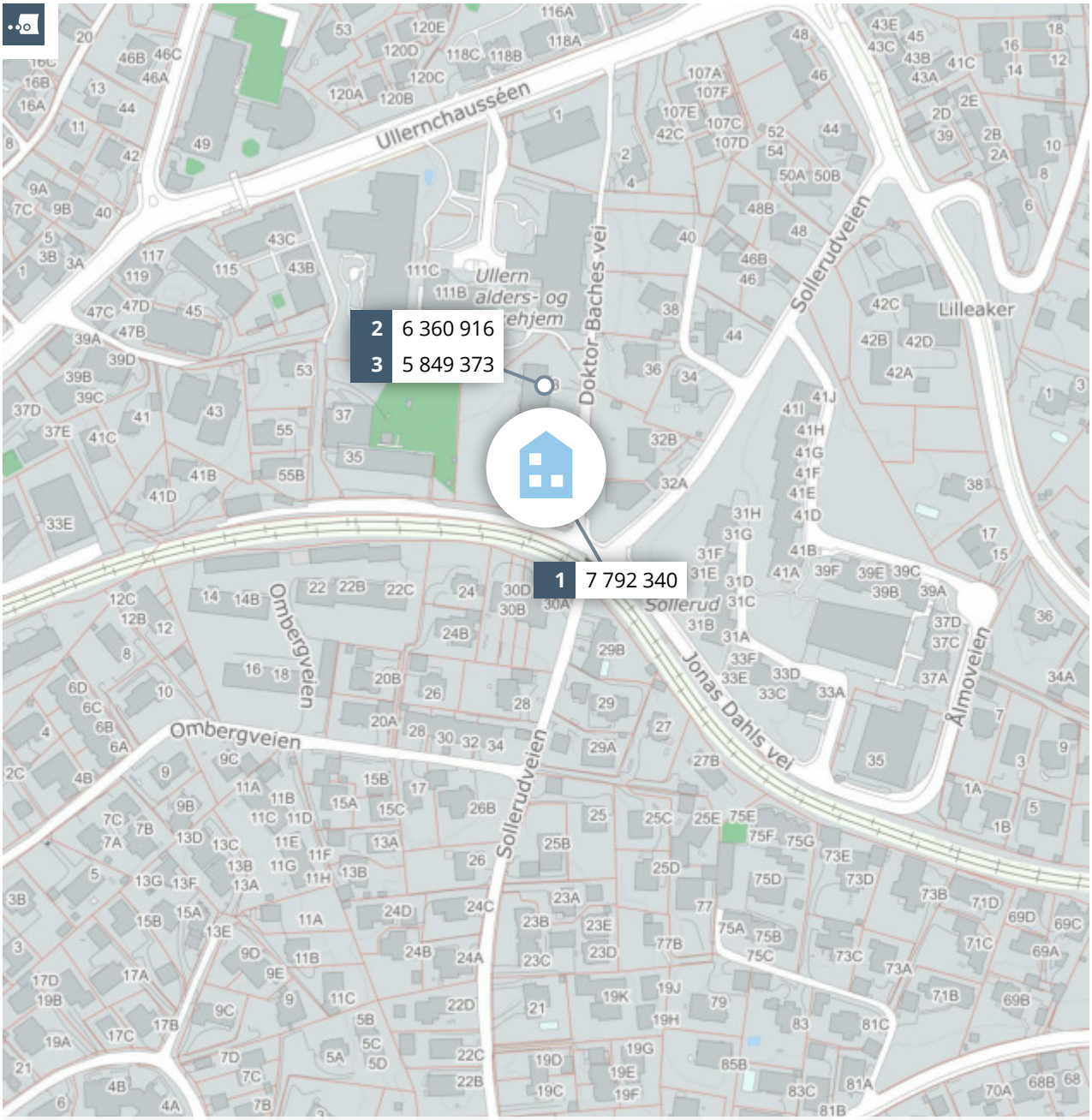
JONAS DAHLS VEI 39

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

JONAS DAHLS VEI 39

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 04.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Viktor Wiese.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jonas Dahls vei 39, 0283 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1975

GNR 10 BNR 881 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LYSAKER

Verdivurdert til

4 800 000

196 810	4 996 810	96 154
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	6 432
Formue	6 388
Soverom	1
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jonas Dahls vei 39 72 m² 1975 2. etg 2 sov				28.04.2025	7 290 000	**7 710 000**	82 340	7 792 340	**108 227**
2	Jonas Dahls vei 43 63 m² 1975 1. etg 2 sov				21.10.2024	5 890 000	**6 160 000**	200 916	6 360 916	**100 967**
3	Jonas Dahls vei 43 63 m² 1975 3. etg 2 sov				06.05.2025	5 650 000	**5 650 000**	199 373	5 849 373	**92 847**

En innbydende og romslig 2/3-roms endeleilighet. Svært ettertraktet beliggenhet på Ullern med kort vei til byen.

Leiligheten har store vindusflater med godt lysinnslipp. Leiligheten er godt tilbaketrukket, har hyggelig og usjenert utsyn, samt en flott balkong ut fra stuen. Det er godt med beboerparkering i gaten.

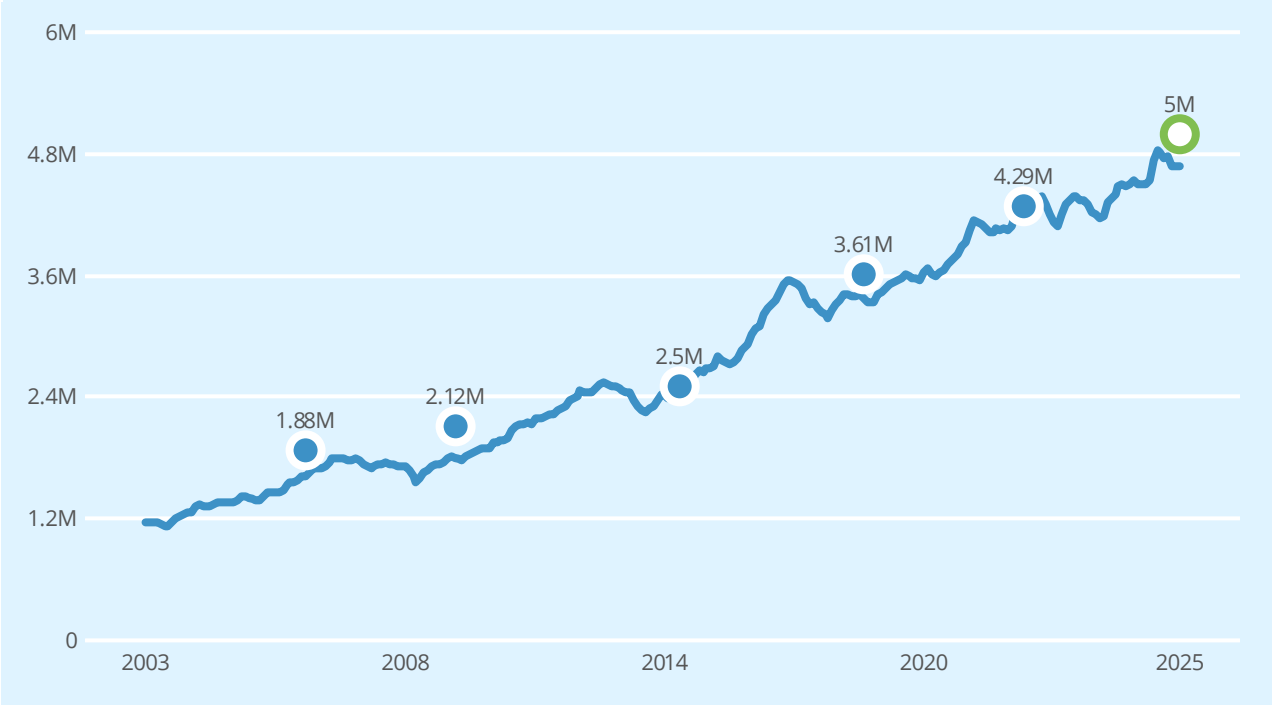
Kort oppsummert:
•Svært innbydende 2/3-roms endeleilighet
•Romslig balkong på 7kvm med pent utsyn
•Flere overflater pusset opp siste årene
•Kjøkken fra 2022
•Nye balkonger, vinduer og fasadeoppussing fra 2004/6
•Soverom med mye garderobeplass
•Alkove/kontor/gjest med vindu
•Flislagt bad med varmekabler
•Varmtvann og internett ink
•Kjellerbod
•Veldrevet borettslag som har utført vesentlige oppgraderinger
•Attraktiv beliggenhet
•Kort vei til sentrum, CC vest og sjøen
•Lave omkostninger
•Ca. 2 minutt til trikk

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.03.2022	16.03.2022	03.05.2022	3 990 000	4 150 000	141 696	4 291 696	3
01.09.2018	22.09.2018	05.12.2018	3 750 000	3 600 000	11 459	3 611 459	
30.08.2014	09.09.2014	04.11.2014	2 490 000	2 490 000	14 922	2 504 922	
20.10.2009	20.10.2009	20.10.2009	-	2 100 000	18 188	2 118 188	
17.07.2006	31.07.2006		680 000	680 000	1 197 004	1 877 004	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i LYSAKER grunnkrets nå

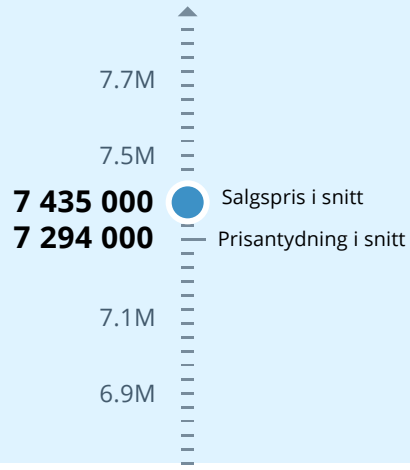
8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
52
dager

Leiligheter solgt i LYSAKER grunnkrets siste 3 mnd

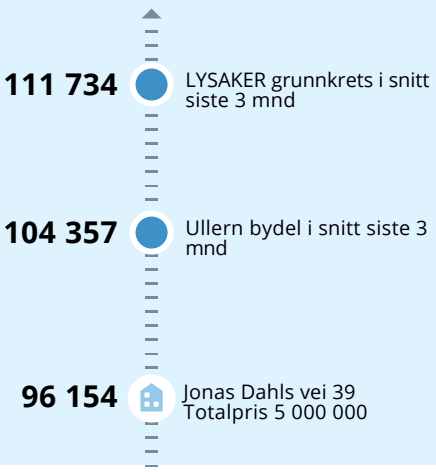
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Jonas Dahls vei 39
0283 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 03/08/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:10, Bnr: 881
Hjemmelshaver:	Tomas Stasevicius / Giedre Staseviciene
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	131
Byggeår:	1975
Tomt:	4941 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Giedre Staseviciene
Befaringsdato:	27.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med varierende bebyggelse, som f eks småhus og blokker. Tomten er forøvrig opparbeidet med gressplener og stedlige vekster.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 4 etasjer + kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av betong.
Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Vinduer med 2-lags glass fra 2005. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp eller tilsvarende produkt.
Fasaden er forblendet med fasadeplater og trekledning.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som jevnt over velholdt og med normal slitasje. Parketten ble slipt ned av en tidligere eier og har bemerkninger vedrørende skjolder og sprekkdannelser på kontoret/alkoven hvor det tidligere var et kjøkken.
Badet har ukjent historikk mtp membran/tettesjikt, overflater og øvrig teknisk anlegg. Basert på type sluk som er benyttet så må det forventes at sluket er originalt fra 1975 og at det er et behov for rehabilitering av våtrommet.
Kjøkkeninnredning fra 2022 med normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,42 m.
Port-telefon.
Automatiske sikringer.
Hovedstoppekranene er montert i kjelleren.
Felles varmtvann.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremviste dokumenter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Tapet. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshavere:
2005: Nye vinduer.
2005: Byggene i borettslaget ble renovert. Dette gjelder kun fellesareal som f eks, fasade, taktekking, inngangsparti, balkong etc.
2019: Parketten ble slipt ned.
2021/2022: Rørfornying av avløpene i borettslaget, ved bruk av epoxy-strømpe eller tilsvarende.
2022: Ny kjøkkeninnredning. Kjøkkenet ble flyttet ut i stuen.
2022: Nytt inventar(speil/servantskap) på badet.
2023: Fornying av hovedvannledning.
2023: Maling av fasade og oppgang, samt oppgradert inngangspartiene.
2023: Leiligheten ble malt opp(egeninnsats).

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	3	0	0	0	0
3. Etasje	52	0	0	7	52	0
SUM BYGNING	52	3	0	7	52	0
SUM BRA	55					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, bad, kontor/alkove og soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med "A-31": 2,9 kvm.
Balkong: 7,1 kvm.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue/kjøkken: ca 6 mm internt.
- Soverom: 10 mm internt.
- Gang: 12 mm internt.

Totale avvik i leiligheten ble målt til ca 20 mm.
Totale avvik overstiger toleransekravene som er satt i NS3600(15mm+) og punktet vurderes til TG 2.
Utbedring av avviket kan utføres ved å f eks avrette gulvet med avrettingsmasse.
Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble punktvis utført.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Dette medfører at større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/innredning kan skjule feil og mangler.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Tomas Stasevicius / Giedre Staseviciene.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

03/08/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med flislagte overflater og slett himling. Badet har en ukjent alder.

Sprekkdannelse i flis under servantskapet ble observert, samt mindre forekomster av riss i fuger.
Jevnt over normal bruksslitasje på overflatene forøvrig.

Mekanisk avtrekk via felles avtrekk.
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.
Mindre forekomster av saltutslag i fuger forekommer. Dette kan tyde på at fallforholdet på overflaten under flisene ikke er tilstrekkelig.
Det ble observert flere lag med slukrister og påstøp i sluket og dette tyder på flere oppgraderinger av baderomsgulvet.

Fallforholdet ble i hovedsak målt til 1:50 rundt sluket, men også slakere områder med et fallforhold på ca 1:100. Det er ukjent når badet sist ble pusset opp og dermed hvilket grunnlag fallforholdet skal vurderes etter.
Fallforholdet møter kravene i TEK-17 som tillater 1:100 på hele gulvet og fallforholdet anses som tilstrekkelig basert på målingene som ble utført.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen ble målt til ca 20 mm og er lavere enn dagens krav på 25 mm.

Merknader:

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluket er originalt fra byggeåret.
Synlig membran og klemring i sluket. Det ble observert flere lag med slukrister og påstøp i sluket og dette tyder på flere oppgraderinger av baderomsgulvet.
Ved rørgjennomføringen bak toalettet så er ikke membran tilstrekkelig ført opp på veggen og gjennomføringene har ikke synlig mansjett rundt rørene.
Dette utgjør en risiko for lekkasje da rørene plassert tett mot gulvet og i våtsonen til dusjen.
Utførelsen av membranen anses som mangelfull.

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg i gangen, ovenfor dusjen.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Blum og med benkeplater av hardlaminat, slette skapfronter og plateslått backsplash.
Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via plastrør.
Opplegg for vaskemaskin.
Integrerte hvitevarer og kjøleskap, oppvaskmaskin er ikke montert.
Ventilator med kullfilter.
Waterguard og komfyrvakt er montert.

