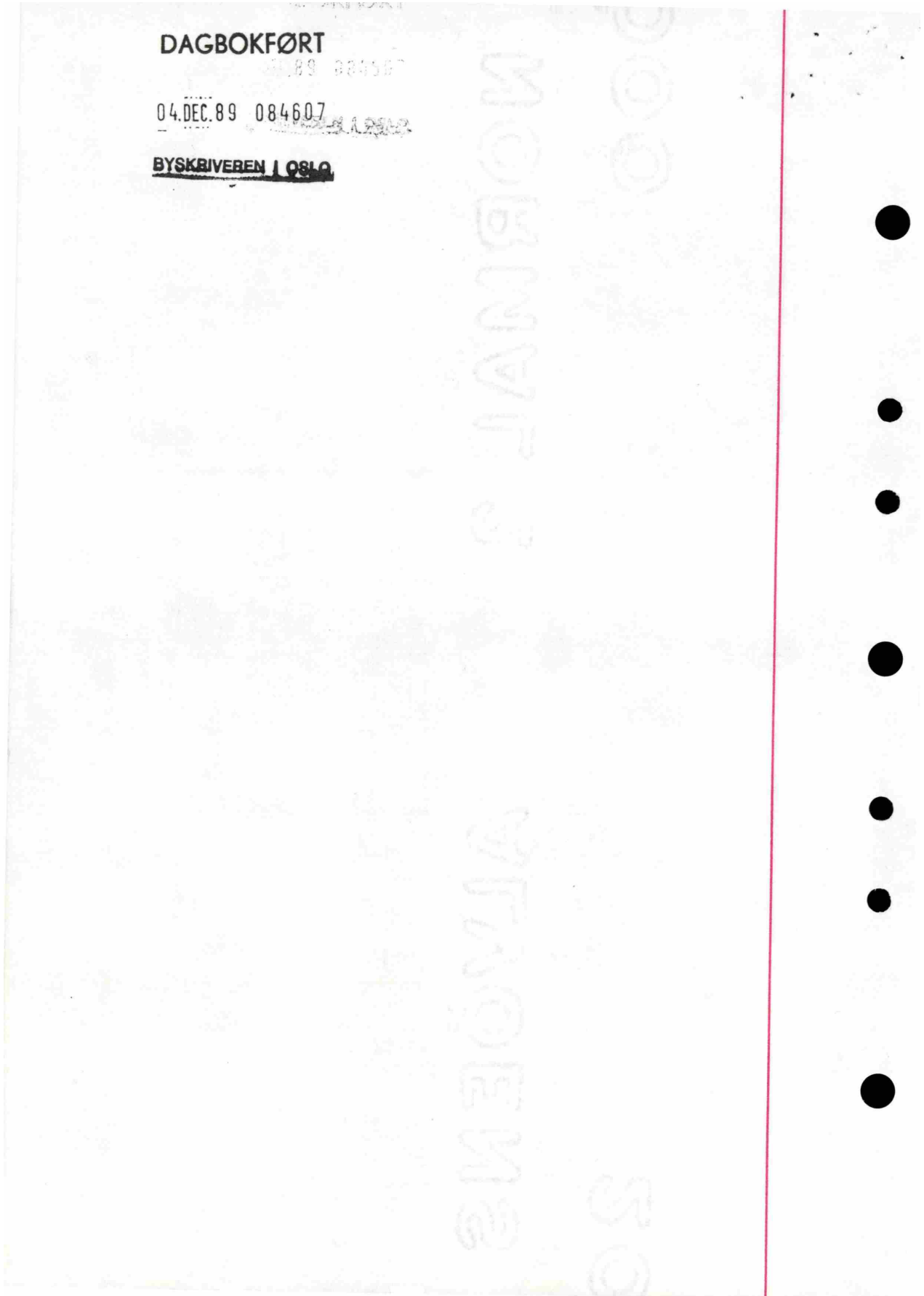














S-1514

Endret reguleringsplan for Vækerøveien (vei 920) mellom Bestum-veien og Ullernchausseen med tilstøtende sideveier, samt felles avkjørsel m.v.

S-1514 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.01.1969

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [196901355](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V281085N2, V221098, V070803

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY
(S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).**

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

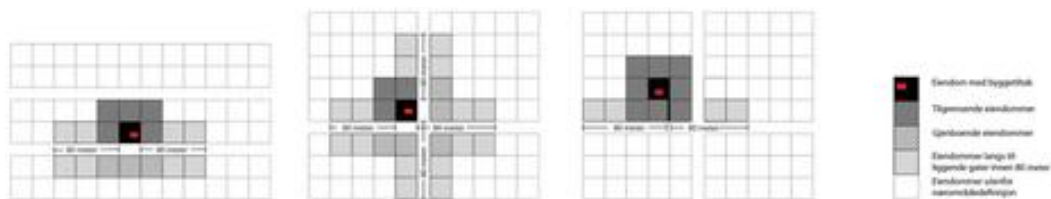
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdet landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tiliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

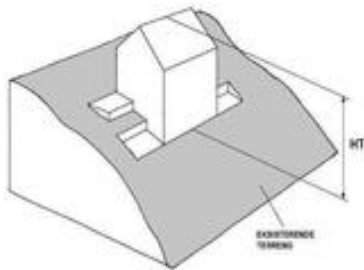
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

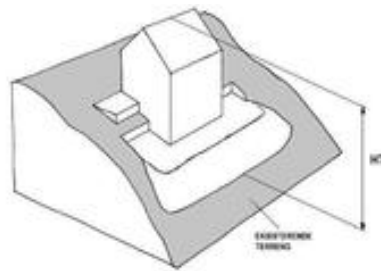
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bsm



S-4368

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Sollerud holdeplass som reguleres til offentlig trafikkområde (vei, sporvei, plattform).