Merknader: Innredning med normal slitasje med hensyn til alderen.
Merk at kjøkkenkranen er litt løs og kan med fordel strammes til slik at det ikke kan trekke vann inn i underliggende skap.
Skjøten til benkeplatene er litt ujevn i hjørnet, varsomhet med vann i dette området anbefales da vann lettere kan trekke inn i benkeplaten.
Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen.
Parketten har blitt slipt ned og har jevnt over normal slitasje. Sprekkdannelser og skjolder forekommer i parketten på kontoret da dette rommet var tidligere et kjøkken når gulvet ble slipt ned og hele flaten da ikke var tilgjengelig for sliping.
Det ble ikke observert noen særlige sprekkdannelser i overganger mellom vegg/himling.
Soveromsdøren er original fra byggeåret.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer med 2-lags glass fra 2005.
Balkongdør med 3-lags glass fra 2005. Inngangsdør med B-30/35db brann-og lydklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk i stor grad fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Vinduet på soverommet subber mot karm og det blir opplyst at dette skal utbedres i regi av styret(justering av karm).
Dørbladet til inngangsdøren subber mot karmen og kan trenge en justering slik at det går fritt.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 91 cm høyt og er iht datidens krav.
Balkongen består av en ettermontert stålkonstruksjon og med et betongdekke. Overflatene er kledd med plasttremmer og fremstår med normal slitasje.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende kraft og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består av kobberrør og plastrør(kjøkken).
Det er ikke montert hovedstoppekraner i leiligheten, kun sekundære kraner som stenger av enkelte vanninstallasjoner.
Hovedstoppekranene er montert i kjelleren og stenger av hele oppgangen, disse ble derfor ikke testet.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Rørfornying ble utført i 2022 ved å benytte en epoxy-strømpe.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann i bygget.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte i bygget.
Friskluftsventiler er montert i enkelte av ytterveggene og vinduskarmene. Ventilene må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.
Kontoret har ikke en friskluftsventil og ved montering av en dør i veggåpningen så har ikke rommet lenger tilgang på tilluft når en evt dør lukkes. Pr idag anses det ikke som et avvik da veggåpningen mellom kontor og kjøkken/stue ikke har en dør/dørkarm.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1975

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det ble fremvist enkelte samsvarserklæringer for utførte arbeider de siste årene og det henvises til disse for utfyllende informasjon om hva som har blitt utført. Anlegget i sin helhet er ikke dokumentert.
Det ble foretatt en el-kontroll(ikke el-tilsyn) i 2022 av en tidligere eier, henviser til rapporten og tilhørende dokumentasjon for mer informasjon om avvik/utbedring.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere.

En stikkontakt på kjøkkenet(over kjøkkenbenken) har sprukket opp og utskiftning anbefales.
Det ble observert forekomster av eldre stikkontakter og lignende i leiligheten som må forventes å være fra 1975.

Merknader: Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan forekomme.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset og i stor grad dagens bruk av arealet.
Kjøkkenet har blitt flyttet ut i stuen og tidligere kjøkken har blitt omgjort til alkove/kontor.

Det ble fremvist en perm med generell dokumentasjon/samsvarserklæringer fra forrige eier, samt av dagens eier. Det henvises til disse for hva som er dokumentert.
Utførelsen av badet er ikke dokumentert.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Sprekt flis under servantskapet og stedvis riss i fuger.

Potensielt høy alder på bakenforliggende konstruksjon. Rehabilitering av våtrommet anbefales.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen ble målt til ca 20 mm og er lavere enn dagens krav på 25 mm.

Mindre forekomster av saltutslag/misfarging i fugene forekommer. Dette kan tyde på at fallforholdet på overflaten under flisene ikke er tilstrekkelig.
Det ble observert flere lag med slukrister og påstøp i sluket og dette tyder på flere oppgraderinger av baderomsgulvet.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med rehabilitering av våtrommet.
Manglende hovedstoppekraner i leiligheten. Montering av stoppekraner anbefales ved første anledning, som f eks ved rehabilitering av badet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen må forventes å ha passert forventet levetid. Det anbefales at det utføres tiltak for å begrense belastningen på membranen ved ønske om videre bruk, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.

Ved rørgjennomføringen bak toalettet så er ikke membran tilstrekkelig ført opp på veggen og gjennomføringene har ikke synlig mansjett rundt rørene.
Dette utgjør en risiko for lekkasje da rørene plassert tett mot gulvet og i våtsonen til dusjen.
Utførelsen av membranen må anses som mangelfull.

Etablering av et nytt tettesjikt anbefales, samt utskiftning av sluket. Rehabilitering av badet må påregnes.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere (WM)

Oppdragsnr.
159250467

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Giedre Staseviciene	Tomas Stasevicius

Gateadresse
Jonas Dahls vei 39

Poststed	Postnr
Oslo	0283

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250467

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- Til den tidligere kjøkkenplassen ble det ført nye rør i forbindelse med installasjonen av det nye kjøkkenet i stuen. Alt rørleggerarbeid ble utført i 2022 av Atom Rørleggerbedrift AS. - Tilkoblet speilbelysning på badet, elektrisk arbeid ble utført av Tekoda elektro as Informasjon fra den tidligere leilighetseieren: -instalert baderomsmøbler i Jan 2022 - 2021 rørfornying inne i bygget. Firma navn : Montera AS, Olimb AS, Raidon AS
Arbeid utført av	Atom Rørleggerbedrift AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Registrert i boligmappa

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fasader, inngangsdører og trappeoppgangenes vegger ble malt av Alfa Malermesterfirma AS i 2022–2023

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tilkoblet speilbelysning på badet. Det ble montert noen nye rosetter og spotbelysning både i rommet og på kjøkkenet. Elektriske hvitevarer på kjøkkenet ble tilkoblet. Det ble montert komfyrvakt og jordfeilautomat. Alt elektrisk arbeid ble utført av Tekoda elektro as
Arbeid utført av	Tekoda elektro as

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladestasjon for 6 elbiler utenfor huset ble bygget i 2024

Document reference: 159250467

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alfa Malermesterfirma AS 2022 Fasader, inngangsdører og trappeoppgangenes vegger ble malt i 2022
Arbeid utført av	Alfa Malermesterfirma AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Styret har vedtatt å øke betaling til felleskostnadene med 7.5 % fra og med juli 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250467

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250467

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Giedre Staseviciene	04498119a7145aebb3b8a6aced80c281aaf264d7	22.06.2025 16:19:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tomas Stasevicius	e87ef1f5ff8027796a250ef2d1d1381877132d74	23.06.2025 04:34:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159250467

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Sollerud Borettslag	V³r ref.:	747/131	Fødselsdato eier: 20.04.1977
Jonas Dahls vei 39	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 09.11.1975
0283 OSLO	Eiere:	Giedre Staseviciene, Tomas Stasevicius	
Organisasjonsnr: 886 610 122	Andelsnr:	131	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 6 304

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	5 252
	Renter IN-l³n 1	2 890
	Renter IN-l³n 1	-2 890
	Renter IN-l³n	829
	Avdrag IN-l³n 1	-3 730
	Avdrag IN-l³n	223
	Avdrag IN-l³n 1	3 730

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³rene er ³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før l³net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.08.2025 Tot. utg. i kr.: 6 432

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	5 252
	Renter IN-l³n 1	2 743
	Renter IN-l³n 1	-2 743
	Renter IN-l³n	790
	Avdrag fellesl³n	71
	Renter fellesl³n	84
	Avdrag IN-l³n 1	-3 812
	Avdrag IN-l³n	235
	Avdrag IN-l³n 1	3 812

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n): 196 810 Gjeld siste ³rsoppg.: 179 781

Klient ajourf. l³n: 44 487 673,14 Klient gj. s. ³rsoppg.: 23 049 763

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 16368940821, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 31.07.2025: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 42

Saldo per 31.07.2025: 13 175 213

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse l³n (IN): 1 197 339

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 625 209

IN-ordning: Det er anledning til ³nedbetale p³ l³net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³kontaktes senest to uker før nedbetaling.

L³nenummer: 16368940848, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 31.07.2025: 5.3% pa.

Boligopplysninger:

Sollerud Borettslag	V³r ref.:	747/131	Fødselsdato eier:	20.04.1977
Jonas Dahls vei 39	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	09.11.1975
0283 OSLO	Eiere:	Giedre Staseviciene, Tomas Stasevicius		

Organisasjonsnr: 886 610 122

3: Fellesgjeld

Antall terminer til innfrielse: 113

Saldo per 31.07.2025: 9 346 547

Andel av saldo: 178 471

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

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker før nedbetaling.

L³nenummer: 15160733052, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 31.07.2025: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 31.07.2025: 992 500

Andel av saldo: 18 339

Neste termin/avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2040)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³net

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	Oslo Kommune har forkjøpsrett p³ leiligheten fram til 15.01.19
Styreleder:	Trine Mesel Bøystad
Adresse:	Jonas Dahls vei 39
Postnr/-sted:	0283 OSLO
Telefon:	Mob.: 41522351
E-post:	sollerudbrl@mittusbl.no
Webside:	https://sollerudbrl.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 31.07.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	179 781	Andre inntekter:	174
Annen formue:	6 388	Utgifter:	10 737		

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	393 367
Andelsnr:	131	Partialobligasjonsnr:	131

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1975		
G³rds/bruksnr:	10/881		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4945

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586970

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm

Boligopplysninger:

Sollerud Borettslag	V³r ref.:	747/131	Fødselsdato eier:	20.04.1977
Jonas Dahls vei 39	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	09.11.1975
0283 OSLO	Eiere:	Giedre Staseviciene, Tomas Stasevicius		
Organisasjonsnr: 886 610 122				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune.
Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober.
Har det vært eierskifte i perioden m³ fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men n³værende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsm³l eller klage p³ eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Utbedring av bad: Det er utarbeidet eget krav til utbedring av baderom med arbeidsprosedyre for brannsikring som m³ følges, se vedtektene pkt. 5-1 (1).

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

Dersom boligselger leier ekstra bod av borettslaget, m³ styret varsles om oppsigelse ved flytting.

Oslo Kommune v/Boligbygg har forkjøpsrett p³ leil. fram til 15.01.2019, ta kontakt med O.K v/salg. antmon 310306

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

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

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

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

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

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

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

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

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

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

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

SIST ENDRET 13.12.2024

HUSORDENSREGLER SOLLERUD BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 03.04.2019

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

1. RO I LEILIGHETER OG FELLESAREALER

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

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

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

2. ORDEN I FELLESAREALER

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

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

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

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

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

3. AVFALL

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

4. HUSDYRHOLD

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

5. SIKKERHET

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

6. VASKERI

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

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

7. FORSKRIFTSMESSIG OPPUSSING

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

8. FASADE

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

9. MOTORKJØRETØYER

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

Styret i Sollerud Borettslag,

Sollerud, april 2019

Vedtekter

for

Sollerud borettslag org nr 886 610 122

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem virkedager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Dersom andelseier ikke medvirker til at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, eller på annen måte forsinker arbeidet, kan borettslaget kreve eventuelle merkostnader dekket av andelseier. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal enten underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, eller godkjennes elektronisk. Dersom styret velger elektronisk godkjenning må dette fremgå tydelig av protokollen.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 3, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.



INNKALLING 2025

Sollerud Borettslag

Onsdag 21.05.2025 kl. 17:00
Kajalund, peisestuen

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Sollerud Borettslag

Tid og sted: Onsdag 21.05.2025 kl. 17:00 - Kajalund, peisestuen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Styrets ansvar og plikter

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 120 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Styrets ansvar og plikter

I lys av borettslaget stramme økonomi, ønsker jeg en gjennomgang og diskusjon av styrets ansvar og plikter, samt beboernes krav og forventninger til styrets arbeid.

Forslag til vedtak: Har satt opp forslag til en 10 pkt. fokusliste for styre i Sollerud Borettslag, som underlag for diskusjon og vedtak, for å minimere beboernes kostnader, redusere felleskostnader og forbedre borettslagets økonomi. Disse tiltakene kan bidra til å styrke borettslagets økonomi og redusere belastningen på beboernes felleskostnader, samtidig som det sikrer bærekraftig og effektiv drift. Oppsatte punkter bør være retningsgivende for styrets arbeid, til det beste for beboernes interesse og økonomi. Ber generalforsamlingen stemme for at oppsatte 10 pkt. fokusliste for styret skal være retningsgivende for styrets arbeid, og gjelde for det til en hver tid sittende styre.

Mvh Alexander Münster, Jonas Dahls vei 43

Styrets innstilling: Forslag til vedtak fra styret: Forslag til vedtak tas ikke til følge.

Fokuslisten inneholder veldig mye bra. Styret jobber allerede langt på vei etter disse prinsipper. Dersom 10 punktlisten vedtas, vil dens tekst være for bindende for styret. Styret er ikke enig i all dens undertekst. En eventuell fokusliste bør gjenomarbeides av flere før den eventuelt vedtas.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Vidar Storvik
Styremedlem, Tor Arne Vik-Haugen
Styremedlem, Kirsti Marie Hougen
Styremedlem, Marlene Wammer
Styremedlem, Henrikke Madeleine Vaagen
Varamedlem, Ingar Sørensen
Varamedlem, Ida Malene Jacobsen

6.1 Valg av leder

Valgkomiteen har innstilt Trine Mesel Bøystad som ny styreleder for to år. Bøystad er andelshaver og bor i borettslaget.

Forslag til vedtak: Trine Mesel Bøystad velges som styreleder for to år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det er ett styreverv som står for valg for to år.

Henrikke Madeleine Vaagen, som allerede sitter som styremedlem, er innstilt for to nye år av valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Henrikke Madeleine Vaagen velges som styrerepresentant for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen har innstilt følgende to representanter som varamedlemmer i to nye år:

1. Ida Malene Jacobsen

2. Ingar Sørensen

Forslag til vedtak: Følgende to representanter velges som varamedlemmer til styret for to år:

1. Ida Malene Jacobsen

2. Ingar Sørensen

6.4 Valg av valgkomite

Ingar Sørensen har sagt seg villig til å ta to nye år som valgkomite.

Forslag til vedtak: Ingar Sørensen er valgkomite i to år.

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Sollerud Borettslag

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

Balanse 2024 Sollerud Borettslag

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

Balanse 2024 Sollerud Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Vidar Storvik
Styreleder

Kirsti Marie Hougen
Styremedlem

Henrikke Madeleine Vaagen
Styremedlem

Marlene Wammer
Styremedlem

Tor Arne Vik-Haugen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer	Elbilanlegg infrastruktur	Elbil anlegg	Ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	86 400 000	450 808	0	0
Årets tilgang :	0	0	125 000	170 773
Årets avgang :	0	0	125 000	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	86 400 000	450 808	0	170 773
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	14 231
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	86 400 000	450 808	0	156 542
Årets avskrivninger :	0	0	0	14 231
Anskaffelsesår :	2004	2023	2024	2024
Antatt levetid i år :				10

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

Note 9 - Andre honorar

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

Note 10 - Andre kostnader

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

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

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 100	0	6 100
Sum innskutt egenkapital	**6 100**	**0**	**6 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	18 693 783	2 454 644	21 148 427
Sum opptjent egenkapital	**18 693 783**	**2 454 644**	**21 148 427**
Sum egenkapital	**18 699 883**	**2 454 644**	**21 154 527**

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

	1	82 652	82 652

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 13 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Sollerud Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sollerud Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Sollerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sollerud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: A8XT3-UFGCX-RHHSF-RJ0AQ-Q0ZX8-UOF32

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A8XT3-UFGCX-RHHSF-RJ0AQ-Q0ZX8-UOF32

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-03 10:53:39 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: A8XT3-UFGCX-RHHSF-RJ0AQ-Q0ZX8-UOF32

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Sollerud Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Vidar Storvik
Styremedlem, Tor Arne Vik-Haugen
Styremedlem, Kirsti Marie Hougen
Styremedlem, Marlene Wammer
Styremedlem, Henrikke Madeleine Vaagen
Varamedlem, Ingar Sørensen
Varamedlem, Ida Malene Jacobsen

Styret i Sollerud Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

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

Sollerud Borettslag består av 61 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak: Gjennomgang av bygningsmasse og utenomhusareal - Fulgt kontrollskjema
- Tiltak: Serviceavtale med Rentokil - kontroll på skadedyr ute og inne.
- Tiltak: Årlig kontroll av ventilasjonssystemet og kontroll av vifte på taket. Avtale med GK.
- Tiltak: Årlig kontroll av brannslukningsutstyr i oppgangene. Avtale med Aktiv brannvern.
- Takrenner (nedløpsrør) renses vår og høst
- Tiltak: Vaktmester har faste rutiner med kontroll av div. utendørs og i bygget

Styrets arbeid

Styrets arbeid:

Vi har hatt totalt 9 styremøter i 2024. Her går vi igjennom aktuelle saker og følger opp pågående saker. Alle møtene har vært på Teams. Styremedlemmene kommer fra alle tre oppgangene og har faste oppgaver.

Husleieøkning

Slik vi alle er kjent med, så har det vært høy prisstigning de siste årene. Dette har medført store ekstrakostnader for borettslaget både til kommunale avgifter, forsikring, lån mv. Disse kostnadene har økt vesentlig høyere en konsumprisindeksen, samtidig som utgiftene dit er høye. Ved årsskiftet satt vi opp felleskostnadene med 7,5 %. Dette er for lite, og vi må derfor sette opp felleskostnadene med ytterligere 7,5 % fra juli.

Vedlikehold

Borettslaget har et vedlikeholdsetterslep som vi prøver å få oversikt over. Vi har sett på og innhentet tilbud på bl.a. teknisk gjennomgang av bygget for å kartlegge behovet og energisparende tiltak med tilhørende støtteordninger. En vedlikeholdsplan vil hjelpe oss med å jobbe mer langsiktig og prioritere bedre.

Pr. i dag, har vi ikke økonomi til å sette i gang med dette, men vi håper å få det til så snart økonomien bedrer seg.

Styret jobber også med å finne en bedre og rimeliger løsning på gressklipp og snøbrøyting/ strøing. Her er vi i prosess med å innhente tilbud, se på løsninger med robotklipper osv.

I 2024 ble det byttet vinduer og verandadører i 6 leiligheter. Dette er relativt kostbart.

Vi har problemer med at det blir mye vann i kjelleren i Jonas Dahls vei 41 ved store nedbørsmengder. Takstmann har åpekt at det ikke har skadet bygget, men det er til stor ulempe for de andelseierne som har bod i dette kjellerrommet. Etter befaring med entreprenører ser det ut til at vi skal kunne reparere dette lokalt uten å måtte drenere rundt hele bygget. Vi har fått en pris på i overkant av 70 000,-. Dette er et av de mest prekære arbeidene som bør utføres så raskt som mulig.

Brudd på brannskille

En tidligere beboer varslet Plan og Bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune, om at man under rørfornyingen hadde brutt brannskille i rørsjakta. Vi engasjerte Firesafe til å gå igjennom rutinene og å ha dialog med kommunen. Kommunen godkjente arbeidet gjennomført av vår entreprenør. Vi gjensto etter det med en leilighet, som var den aktuelle beboerens leilighet. Vedkommende hadde brutt brannskillet, og godkjenning av den aktuelle leiligheten medførte en del ekstra arbeid og kostnader for borettslaget. Godkjenningsarbeidet ble gjennomført i vinter med bistand Fiersafe AS og vår entreprenør. Kommunen har nå godkjent alt, og saken er endelig avsluttet. Fordi beboer som opprinnelig sendte inn klagen har flyttet og ikke er mulig å få tak i, måtte borettslaget dekke kostnadene til dette arbeidet.

Elbilparkering
El-bil ladingen ser ut til å virke bra. Vi har ikke vært fornøyd med servicen hos dagens leverandør til elbilladningen, og har sagt opp avtalen med virkning fra 01.08.25. Ny leverandør blir CURRENT onboarding, som virker å ha en mye bedre serviceordning og en mer fleksibel løsning. Beboere vil merke lite til forskjellen.

Pris for ladning har et påslag på kr. 2,5 for beboere og kr. 5,- for eksterne. Dette for å finansiere drift og vedlikehold. Ordningen med påslag er vanlig andre steder, og vårt påslag er høyere enn gjennomsnittet. Årlig gir det oss en inntekt på ca. kr. 30 000,-.

Orden i fellesarealer
Vi minner om at det på grunn av brannsikkerhet, ikke er lov til å hensette private eiendeler over tid i innendørs i fellesarealene. Når dette nå påpekes enda en gang av styret, må det følges opp av den enkelte. I motsatt tilfelle kan det medføre at eiendelene kastes. Borettslaget har container i forbindelse med vår- og høstdugnaden, og da kan man kvitte seg med eiendeler.

Diverse informasjon

Oslo kommune har nå solgt seg ned til 8 leiligheter i borettslaget, slik vi hadde avtalt med dem.

Vi har gjennomført vår- og høstdugnad med godt oppmøte. Vi er heldige som har så mange engasjerte beboere.

I Jonas Dahls vei 39 har det vært problemer med døråpneren. Vi har nå forsøkt oss med et nytt firma til reparasjon av callinganlegget og det har fungert mye bedre. Det er også en rute som skal skiftes så raskt som mulig i denne oppgangen.

På den årlige kontrollen av brannutstyr i fellesarealene, har det kommet fram at brannslangene i oppgangene bør byttes. Det er ikke feil på slangene, men de er gammeldagse og tunge å håndtere.

Facebooksiden fungerer godt og er ment som en plattform for kommunikasjon mellom beboerne. Henvendelser til styret skal ikke postes her, men skje via styremailen eller Bonabos meldingstjeneste.

Vi oppfordrer alle til å sjekke kontaktinformasjonen sin og øvrig informasjon som er notert på din leilighet i Bonabo.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

10 pkt. fokusliste for styre i Sollerud Borettslag for å minimere beboernes kostnader, redusere felleskostnader og forbedre borettslagets økonomi:

1. **Kostnadseffektiv forvaltning**: Gjennomføre årlige anbudsrunder: Innhente tilbud fra, og vurdere alternative leverandører for viktige tjenester som bl.a. renhold, vaktmestertjenester, snørydding og forsikringer for å sikre best mulig priser og kvalitet.
2. **Fellesgjeld refinansiering**: Se på muligheter for å refinansiere eksisterende fellesgjeld til bedre vilkår med lavere rente, noe som kan redusere månedlige avdrag på fellesgjeld, eller frigjøre midler til andre formål. Borettslaget bør søke å ha de til en hver tid beste betingelser markedet kan gi.
3. **Administrative effektiviseringer**: Se på borettslagets administrasjonskostnader, vurdere styrets sammensetning og kostnaden på disse, øke effektiviteten og tilgjengeligheten.
4. **Fellesaktiviteter for inntektsøkning**: Organisere arrangementer eller tjenester som kan generere inntekter for borettslaget, for eksempel utleie av felleslokaler/arealer eller vaskeritjenester.
5. **Vedlikeholdsplanlegging**: Kartlegge vedlikeholdsbehov, og utvikle en langsiktig vedlikeholdsplan for å unngå uventede kostnader og sikre at vedlikehold utføres til rett tid, noe som gir mer forutsigbarhet, kan forhindre større reparasjoner og kostnadskrevende problemer på sikt.
6. **Langsiktig planlegging og budsjettering**: Utvikle en langsiktig økonomisk plan og budsjetter for å håndtere fremtidige investeringer og uforutsette utgifter, og sikre stabil og forutsigbar drift.
7. **Beboerengasjement og informasjon**: Oppmuntre til deltakelse fra beboerne i økonomiske beslutninger og prosjekter, stille krav og gi tydelig informasjon om felleskostnader og fordelene av økonomiske tiltak.
8. **Lading for elbiler og bruk av fellesvaskeri:** Ta betalt for bruken, for å dekke inn investering og driftskostnader.
9. **Informasjon til beboere:** Informere beboerne om hvordan de kan bidra til å redusere felleskostnader, for eksempel ved å spare strøm og vann, oppgradering av egen bolig.
10. **Finansiering og støtte:** Undersøke muligheter for støtte og tilskudd fra offentlige og private aktører for energisparingstiltak og andre forbedringer.

Disse tiltakene kan bidra til å styrke borettslagets økonomi og redusere belastningen på beboernes felleskostnader, samtidig som det sikrer bærekraftig og effektiv drift.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 21.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sollerud Borettslag onsdag 21.05.2025 kl. 17:00 - Kajalund, peisestuen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ida Malene Jacobsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 16
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Forslag til vedtak:
Årsmeldingen tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak:
Styrehonorar på kr. 120 000,- godkjennes.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 120.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Styrets ansvar og plikter

Forslag til vedtak:
Har satt opp forslag til en 10 pkt. fokusliste for styre i Sollerud Borettslag, som underlag for diskusjon og vedtak, for å minimere beboernes kostnader, redusere felleskostnader og forbedre borettslagets økonomi. Disse tiltakene kan bidra til å styrke borettslagets økonomi og redusere belastningen på beboernes felleskostnader, samtidig som det sikrer bærekraftig og effektiv drift. Oppsatte punkter bør være retningsgivende for styrets arbeid, til det beste for beboernes interesse og økonomi. Ber generalforsamlingen stemme for at oppsatte 10 pkt. fokusliste for styret skal være retningsgivende for styrets arbeid, og gjelde for det til en hver tid sittende styre.

Vedtak:
Sak ikke tatt til avstemning. Innholdet i saken, borettslagets økonomi og "instruks for styret" ble diskutert i møtet.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Forslag til vedtak:
Trine Mesel Bøystad velges som styreleder for to år.

Vedtak:
Valgt ble: Trine Mesel Bøystad for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak:
Henrikke Madeleine Vaagen velges som styrerepresentant for to år.

Vedtak:
Valgt ble: Henrikke Madeleine Vaagen for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak:
Ida Malene Jacobsen velges for 2 år.
Ingar Sørensen velges for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Ida Malene Jacobsen for 2 år.
Valgt ble: Ingar Sørensen for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Ingar Sørensen har sagt seg villig til å ta to nye år som valgkomite.

Vedtak:

Valgt ble: Ingar Sørensen

Nytt styre består av:

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

Protokoll for Sollerud Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	03.06.2025
Protokollvitne	Ida Malene Jacobsen (sign.)	03.06.2025

ARBEIDSPROSEDYRE - BRANNSIKRING INNKASSING
JONAS DAHLSVEI 41

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

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

Hønefoss 23. januar 2006

Helge Rustand

JONAS DAHLSVEI 41 – OPPBYGGING SJAKTVEGG – VEDLEGG A

PVC Avløpsrør i dekke

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



Kabler, rør og ventilasjonsgjennomføringer i dekke

Se vedlagt beskrivelse (Vedlegg A1) fra Rockwool.

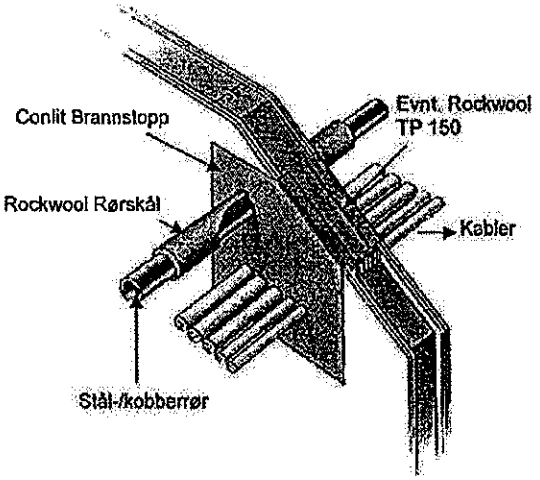
A60 – A120

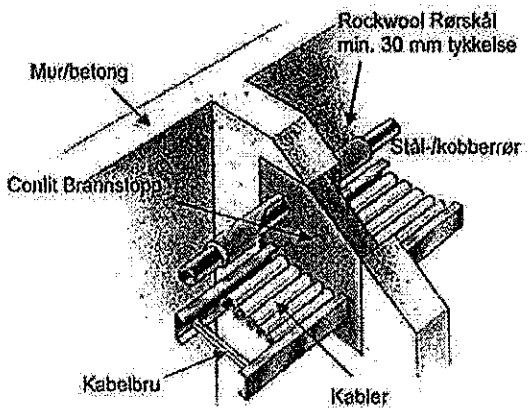
Kabel, rør og ventilasjons-kanalgjennomføringer

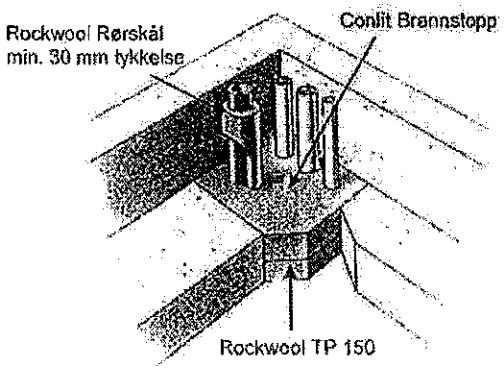
8.40

Monteringsanvisning/ Branndokumentasjon

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







11. På vertikale rør festes isolasjonen med ståltråd når isolasjonen går ubrutt gjennom Conlit Brannstopp. Antall festepunkter som for pkt. 10.

12. Eventuelt kan rørisolasjonen føres inntil Conlit Brannstopp fra over- og undersiden. På undersiden festes isolasjonen da med stålbånd m/låseklips, eller patentbånd og skruer m/mutter. Antall festepunkter som for pkt. 10.

13. For ventilasjonskanaler skal gjennomføringen tettes med min. 50 mm Conlit Brannstopp, se tabell 4.

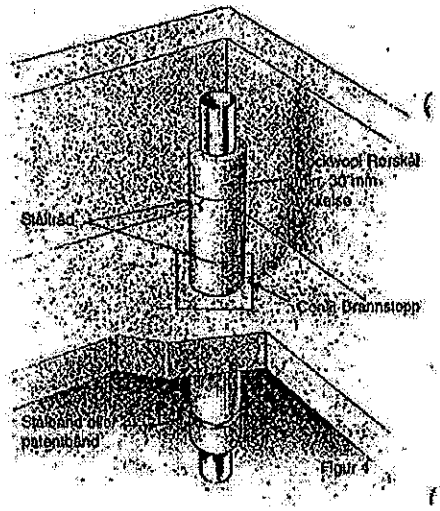
14. Ventilasjonskanalene isoleres i henhold til A/S Rockwools monteringsanvisning 8.30, 8.31 eller annen godkjent brannisolering.

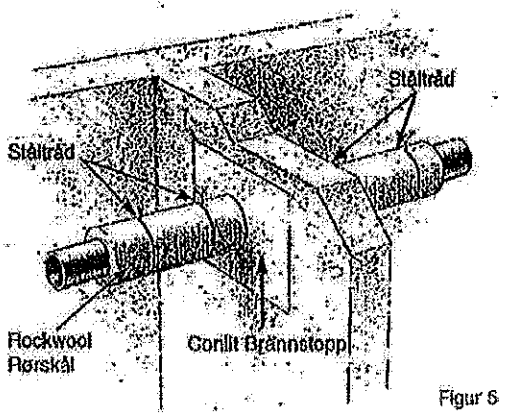
15. Brannmotstand og maksimalt tverrsnitt for de forskjellige rør og ventilasjonskanaler tas ut fra tabellene på side 3.