Vedtaksdato: 02.06.2008

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Vedtaksdokumenter: [200706185](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200706185

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser for Sollerud holdeplass, som foreslått av Kollektivtransportproduksjon AS:

§ 1. Avgrensing

Det regulerede området er vist på plankart merket BIS-200706185, datert 06.02.2008.

§ 2. Formål

Planområdet reguleres til :
Offentlig trafikkområde – vei, sporvei, plattform.



S-1432

Reguleringsplan og bebyggelsesplan for del av Lilleaker gård, gnr. 10, bnr. 1.

S-1432 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.10.1967

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [196701361](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



S-139GA

Regulering av kvartalet mellom Ullernchausseen, Vækerøveien, Vei nr. 922 og Vei nr. 932 i Aker. (10/119)

Vedtaksdato: 10.02.1937

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [193701403](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 30571

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Ad gnr. 10, bnr. 119 m.fl. (Kvartalet mellom Ullernchausseen, Vækerøveien vei nr. 922 og vei nr. 923.)

Særtrykk av Norsk lovtidende 1 avd. nr.6,1937.

SKRIVELSE FRA ARBEIDSDEPARTEMENTET

av 10. februar 1937.

I henhold til paragraf 28, jfr. paragraf 27 i lov om bygningsvesnet av 22. februar 1924 stadfestes den Aker herredstyre, Akershus fylke, i møte 14. desember 1936 vedtatt REGULERING AV KVARTELET MELLOM ULLERNCHAUSSEEN, VÆKERØVEIEN, VEI NR. 922 OG VEI NR. 923 i Aker på betingelse av at der med hensyn til de elektriske kraftledninger forholdes overensstemmende med det som er anført av Hovedstyret for vassdrags- og elektrisitetsvesenet i skivelse fra hovedstyret av 5. februar 1937. Gjenpart av denne skrivelse vedlegges.

I henhold til paragraf 3 nevnte lov stadfestes de av herredstyret i samme møte i forbindelse med reguleringsplanen vedtatt vedtkeker for bebyggelsen.

Vedtektene lyder så:

- § 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessige med våningshus ikke over 2 fulle etasjer og uthus ikke over 1 etasje.
- § 2. Våningshusene legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Hvis forskriftsmessige avstander opnåes kan mindre utbygg tillates foran byggeflukten når de ikke gis større fremspring enn 2,5 meter og ikke opføres i mer enn 1 etasje.
- § 3. Våningshusene størrelse må ikke overstige 120 m² for parsellene nr. 1-14. Gesimshøiden må ikke være over 7 meter og mønehøiden ikke over 9 meter. Ens takform må gjennomføres kvartalsvis eller i samme byggeflukt. Takvinkel må være 5 grader for tomtene 9-14 og 25 grader for de øvrige tomter.
- § 4. Hvor garasje (uthus) er angitt, skal denne anordnes arkitektonisk i forhold til våningshus som bebyggelsesplanen viser. Garasjens(uthus) størrelse må ikke overstige 25 m² for parsellene nr.1-14.
- § 5. På den til handelssted reserverte parsell nr. 15 kan opføres våningshus med butikker med tilhørende uthus. Denne bebyggelse må med hensyn til etasjeantall og høide være overensstemmende med den øvrige bebyggelse i strøket. Forretningsgårdens størrelse må ikke overstige 200 m². Garasje (uthus, lagerhus etc.) må ikke overstige 50 m².
- § 6. Husfarven må godkjennes av bygningsvesenet.
- § 7. For heromhandlede eiendom gjøres gjeldende bestemmelsene i paragraf 22 bygningsvedtekter for Aker, hvorefter eiendommen betraktes som villastrøk.
- § 8. Mot regulert vei må oppettes gjerder av tre. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon, farve og høide.
- § 9. Planerings- og beplantningsplan for parsellene, minst i m 1:200, skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes av herredsgrartneren.
- § 10. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
- § 11. Undtagelser fra disse vedtekters punkt 1, 2, 3, 4 og 8 kan, hvor særlige grunner taler herfor, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Aker optrukne ramme.

For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Aker.

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.

Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger. Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.

Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes 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 avhendning av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Sollerudveien 41J 0283 OSLO
Matrikkel: Gnr 10, bnr 810, snr 27 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

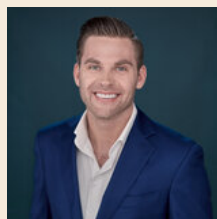
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Ole-Jørgen Jensen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229



Marcus Nielsen Rommen

Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