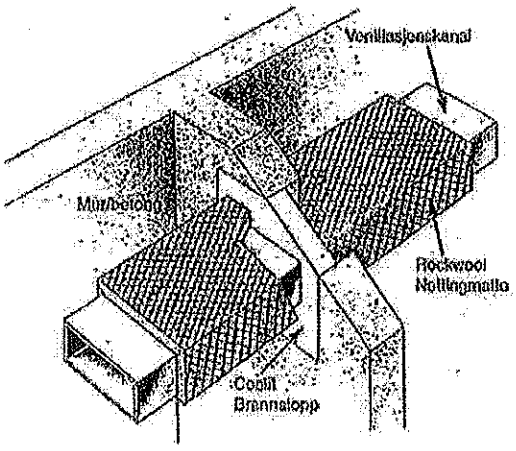
16. Verktøy rengjøres med vann.

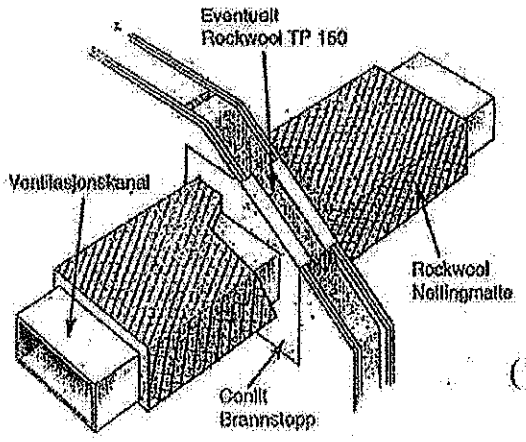
17. Signert monteringsavisning overleveres byggherrens representant.

18. Sertifikat og monteringsanvisning skal følge byggets dokumentasjon









SINTEF

Norges brannetekniske laboratorium as (NBL)
7465 Trondheim

PRODUKTDOKUMENTASJON Nr. SINTEF AA - 023

FOR BRANNTEKNISKE EGENSKAPER

Med henvisning til Plan- og bygningsloven revidert 1997-06-13 med Teknisk forskrift og tilhørende Veiledning av 1997-01-22 bekrefter Norges brannetekniske laboratorium as, med grunnlag i prøvingsrapporter og vurderinger, at angitt produkt og anvendelse imøtekommer norske myndigheters krav til brannteknisk sikkerhet.

Søker og produktansvarlig:	A/S Rockwool, Postboks 4215 Nydalen, 0401 Oslo
Kontaktperson:	Snorre Semmingsen, Telefon: 22 02 40 00, Telefaks: 22 15 91 78
Produktnavn:	Conlit Brannstopp
Produsent:	Norwegian Perlite Group AS. 3412 Lierstranda
Bruksområde:	Støpemasse for tetting av utsparinger, rundt kabler, rør og ventilasjonskanaler samt ved ettertrekking av elektr. kabler i støpte, murte og gipsplatekonstruksjoner. Detaljer og brannmotstand er gitt i vedlegg.
Testgrunnlag:	Testet i henhold til NS 3904, ISO 834, ISO/TC92/SC2/WG6 N:88 og CEN/TC127/ad hoc 6 N33. Rapportreferanser, behandlingsgrunnlag i vedlegg.
Monterings- og bruksanvisning:	Produktdokumentasjonen er betinget av at produktet blir montert og behandlet på en forskriftsmessig måte og at alle viktige detaljer i denne prosessen følger nøyaktig det som er beskrevet i en monterings- og bruksanvisning som er kontrollert, akseptert, stemplet og signert av NBL.
Merking:	Emballasjen for støpemassen skal være merket med produktdokumentasjonens ansvarlige innehaver, produksjonsreferanse og med SINTEF AA-023.
Tilvirknings-kontroll:	Produktet skal ha en årlig, ekstern oppfølging av kvaliteten gjennom en tilvirkningskontroll, som er tilpasset produktet. Spesifisert i skriftlig avtale med NBL.
Gyldighetstid:	Generell gyldighetstid er 5 år, hvoretter fornyelse med nye 5 år kan gjøres på oppfordring og etter ny vurdering. Utløpsdato: 2008-01-14. Erstatter tidligere Produktdokumentasjon datert 2000-03-01.

Trondheim, 2003-01-14

Svein Bande
avd.sjef

Bjørn-Inge Knusbøll
ingeniør

www.sintef.no

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

Konstruksjon	Brannmotstand (minutter)						Min. tykkelse Conlit Brannstopp
	60		90		120		
	maks. ledertverrsnitt		maks. ledertverrsnitt		maks. ledertverrsnitt		
	Cu mm²	Al mm²	Cu mm²	Al mm²	Cu mm²	Al mm²	
Murvegg, betongvegg og dekke	20 x 0,75	3 x 240	5 x 1,5	1 x 240			80 mm u/maling
	3 x 164/95 [1]	3 x 240 [2]	4 x 10/10 [1]	3 x 240 [2]	20 x 0,75 [1]	1 x 240 [1]	80 mm m/maling
	4 x 185/95	4 x 240	3 x 95/50	4 x 240	3 x 95/50	4 x 240	150 mm u/maling
Gips- og betongvegg	3 x 185/95	3 x 240	4 x 10/10	3 x 240	20 x 0,75		50 + 50 mm u/maling

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

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

Kabelstiger – Tabell 2

Konstruksjon	Kabelstige	Brannmotstand (min.)	Min. tykkelse Conlit Brannstopp
Betongvegg og dekk	Wibe KHXSSP-200 galv. stål	120	150 mm
Gipsplatevegg	Ca. 60x200 mm galv. stål [3]	90	50 + 50 mm

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

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

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

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

Kanalgjennomføringer – Tabell 4

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

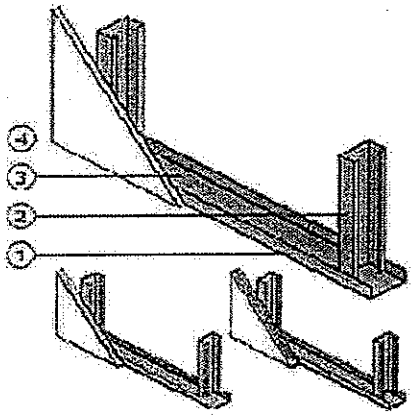
Ventilasjonskanalene brannisoleres i henhold til monteringsanvisning 8.30, 8.31, eller med annen godkjent isolering. Rektangulære kanaler med sidekanter > 1000 mm skal forsterkes med stivere i form av hatteprofiler eller vinkler med høyde 25 mm og godstykkelse 1 mm. Disse skal festes utvendig til kanalvegg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

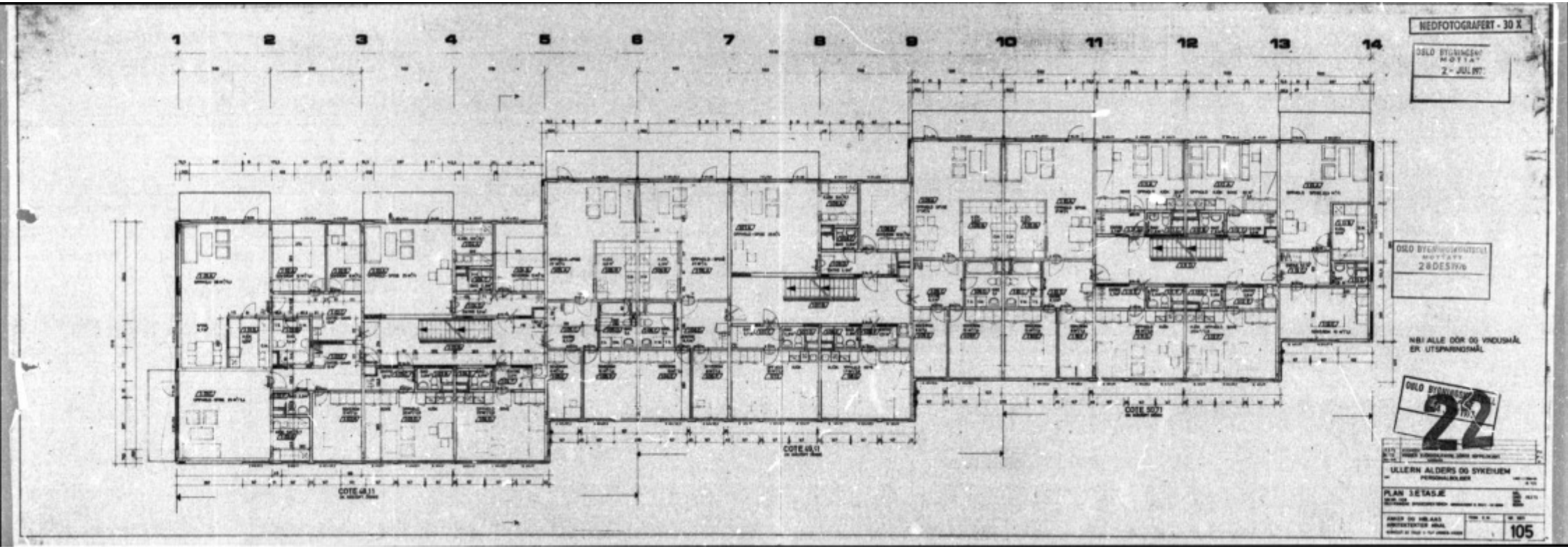
Utsparing – Tabell 5

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

JONAS DAHLSVEI 41 – OPPBYGGING SJAKTVEGG – VEDLEGG B

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




NEDFOTOGRAFERT - 30 X
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14
OSLO BYGNINGSRÅD MØTT AT 2 - JULI 57
OSLO BYGNINGSINSPEKTØRS KONTORT 28 DES 1956
NB! ALLE DØR OG VINDUSMÅL ER UTSPARINGSMÅL
22
ULLERN ALDERS OG SYKEHJEM
PERSONALBOLIGER
PLAN 1. ETASJE
105

OSLO BYGNINGSKONTROLL

V

TILSYNSOMSLAG

FOTOGRAFERT

10250 Ullernchausseen 111

72/2224

Meldt SER 1. og 2. melding. 2/1-75
7/1-75 M.H.
"
"
"

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

Film foreligger av:

26/2-74.
Forenklet kontroll er tillatt,
Sluttforhandler v/ Kristoffersen.
O. J.

Henlegges inntil eventuell anmodning
om ferdigattest måtte komme 23/1-79
O.M.

Meldinger:

- [x] Brukstillatelse
- [x] Statistikk fører
- [x] Eiendoms- og skattetakstkontoret
- [x] Vannavgiftskontoret
- [x] Melding om rørleggerarbeid
- [ ] Heisattest
- [x] Brann. 22/1-76
- [ ]
- [ ]

STATISTIKK. RIKTIG 2-11-73

Ferdigbesiktigelse 2-2-1974 O.M.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den

Ferdigattestert

Arbeidets art: Betjeningsbolig for Ullern aldershjem og sykehjem 7d/1sk utg. dekke fra 1sta etg. dekke

Ansvarshavende: Dir. ing. Per Jensen
Sørkedalsveien 37, Oslo 3

Byggetillatelse	Gravetillatelse
16-10-73	
7-2-74	

18/58

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
10	250		

Matr.nr.

Adresse: Ullernchausseen 111

Byggherre: Oslo kommune v/Byggedirektøren

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

4000. ANDVORD - 2547(07)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arkitektgruppen 2000 A.S
Drammensveien 126a
0277 OSLO

Dato: 20 APR. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200408142-19 Saksbeh: Marianne Flatland Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	JONAS DAHLS VEI 39	Eiendom:	10/881/0/0
Tiltakshaver:	Sollerud Borettslag v/USBL	Adresse:	Pb. 4764 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker:	Arkitektgruppen 2000 A.S	Adresse:	Drammensveien 126a, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - JONAS DAHLS VEI 39

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

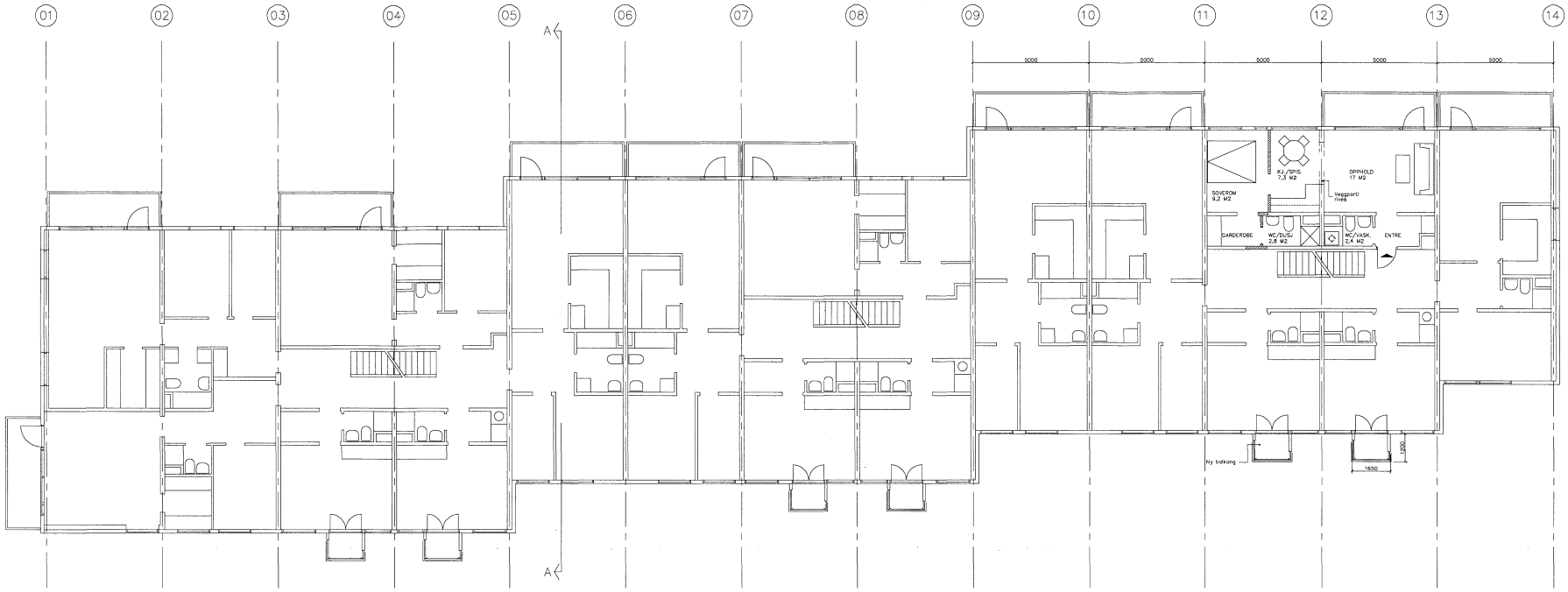
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

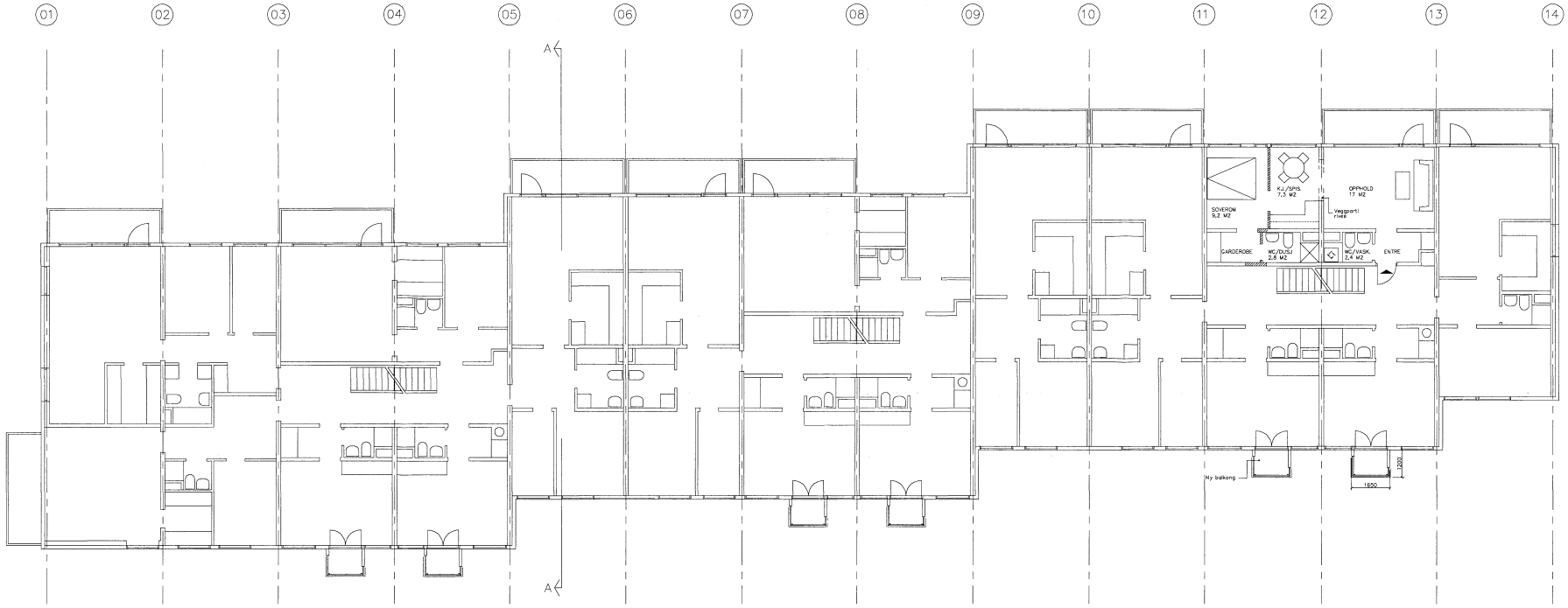
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.



PLAN 2 ETASJE



PLAN 3 OG 4 ETASJE

NYE VEGGER

VEDLEGG E-04

TEGNINGNUMMER	REV.
408.04	B

PROSJEKTNAVN

FASADEENDRING OG REHABILITERING

SOLLERUD BORETTSLAG
JONAS DAHLS VEI 39-43, OSLO
GNR/BNR 10/881

TEGNINGSTYPE

RAMMESØKNAD

TEGNINGSINNHOLD

PLAN 2. ETASJE OG 3/4. ETASJE

10

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

REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KTR.	DATO
B	Franske balkonger i fasade mot øst utgår.	TV	ØV	250405
A	Franske balkonger i fasade mot øst utgår, og fasaden er endret. Sammenbygg vaskekjeller i 3.oppetg. mot øst utgår.	ØV	TV	270105

TILTAKSHAVER

SOLLERUD BORETTSLAG v/USBL

POSTBOKS 4764 SOFIENBERG - 0505 OSLO

PROSJEKTERENDE

ARKITEKTGRUPPEN 2000 AS
DRAMMENSVN 126A 0277 OSLO
TLF 22 44 86 02 - FAX 22 44 78 25

I SAMMARBEID MED

SIVILING. KNUT KLØVE AS
POSTBOKS 46 - 1305 HASLUM
TLF 67 11 11 70 - FAX 67 11 11 71

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arkitektgruppen 2000 A.S
Drammensveien 126a
0277 OSLO

Dato: 20 APR. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200408142-19 Saksbeh: Marianne Flatland Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	JONAS DAHLS VEI 39	Eiendom:	10/881/0/0
Tiltakshaver:	Sollerud Borettslag v/USBL	Adresse:	Pb. 4764 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker:	Arkitektgruppen 2000 A.S	Adresse:	Drammensveien 126a, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - JONAS DAHLS VEI 39

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Marianne Flatland
saksbehandler

Frederik Sømme
sidemannskontrollør

Kopi til:
Sollerud Borettslag v/USBL, Pb. 4764 Sofienberg, 0506, OSLO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ullern bydelsforvaltning
Postboks 93 Lilleaker

0216 OSLO

Bjørnerås, Olav
Kitty Kiellandsv. 17 C

1346 GJETTUM

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
b31.7	940035581	95/36799
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Kjell Leon Stølan	12. juni 1995

Arbeidssted : 010/0881 Ullernchausseen 111C
Byggherre : Ullern bydelsforvaltning, Postboks 93 Lilleaker, 0216 OSLO
Arbeidets art: OMINNR./UTSKIFTING VINDUER/DØRER - BLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Kjell Leon Stølan
Avd.ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Røslands Arkitektkontor AS
Hoffsveien 9

0275 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940035681	94/46046

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ann-Brit Sivertsen	17. august 1994

Arbeidssted : 010/0881 Ullernchausseen 111C
Byggherre : Ullern bydelsforvaltning, Postboks 93 Lilleaker, 0216 OSLO
Arbeidets art: UTSKIFTING VINDUER/DØRER - OMINNREDN.

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1, 2, 3 og 4 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Byggeforskriftenes kap. 30 og 31 må følges med hensyn til brannvern.

BrannCellebegrensende konstruksjoner må være brannklassifisert B-60.
Gjennomføringer av rør, kabler og kanaler skal utføres slik at bygningsdelenes brannskillende funksjoner opprettholdes.
Brannslokkingsutstyr og røykvarslere må monteres i henhold til byggeforskriftenes kap. 31:4.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av Vann- og avløpsverket.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

01 Ansvarshavende være godkjent.

02 Arbeidstilsynets godkjennelse foreligge.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Svein Oddby
Seksjonsleder

Ann-Brit Sivertsen
Avd.ark.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ullern bydelsforvaltning
Postboks 93 Lilleaker

0216 OSLO

Bjørnerås, Olav
Kitty Kiellandsv. 17 C

1346 GJETTUM

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940035581	95/36799
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Kjell Leon Stølan	12. juni 1995

Arbeidssted : 010/0881 Ullernchausseen 111C
Byggherre : Ullern bydelsforvaltning, Postboks 93 Lilleaker, 0216 OSLO
Arbeidets art: OMINNR./UTSKIFTING VINDUER/DØRER - BLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Øveringeniør

Kjell Leon Stølan
Avd.ing.II

Skatteetaten

Dato
31.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 886 610 122 Andelsnr 131

Eiendommens adresse:

Jonas Dahls vei 39, 0283 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 312 590
Som sekundærbolig:	kr 5 250 358

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Viktor Wiese
JONAS DAHLS VEI 39

Dato: 31.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516238
8662145

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.10 BNR. 881

Vi viser til bestilling av 20250731 for JONAS DAHLS VEI 39.

GNR. 10 BNR. 881

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.01.1974.

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

4945 m²

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

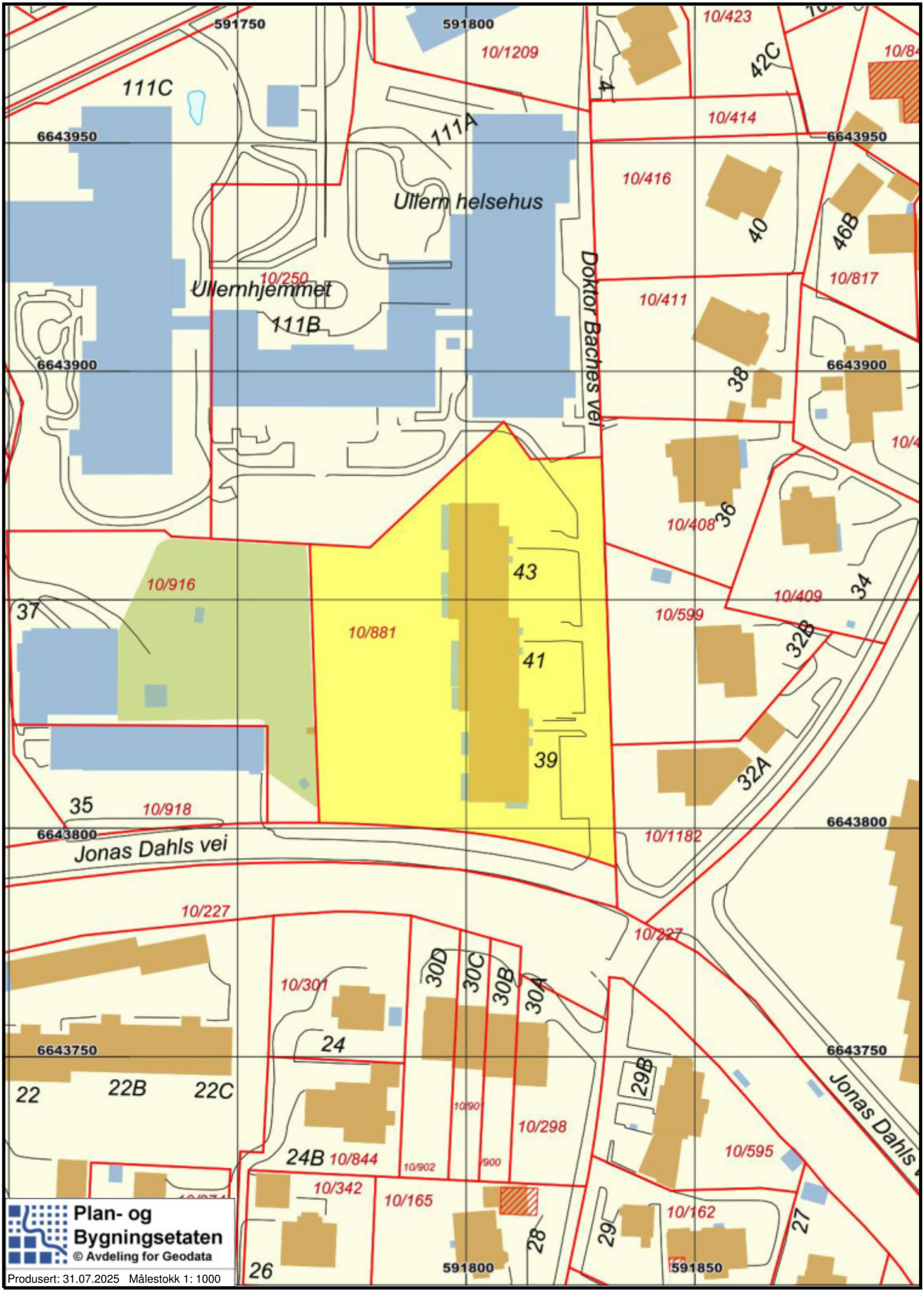
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

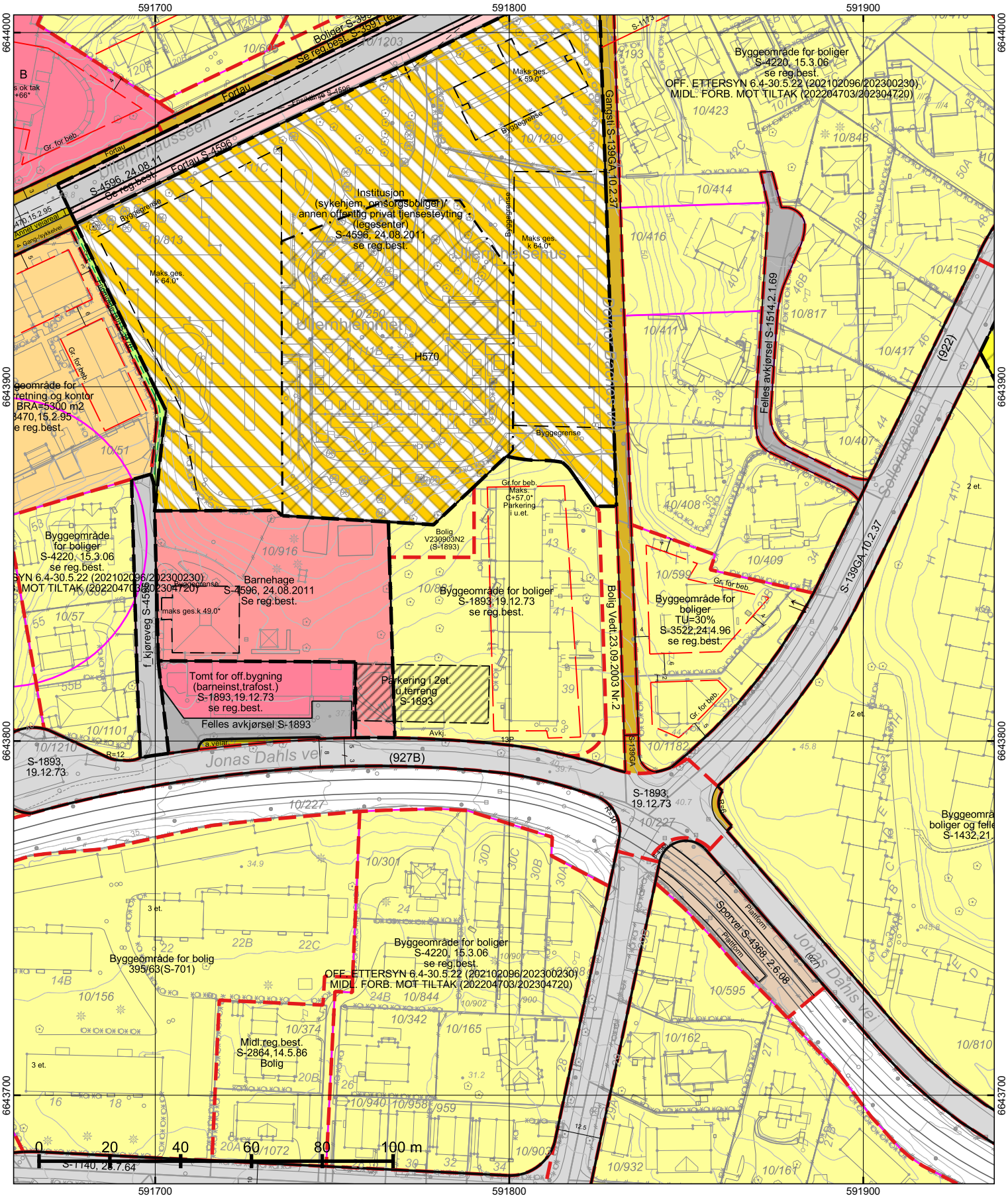
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 31.07.2025 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146182/ 86516238
Adresse: JONAS DAHLS VEI 39
Gnr/Bnr: 10/881

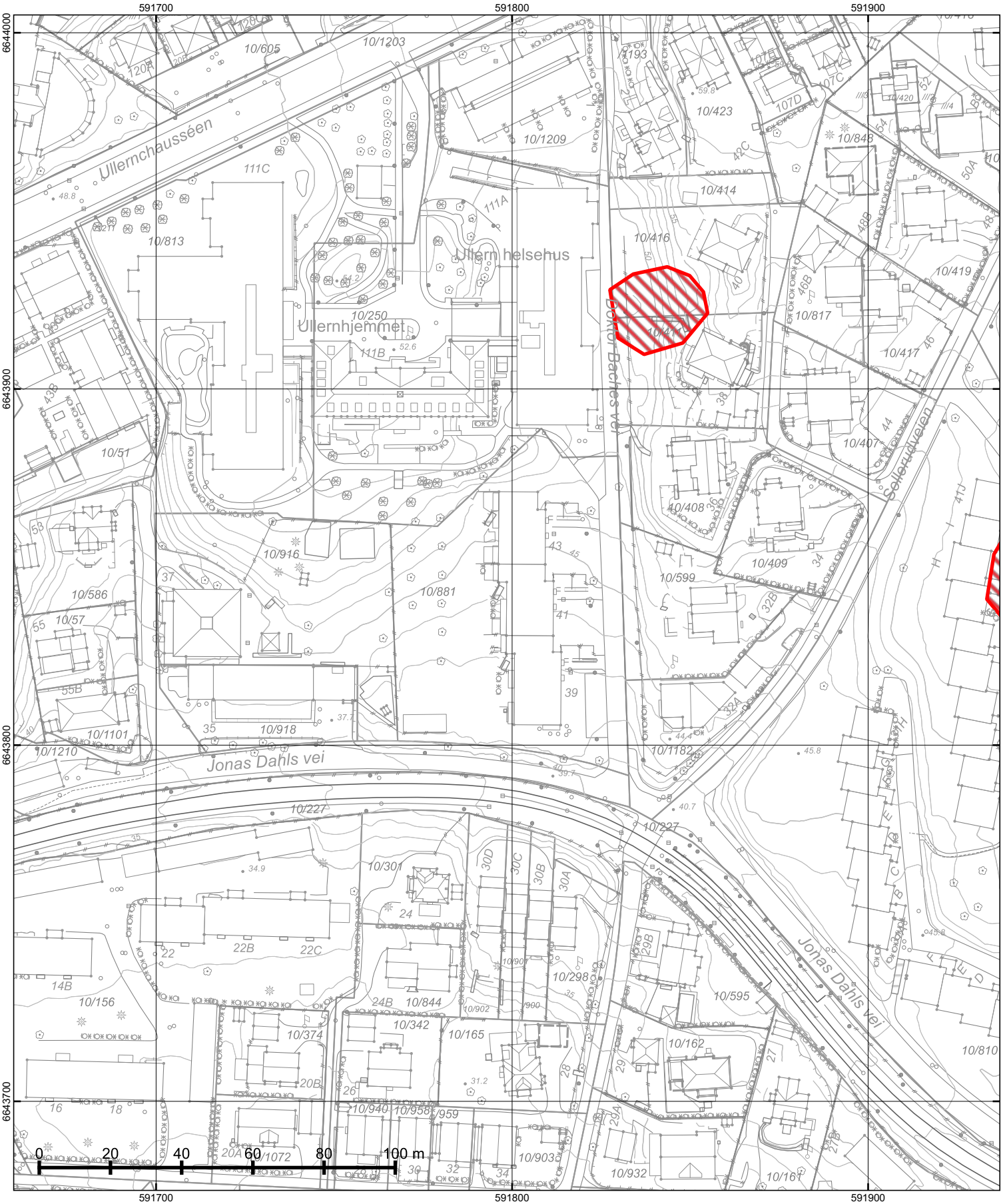
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004126
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146182/ 86516238
Adresse: JONAS DAHLS VEI 39
Gnr/Bnr: 10/881

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004126
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146182/86516238
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004126

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



Oslo

S-4596

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

Vedtaksdato: 24.08.2011

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200800247

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200800247

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

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

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Bebyggelse og anlegg
- Barnehage

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelfelt

Hensynssone - bevaring kulturmiljø H_570

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

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

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

4.3 Utforming av bebyggelse
Bebyggelsen skal ha flatt tak. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Ny bebyggelse skal gis en utforming som underordner seg den bevaringsverdige hovedbygningen og de kulturhistoriske kvalitetene i planområdet.

Bebyggelsen skal bestå av enkle volumer med stram utforming og dempede virkemidler.
For vestre og østre fløy skal forbindelsesganger mellom bygningene ha en transparent utforming, og være inntrukket minimum 0,5 meter i forhold til den bevaringsverdige hovedbygningen. Overgangen mellom forbindelsesgangene og den bevaringsverdige hovedbygningen skal markeres med materialskifte og med fysisk spalte. Heishus og tekniske rom på tak på vestre og østre fløy tillates å stikke opp med maks 2,5 meter over maks kotehøyde, men skal trekkes minst 2 meter tilbake fra gesims.

§ 5 Krav til uteoppholdsareal
Uteoppholdsarealet skal ikke være brattere enn 1:3. Stier og gangveier skal ikke ha stigning over 1:20. Det skal tilrettelegges for fremkommelighet for bevegelses- og orienteringshemmede frem til hovedinnganger til bebyggelse, og det må dimensjoneres for snuplass for minibuss samt av og påstigning ved hovedinnganger. Arealet skal være tilgjengelig for allmennheten.

Trær langs adkomstvei og Ullernchausseen skal sikres i anleggsperioden slik at de ikke skades. Sikringssonen skal være i radius 2 meter fra stammen. Hvor gamle trær må erstattes med nye må disse plantes før brukstillatelse gis. Trærne bør ved planting ha en minimum stammeomkrets på 18-20 centimeter. Området mellom byggegrense mot Ullernchausseen og eiendomsgrense skal gis et grønt preg.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Ullernchausseen med tilliggende sykkelfelt, fortau og annen veggrunn- grøntareal er offentlig. Kjøreveg fra Jonas Dahls vei skal være privat og felles for gnr/bnr 10/586, 10/57, 10/1101 og 10/916.

§ 7 Hensynssone bevaring - kulturmiljø H570
Eksisterende bygninger og hageanlegg som avmerket med hensynssone på plankartet tillates ikke revet/endret. Eksteriøret skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. I forbindelse med restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygning skal eksisterende materialer og elementer som vinduer, dører, utvendige trapper, taktekking m. m. søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Alle tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse. Innenfor bevaringsområdet skal utomhusanlegget inklusive dekker, beplantninger og terrengformasjoner tilbakeføres så langt det er forenlig med brukers behov. Vesentlige endringer i utomhusområdet rundt den bevaringsverdige sykehjemsbygningen skal fremlegges Byantikvaren for uttalelse.

§ 8 Avkjørsel og varelevering
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje via avkjørsel Ullernchausseen og på egen grunn.

§ 9 Parkering
Parkering skal anordnes etter den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm, men ikke overstige 3,7 parkeringsplasser per tiende seng. Parkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Parkeringskjelleren skal ikke være synlig over terreng. 5 - 10 % av parkeringsplassene opparbeides for forflytningshemmede. Det tillates kun 4 parkeringsplasser for forflytningshemmede på terreng.

§ 10 Bevaring trær
Bevaringsverdige trær markert på reguleringskart tillates ikke fjernet.

§ 11 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise bevaringsverdig hageanlegg, parkeringsområder med snumulighet, areal for varelevering, sykkelparkering, interne gjennomgangsveger, beplantede og møblerte oppholdsarealer, areal til avfallsortering, eventuelle gjerder, trerekke langs atkomst og Ullernchausseen, eventuell støyskjerming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt trær/vegetasjon. Etter anleggsfasen må terreng tilbakeføres mest mulig og vegetasjon reetableres før midlertidig brukstillatelse gis.

Utomhusplan skal oversendes Friluftsetaten og Byantikvaren for faglig uttalelse.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.
Fotodokumentasjon av trær, markdekke og annen vegetasjon, etter at omsøkte tiltak er gjennomført, skal innsendes samtidig med anmodning om ferdigattest.

§ 12 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne.

§ 13 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tillatelse. I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett.

§ 14 Fjernvarme
Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kapittel 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 15 Tursti
Turstien skal sikres opprettholdt under anleggsfasen.

§ 16 Rekkefølgebestemmelser
Ullernchaussen med sykkelfelt, fortau og annen veggrunn- grøntareal må være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 24.08.2011 sak 269. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 31.08.2011

Cathrine Langlo Vartdal, bem.

Oslo

S-1893

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

§ 2. Tomt for transformator kan bebygges med trafostasjon i underjordisk anlegg, og med 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.

Oslo

V230903N2

Jonas Dahls vei 35, 39-43 og Ullernchausseen 111,Mindre vesentlig endring slik at eiendomsgrenser og reguleringsformål blir overensstemmende med faktisk bruk. gnr.10 bnr.881 m.fl.

Vedtaksdato: 23.09.2003
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200306763
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1893, 200306763

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Endrede reguleringsbestemmelser for S-1893, 19.12.73 Ullernchausseen 111 og 111b, Ullern
Gnr. 10, bnr. 250, 813

Endringene er vist med ~~overstrykning~~ og i ***fet kursiv***:

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

§ 2. Tomt for transformator kan bebygges med trafostasjon i underjordisk anlegg, og med lekeareal for barneinstitusjon på taket.

Maksimal gesimshøyde 45,80. Maksimal tillatte støybelastning settes til 30 dB(A), målt utenfor nærmeste åpne boligvindu. Transformatorcellene må eventuelt innbygges for å tilfredsstille dette krav.

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

§ 4. Byggeområde for boliger kan bebygges med betjeningsboliger i 4 etasjer, maksimal gesimshøyde, cote 57,00. Bygningene plasseres under særskilt hensyntagen til utsikt fra bakenforliggende bebyggelse.

Betjeningsboligenes parkering kan løses i underjordisk parkeringsanlegg i 2 etasjer. Dersom parkeringsanlegget plasseres utenfor betjeningsbygget skal taket beplantes og kunne benyttes som ~~felles~~ uteareal for ***henholdsvis*** betjeningsboligene ***og barnehagen***.

~~Overflateparkering tillates langs Ullernchausséen~~.

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Jonas Dahls vei 39 (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3781473/26662926
Bestilling: C3 2025-06-23 (4) 69

Dato
23.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
74550	105	3.11.2005	FELLES PANTEDOK BOR.INNSK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	10	881	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

NBBL

NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND **4.18**

Revidert 3-9-02
Mønstermateriell - Ettertrykk forbudt

TINGLYST
DAGBOKNR.: 74550
03 NOV 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Retur til:

Pantedokument
Fast eiendom

FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSINNSKUDD

Opplysningene i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken.

1. Pantsetter

Borettslag (navn): Sollerud Borettslag | Org.nr.: 886.610.122

Angivelse av pantekravets størrelse

Beløp: 21.294.996,- | Beløp med bokstaver: Tjueenmillionertohundreognittifire-tusennihundreognittiseks kroner

2. Panthaver

De fremtidige andelseierne i borettslaget representert ved (navn):
Boligbyggelaget Usbl

Doknr 74550 Tinglyst 03 11 2005 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Pantobjekt

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Ideell andel
0301	Oslo	10	881			

4. Avtalt prioritet

Viker prioritet for dagboknr 19324 18/03-2004 til DnB NOR pålydende kr 50 000 000,-

5. Gjeldsansvar (tinglyses ikke)

Rett kopi bekreftes:
Wigeo Wollbraten
advokat

Fellesobligasjonen
Beløpet under pkt. 1 utgjør summen av alle borettsinnskuddene som de fremtidige andelseierne skal betale til i henhold til lagets bygge- og finansieringsplan av .

Lånebevis/partialobligasjon
For borettsinnskuddene vil det bli utstedt lånebevis til de fremtidige andelseiere. Når borettsinnskuddet er endelig fastsatt og fullt innbetalt, vil lånebevisene bli byttet ut med partialobligasjoner til hver andelseier. Partialobligasjonene vil lyde på navn og er knyttet til andelsbrev. For borettsinnskuddene gjelder ellers regler i lov om borettslag av 4. februar 1960, reglene i lagets vedtekter og kontrakter mellom laget og de fremtidige andelseiere i medhold av loven.

Omfang/forsikring
Pantsettelsen omfatter hele eiendommen med tilhørende rettigheter av enhver art. Videre inngår i pantsettelsen all nåværende og fremtidig bebyggelse og alt tilbehør så som ovner, kaminer, komfyrer og anlegg for elektrisk oppvarming og vaskeri, samt enhver erstatningssum for hus og tilbehør. Borettslaget er forpliktet til å holde den pantsatte eiendom tilstrekkelig og betryggende forsikret og å sørge for forsvarlig vedlikehold.

Forrentning/forfall
Borettsinnskuddene kan ikke kreves forrentet. De kan heller ikke kreves tilbakebetalt med mindre borettslaget opphører med sin virksomhet, jf. kapittel 13 i lov om borettslag. I så tilfelle forfaller gjelden i sin helhet til betaling uten oppsigelse. Dersom gjelden ikke betales ved forfall, har kreditor rett til å la pantet selge ved tvangssalg og å inndrive gjelden uten søksmål hos skyldneren og senere eiere av pantet. Kreditor har også rett til å overta eiendommen til brukelig pant.

Fullmakt
Panthaver, andelseiernes representant som nevnt i pkt. 2 ovenfor, har fullmakt til å endre obligasjonens pålydende og rett til å vike denne obligasjonens prioritet innenfor rammen av lov om borettslag § 31.

Dato 28/10-05 | Utsteders underskrift

Levert av: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2002

FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSINNSKUDD - forts.

6. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Oslo	28.10.2005

Borettslagets navn: Sollerud Borettslag

Underskrifter	Gjentas med blokkbokstaver
x Ingar Wilhelmsen	INGAR T. WILHELMSEN
x Ottar Johannesen	OTTAR JOHANNESEN

Jeg/Vi bekrefter at utstederne er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Lilly Røv	LILLY RØV
Adresse: NORBYGT. 39, 0190 OSLO	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Berit Brandvoll	BERIT BRANDVOLL
Adresse: Hagelundvn. 13, 0963 Oslo	

Dato 28/10-05 Utstedets underskrift

Mønstermateriell - Ettertrykk forbudt

Levert av: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2002

Ren kopi bekreftes:
Wiggo Wollbråten
advokat

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Jonas Dahls vei 39 (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3781480/26662961
Bestilling: C3 2025-06-23 (4) 70

Dato
23.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
389700	200	15.5.2014	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	10	881	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Omsorgsbygg Oslo KF	
Adresse:	
Postboks 2773 Solli	
Postnummer: 0201	Poststed: Oslo
Fødselsnr./Org.nr. 985987246	Ref.nr.

PI

Doknr: 389700 Tinglyst: 15.05.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Sollerud Borettslag	886610122

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	Oslo	10	881		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	Oslo	10	250		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
2/5-14	Sollerud Borettslag

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Nye Ullerntunet sykehjem (gnr. 10, bnr. 250) gis tillatelse til å anlegge del av internvei/gangsti med tilhørende gangrett over nordre del av eiendommen tilhørende Sollerud borettslag, se område merket A på vedlagte tegning og oversiktsbilde. Videre gis gangrett over internveien i nordøstre del av eiendommen, se område merket B på vedlagte tegning og oversiktsbilde, samt til opparbeidet Dr. Baches vei tilhørende Sollerud borettslag fra Jonas Dahls vei, merket med C på vedlagte tegning og oversiktsbilde.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

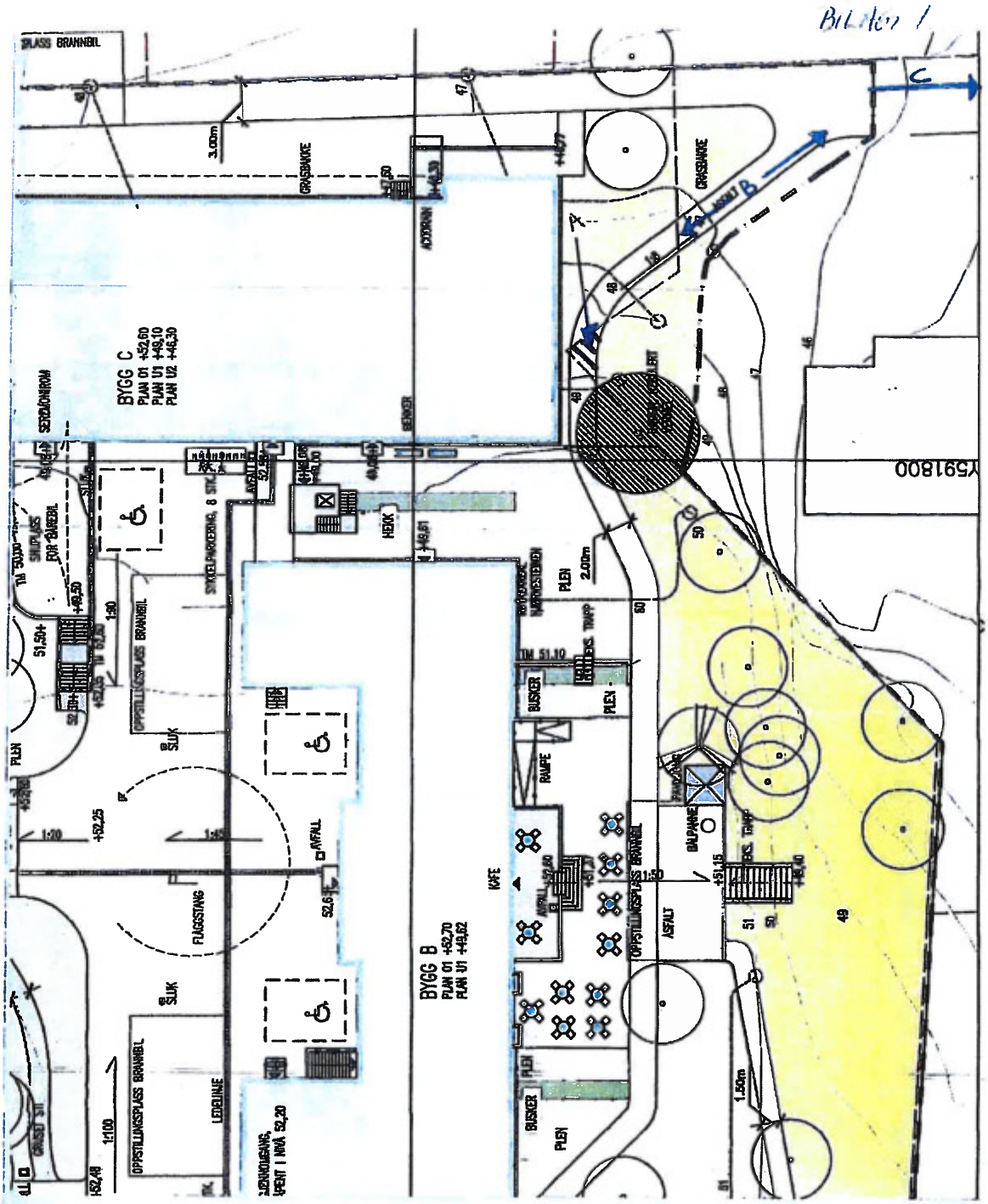
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Lillehammer 2/5-14	Fredrik Smith Paust

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Bilag 1
BYGG C
PLAN 01 +52,60
PLAN U1 +49,10
PLAN U2 +46,30
BYGG B
PLAN 01 +52,70
PLAN U1 +49,62
SERVICEROM
HEIK
RAMPE
KAFE
BUSKER
PLEN
ASFALT
FLAGGSTANG
LEDELINJE
OPPSTILLINGSPLASS BRANNBIL
GRASBAKKE
7591800

Bilag 2


Ullerntunet bo- og servicesenter
A
B
Janas Dahls vei
Sollerud
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: Oslo lokal
21.01.2014
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Jonas Dahls vei 39 (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3781475/26662936
Bestilling: C3 2025-06-23 (4) 74

Dato
23.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
304815	200	30.4.2009	PRIORITETSBESTEMMELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	10	881	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

NBBL

NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND **4.18**

Revidert 3-9-02
Mønstermateriell - Ettertrykk forbudt

Retur til:
Usbl Boligbyggelaget
Pb. 4764 Sofienberg 0506 OSLO
Storgt.49, 0182 OSLO

Pantedokument
Fast eiendom
950 285 680

FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSINNSKUDD

Opplysningene i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken.

1. Pantsetter

Borettslag (navn): Solerud Borettslag | Org.nr.: 886.610.122

Angivelse av pantekravets størrelse

Beløp: 21.294.996,- | Beløp med bokstaver: Tjueenmillionertohundreognittifire-tusennihundreognittiseks kroner

2. Panthaver

De fremtidige andelseierne i borettslaget representert ved (navn):
Boligbyggelaget Usbl

Doknr: 304815 Tinglyst: 30.04.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Pantobjekt

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Ideell andel
0301	Oslo	10	881			

4. Avtalt prioritet

Viker prioritet for dagbokn 19324 18/03-2004 til DnB NOR pålydende kr 50.000.000,-

5. Gjeldsansvar (tinglyses ikke)

Fellesobligasjonen
Beløpet under pkt. 1 utgjør summen av alle borettsinnskuddene som de fremtidige andelseierne skal betale til i henhold til lagets bygge- og finansieringsplan av

Lånebevis/partialobligasjon
For borettsinnskuddene vil det bli utstedt lånebevis til de fremtidige andelseiere. Når borettsinnskuddet er endelig fastsatt og fullt innbetalt, vil lånebevisene bli byttet ut med partialobligasjoner til hver andelseier. Partialobligasjonene vil lyde på navn og er knyttet til andelsbrev. For borettsinnskuddene gjelder ellers regler i lov om borettslag av 4. februar 1960, reglene i lagets vedtekter og kontrakter mellom laget og de fremtidige andelseiere i medhold av loven.

Omfang/forsikring
Pantsettelsen omfatter hele eiendommen med tilhørende rettigheter av enhver art. Videre inngår i pantsettelsen all nåværende og fremtidig bebyggelse og alt tilbehør så som ovner, kaminer, komfyrer og anlegg for elektrisk oppvarming og vaskeri, samt enhver erstatningssum for hus og tilbehør. Borettslaget er forpliktet til å holde den pantsatte eiendom tilstrekkelig og betryggende forsikret og å sørge for forsvarlig vedlikehold.

Forrentning/forfall
Borettsinnskuddene kan ikke kreves forrentet. De kan heller ikke kreves tilbakebetalt med mindre borettslaget opphører med sin virksomhet, jf. kapittel 13 i lov om borettslag. I så tilfelle forfaller gjelden i sin helhet til betaling uten oppsigelse. Dersom gjelden ikke betales ved forfall, har kreditor rett til å la pantet selge ved tvangssalg og å inndrive gjelden uten søksmål hos skyldneren og senere eiere av pantet. Kreditor har også rett til å overta eiendommen til brukelig pant.

Fullmakt
Panthaver, andelseiernes representant som nevnt i pkt. 2 ovenfor, har fullmakt til å endre obligasjonens påtydende og rett til å vike denne obligasjonens prioritet innenfor rammen av lov om borettslag § 31.

Dato 28/10-05 | Utsteders underskrift

Levert av: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2002

FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSINNSKUDD - forts.

Side 2 av 2

6. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Oslo	28.10.2005

Borettslagets navn: Sollerud Borettslag

Underskrifter	Gjentas med blokkbokstaver
x Ingar Wilhelmsen	INGAR T. WILHELMSEN
x Ottar Johannesen	OTTAR JOHANNESEN

Jeg/Vi bekrefter at utstederne er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Lilly Røv	LILLY RØV
Adresse: NORBYGT. 39, 0190 OSLO	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Berit Brandvoll	BERIT BRANDVOLL
Adresse: Hagelundsv. 13, 0963 Oslo	

Dato 28/10-05 Utstederens underskrift

Levert av: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2002

Mønstermateriell - Ettertrykk forbudt

TINGLYST
DAGBOKNR.: 74550
03 NOV 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Beate Eide
Rådgiver

Denne obligasjon viker prioritet for dagbokn~~r 83500/2005~~
pålydende kr 64.800.000,-

TINGLYST
DAGBOKNR: 453 825
25 SEPT. 2006
STATENS KARTVERK

Oslo 21.09.2006

KJELL F. JAKOBSEN

Hilde Samuelsen

Denne obligasjon viker prioritet for 219508 26.03.2009, pantedokument til Handelsbanken

Oslo, 28.04.2009

GEIR-OVE SKOGØ

usbl

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Jonas Dahls vei 39 (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3781481/26662966
Bestilling: C3 2025-06-23 (4) 75

Dato
23.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
260080	200	10.3.2023	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	10	881	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oslo
Vann- og avløpsetaten
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Org.nr: 971 185 589

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER I GRUNN

Mellom eier av eiendommen Gnr. 10, Bnr. 881 (Org. Nr. 886 610 122), og Oslo kommune (Org. nr. 958 935 420) inngås denne overenskomst om rettigheter i grunn:

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen som angitt på vedlagte kartskisse/tegning.

Anlegget vil etter at arbeidene er fullført, bli innmålt og inntegnet på VAVs kartverk.

VAV erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen og terrenget settes så vidt mulig tilbake til samme stand som det hadde før anlegget ble påbegynt.

Eksisterende hovedledninger som VAV har liggende over eiendommen og som det tidligere ikke er gjort avtale om, innlemmes i denne overenskomsten.

VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senkning av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte anlegget, plikter grunneier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde anlegget gjennom eiendommen. Løsningen skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til konstruksjon / byggverk ikke være mindre enn 2 meter, jf Oslo kommunes vedtekt 17. november 1994 nr 1039 til plan og bygningsloven 14. juni 1985 nr 77 § 70 nr 1 første ledd, nå plan og bygningsloven 27. juni 2008 nr 71 § 29-4 første ledd, jf § 34-2 niende ledd.
Eventuelt søknadspliktige tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten.

Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør o.l.) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.
(Gjeldende vedtak pr. dagens dato er vedtak i Vei- og vannutvalget, 15.12.1976, sak 296/76).

Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo kommune

Oslo 8 / 3 - 2023
A.M. Aursund
Anna Maria Aursund
Etatsdirektør
Org. nr.: 958 935 420

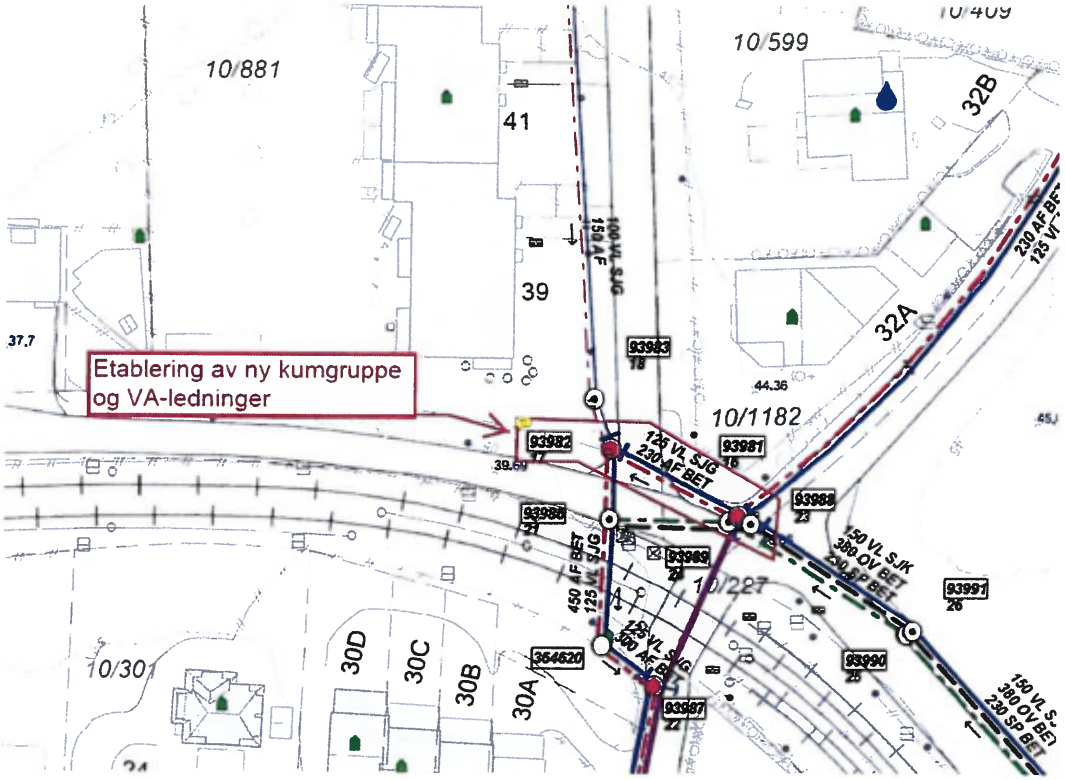
Oslo 16 / 2 2023
Styremedlem 1:
Blokkbokstaver: VIDAR SERUM
F.nr. (11-siffer): 26 03 66 [redacted]
Styremedlem 2:
Blokkbokstaver:
F.nr. (11-siffer): [redacted]
Org. nr.: 886 610 122

Doknr: 260080 Tinglyst: 10.03.2023
STATENS KARTVERK

Oslo
Vann- og avløpsetaten
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Org.nr: 971 185 589

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER I GRUNN

Vedlegg kartliste/tegning



Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Jonas Dahls vei 39 (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3781474/26662931
Bestilling: C3 2025-06-23 (4) 76

Dato
23.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
453825	200	25.9.2006	PRIORITETSBESTEMMELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	10	881	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

NBBL

TINGLYST
DAGBOKNR: 453 825
25 SEPT. 2006
STATENS KARTVERK
4.18

NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND

Revidert 3-9-02
Mønstermateriell - Ettertrykk forbudt

Retur til:
usbl
Boligbyggelaget
Pb. 4764 Sofienberg, 0506 OSLO
Storgt.49, 0182 OSLO

Pantedokument
Fast eiendom
950 285 680

FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSINNSKUDD

Opplysningene i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken.

1. Pantsetter

Borettslag (navn): Sollerud Borettslag
Org.nr.: 886.610.122

Angivelse av pantekravets størrelse

Beløp	Beløp med bokstaver
21.294.996,-	Tjueenmillionertohundreognittifire-tusennihundreognittiseks Kroner

2. Panthaver

De fremtidige andelseierne i borettslaget representert ved (navn):
Boligbyggelaget Usbl

Doknr 453825 Tinglyst: 25 09 2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Pantobjekt

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Ideell andel
0301	Oslo	10	881			

4. Avtalt prioritet

Vike prioritet for dagbokn 19324 13/03 - 2004 til DNB NOR pålydende kr 50.000.000,-

5. Gjeldsansvar (tinglyses ikke)

Fellesobligasjonen
Beløpet under pkt. 1 utgjør summen av alle borettsinnskuddene som de fremtidige andelseierne skal betale til i henhold til lagets bygge- og finansieringsplan av .

Lånebevis/partialobligasjon
For borettsinnskuddene vil det bli utstedt lånebevis til de fremtidige andelseiere. Når borettsinnskuddet er endelig fastsatt og fullt innbetalt, vil lånebevisene bli byttet ut med partialobligasjoner til hver andelseier. Partialobligasjonene vil lyde på navn og er knyttet til andelsbrev. For borettsinnskuddene gjelder ellers regler i lov om borettslag av 4. februar 1960, reglene i lagets vedtekter og kontrakter mellom laget og de fremtidige andelseiere i medhold av loven.

Omfang/forsikring
Pantsettelsen omfatter hele eiendommen med tilhørende rettigheter av enhver art. Videre inngår i pantsettelsen all nåværende og fremtidig bebyggelse og alt tilbehør så som ovner, kaminer, komfyrer og anlegg for elektrisk oppvarming og vaskeri, samt enhver erstatningssum for hus og tilbehør. Borettslaget er forpliktet til å holde den pantsatte eiendom tilstrekkelig og betryggende forsikret og å sørge for forsvarlig vedlikehold.

Forrentning/forfall
Borettsinnskuddene kan ikke kreves forrentet. De kan heller ikke kreves tilbakebetalt med mindre borettslaget opphører med sin virksomhet, jf. kapittel 13 i lov om borettslag. I så tilfelle forfaller gjelden i sin helhet til betaling uten oppsigelse. Dersom gjelden ikke betales ved forfall, har kreditor rett til å la pantet selge ved tvangssalg og å inndrive gjelden uten søksmål hos skyldneren og senere eiere av pantet. Kreditor har også rett til å overta eiendommen til brukelig pant.

Fullmakt
Panthaver, andelseiernes representant som nevnt i pkt. 2 ovenfor, har fullmakt til å endre obligasjonens pålydende og rett til å vike denne obligasjonens prioritet innenfor rammen av lov om borettslag § 31.

Dato: 28/10-05 Utsteders underskrift:

Levert av: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2002

FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSINNSKUDD - forts.

6. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Oslo	28.10. 2005

Borettslagets navn: Sollerud Borettslag

Underskrifter	Gjentas med blokkbokstaver
x Ingar Wilhelmsen	INGAR T. WILHELMSEN
x Ottar Johannesen	OTTAR JOHANNESEN

Jeg/Vi bekrefter at utstederne er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Lilly Røv	LILLY RØV
Adresse: NORBYGT. 39, 0190 OSLO	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Berit Brandvoll	BERIT BRANDVOLL
Adresse: Hagelundun. 13, 0963 Oslo	

Dato 28/10-05 Utstedent underskrift

Mønstermateriell - Ettertrykk forbudt

Levert av: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2002

TINGLYST
DAGBOKNR. 74550
03 NOV 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVERAMBETE

Beate Eide
Rådgiver

Denne obligasjon viker prioritet for dagbokvr 87502/2005 pålydende kr 64.800.000,-

Oslo 29.09.2006

KJELL F. JAKOBSEN

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Jonas Dahls vei 39 (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3781479/26662956
Bestilling: C3 2025-06-23 (4) 80

Dato
23.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
834474	200	2.10.2013	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	10	881	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent)	
Håvard Vedvik	
Adresse	
Doktor Baches vei 2	
Postnummer	Poststed
0284	Oslo
Fødselsnr./Org nr.	Ref.nr.
061077[redacted]	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 834474 Tinglyst: 02.10.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Sollerud Borettslag	886610122

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	Oslo	10	881		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	Oslo	10	1193		1
	Oslo	10	1193		2

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
20/9-13	Fredrik Emil Juul [redacted]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiendommene Doktor Baches vei 2 og 4 (gnr 10 bnr 1193 snr 1 og 2) gis tillatelse til å kjøre over privat grunn for adkomst til sine boliger fra Jonas Dahls vei.

Forutsetninger for tillatelsen:

- Veien benyttes kun til privat bruk, det vil si kun kjøring, men ikke parkering på den delen av Dr Baches vei tilhørende Sollerud brl. Dette gjelder også eventuelle kunder på bed & breakfast eller andre foretak på adressen Dr Baches vei 2 eller 4. Dette da det er trangt med parkeringsplasser utenfor borettslaget for borettslagets egne beboere.

Vedlegg Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

- Sameiet Doktor Baches vei 2 og 4 dekker 15% av veiens vedlikeholdskostnader. Da denne avtalen inngåes er veien forbi sykehjemmet stengt pga byggearbeider. Betaling av vedlikeholdskostnader starter når veien kan benyttes.

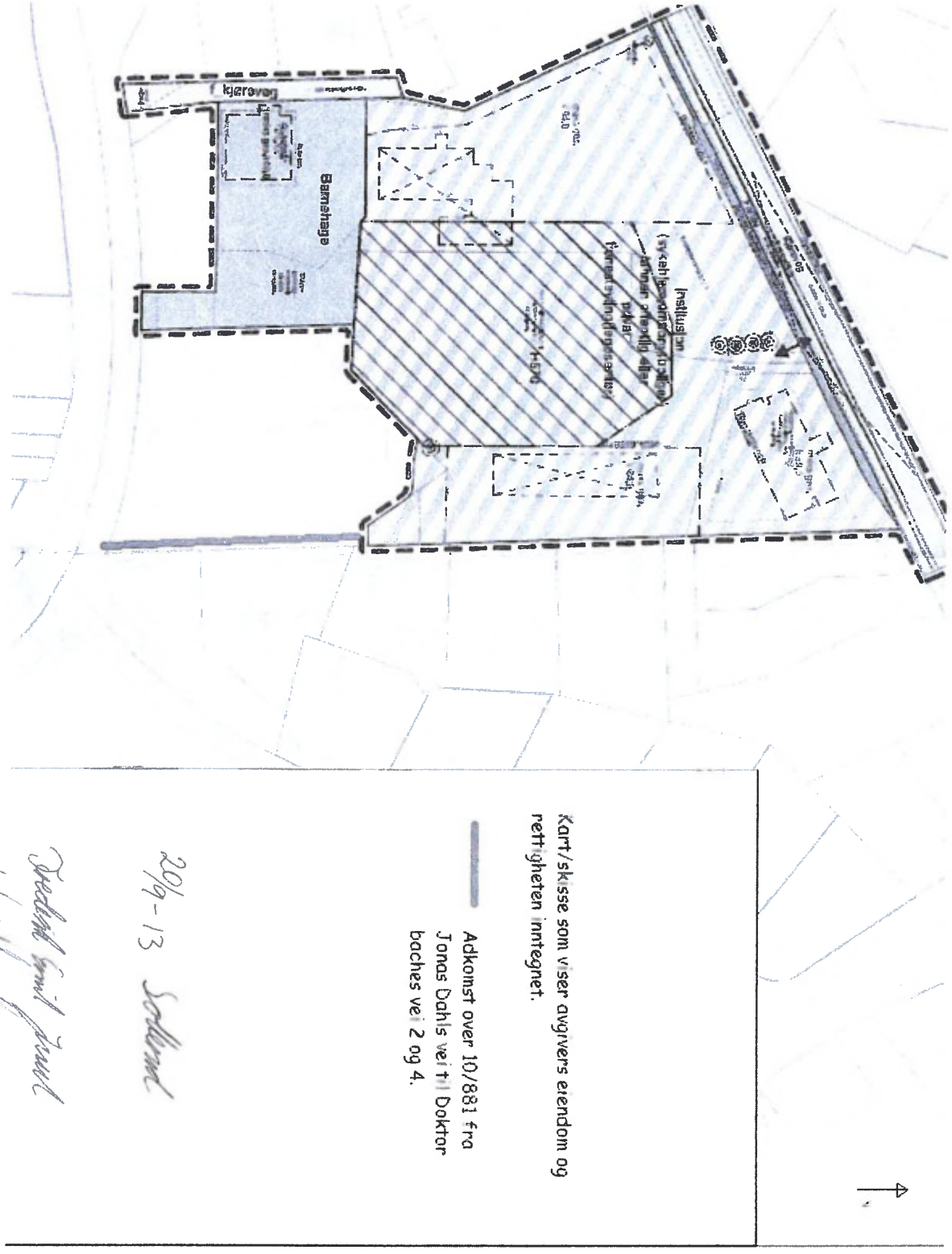
- Tinglysningskostnader dekkes av Sameiet Doktor Baches vei 2 og 4

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
20/9-13 Sollerud	Frederik Emil Juul

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Adkomst over 10/881 fra Jonas Dahls vei til Doktor baches vei 2 og 4.

20/9-13 Sollund

Direktør Emil Grøvdal

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Jonas Dahls vei 39 (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3781477/26662945
Bestilling: C3 2025-06-23 (4) 83

Dato
23.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1196306	200	10.10.2019	PRIORITETSBESTEMMELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	10	881	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

usbl
For deg og ditt hjem

Kartverket tinglysning
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Innsender:

Boligbyggelaget USBL
for Sollerud Borettslag

Org.nr 886610122

Postboks 8944 Youngstorget

0028 Oslo

Prioritetsvikelse

Henvendelsen gjelder knr. 0301, gnr 10, bnr.881

Styret i Sollerud Borettslag ber om prioritetsvikelse hvor «felles pantedok bor.innsk» (dagboknummer 2005/74550-1/105 03.11.2005) viker prioritet for pantet til Handelsbanken på kr. 13.000.000,- (dagboknr. 2019/1177881-1/200 07.10.2019)

Sted og dato: Oslo, 8.10.2019

Signatur:

Administrerende direktør USBL

Johan Bruun

Doknr: 1196306 Tinglyst: 10.10.2019
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Jonas Dahls vei 39 (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3781471/26662916
Bestilling: C3 2025-06-23 (4) 85

Dato
23.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
19301	105	18.3.2004	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	10	881	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til
Gjensidige Næringsmegling
Postboks 1172 Sentrum
0107 OSLO

TINGLYST
DAGBOKNR.: 1930
16 MAR 2004
OSLO SKIFTERETT
SG BYSKRIVEREMBETE

Skjøte 1)

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	OSLO	10	881			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☒ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/kontor
☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede
☐ BL Blokkleilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 56.000.000,00

Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon
☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

kr 56.000.000,00

4. Overdras fra

Fødselsnr /Org nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
958 935 420	Oslo kommune	

Doknr 19301 Tinglyst 18.03.2004 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr /Org nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
886 610 122	Sollerud Borettslag	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se skjøtets bakside

Dato	Utstederens underskrift
10.03.2004	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted	Dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Oslo	10.03.2004

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
	Knut Brenne Allan Bøe

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
10.03.2004	

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted	Dato

Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen.

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (seksjonsnr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
10.03.2004	

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

1. EKSISTERENDE LEIEFORHOLD

Sollerud Borettslag og dets eventuelle suksessorer trer inn i Oslo kommunes sted med samme rettigheter og plikter som ny utleier i forhold til alle leieforhold som er inngått før 12.03.2004.

2. TILBAKELEIE-/-KJØPSRETT FOR OSLO KOMMUNE

Oslo kommune betinger seg en fortrinnsrett til å leie tilbake inntil alle boligene i Jonas Dahls vei 39 (oppgang A) til markedsleie hver gang en eller flere av disse ledigstilles. Denne for-trinnsretten skal hvile på eiendommen i 15 år regnet fra 12.03.2004

Dersom Sollerud borettslag eller dets eventuelle suksessorer innenfor forannevnte 15-års periode seksjonerer eiendommen, skal Oslo kommune ha samme kjøperett til inntil samtlige boliger i Jonas Dahls vei 39 (oppgang A) som ordinære leietakere har etter eierseksjonsloven av 1997 nr 31 kapittel III. Denne kjøperett skal stå tilbake for eventuelle andre leietakere enn Oslo kommune, dersom disse har kjøperett etter eierseksjonslovens § 14 første ledd, og faktisk benytter seg av retten.

3. ANDRE HEFTELSER SOM SKAL TINGLYSES

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygget kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet Sollerud Borettslag og dets eventuelle suksessorer alene. Der-som dette ikke blir overholdt av Sollerud Borettslag eller dets eventuelle suksessorer, kan Oslo kommune sørge for arbeidet på Sollerud Borettslag eller dets eventuelle suksessorer sin regning. Gjerdeplikten er evigvarende.

Oslo kommune har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommen. Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Oslo kommune har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Dersom Sollerud Borettslag eller dets eventuelle suksessorer ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger og andre varige konstruksjoner) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter Sollerud Borettslag eller dets eventuelle suksessorer å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen for ledningene skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til tiltaket ikke være mindre enn 2 meter. Fordelingen av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Oslo kommune betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Sollerud Borettslag og dets eventuelle suksessorer overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

Dato	Utstederens underskrift
10.03.2004	

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Jonas Dahls vei 39 (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3781478/26662951
Bestilling: C3 2025-06-23 (4) 86

Dato
23.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2410308	200	27.12.2024	PRIORITETSBESTEMMELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	10	881	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Innsender:
Sollerud BRL Borettslag
Orgnr. 886610122
V/ Forretningsfører Boligbyggelaget Usbl
Arbeidersamfunnetsplass 1
0181 Oslo
Org.nr. 950 285 680

Prioritetsvikelse

Vi bekrefter, som rettighetshaver, at fellesobligasjonen for borettsinnskuddet, tinglyst med dokumentnummer 74550 den 03. november 2005 på eiendommen gnr. 10 bnr. 881 i Oslo kommune, viker prioritet til fordel for en panterett til DNB Bank ASA, org.nr 984 851 006, med beløp 64.800.000 tinglyst med dagboknummer 1954452.

Rettighetshavers navn, fødselsnummer signatur

Styreleder Vidar Storvik
F/Pnr: 260366 [redacted]
Sign: Vidar Storvik

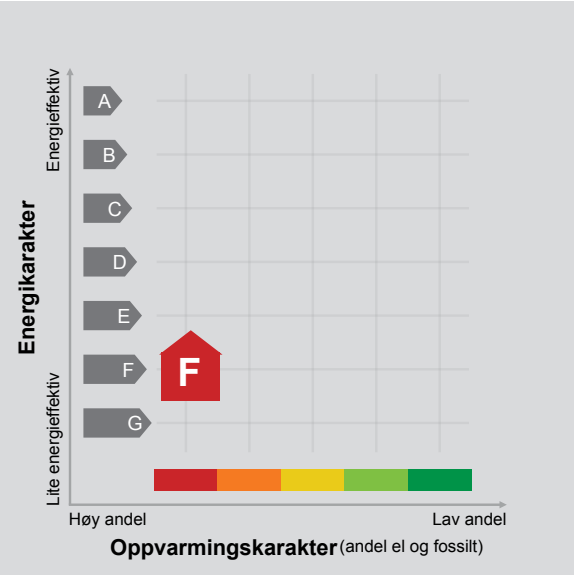
Styremedlem Kirsti Marie Hougen
F/Pnr: 020463[redacted]
Sign: Kirsti M Hougen

Doknr: 2410308 Tinglyst: 27.12.2024
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes

ENERGIATTEST

Adresse	Jonas Dahls vei 39
Postnummer	0283
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	881
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80714645
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-139683
Dato	24.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Montering tetningslister**
- **Tidsstyring av panelovner**

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

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Jonas Dahls vei 39
Andelsnr. 131 Orgnr. 886610122 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0467

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Viktor Wiese

Telefon / Mobil: / 93 61 27 70

E-post: Viktor.wiese@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

Notater