PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

JONAS DAHLS VEI 39

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest og byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

Boligbygg med flere boenheter

Jonas Dahls vei 39, 0283 OSLO

OSLO kommune

gnr. 10, bnr. 881

Andelsnummer 122

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 **Rapportdato:** 13.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22387-1093 **Referansenummer:** KB1025

Autorisert foretak: HAUGANE TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jonas Haugane **Vår ref:**

Haugane Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Haugane Takst AS

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane

Uavhengig Takstingeniør

post@hauganetakst.no

970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i et boligbygg fra 1975 og ble modernisert i 2024 med nytt bad og kjøkken. Den totale bruksarealet (BRA) er 77 m², hvorav 72 m² er internt.

Generell tilstand:
Leiligheten fremstår i god teknisk stand etter modernisering. Avvik som kan kreve tiltak (TG2) er funnet, men ingen alvorlige avvik (TG3) er rapportert.

Avvik som kan kreve tiltak (TG2):
Balkongrekkverk: For lavt (86 cm), tilfredsstiller ikke dagens krav (100 cm).
Etasjeskiller: Nivåforskjeller (inntil 30 mm), normalt i eldre bygg.
Radon: Ingen målinger er gjort, og bygget har ikke radonsperre.
Kjøkkenavtrekk: Kun kullfilter, mangler mekanisk avtrekk.

Våtrom (bad):
Bygget nytt i 2024. Dokumentert utførelse.
Fall mot sluk er tilfredsstillende, men høydeforskjellen mellom dør og sluk overstiger 25 mm.
Membranens tilstand kan ikke bekreftes uten destruktive inngrep.

Tekniske installasjoner:
Rør-i-rør system, tilfredsstillende tilstand.
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Samsvarserklæring er fremlagt.
Brannslukningsapparat og røykvarslere er på plass og i orden.

Areal og rom:

BRA-i: 72 m²

BRA-e (bod): 5 m²

Balkong: 7 m²

Romhøyde: 2,41 meter

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 2005

Type: Entrédør i brannklasse B30, med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2005.

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall.
Størrelse: ca. 7 m²
Himmelretning: Vest
Rekkverk/fallsikring: Høyde på rekkverk er målt til 86 cm og tilfredsstiller ikke dagens krav til minimum 100 cm -

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Fiskebensparkett og flis
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.
Horisontalmåling – en enkel måling i utvalgte rom:
Følgende rom er målt: Stue og kjøkken
Lokalt avvik: ca. 15 mm.
Retningsavvik: ca. 20 mm.

Oppvarming og romhøyde
Oppvarming:
Panelovn
Varmekabler på bad og under fliser i entre.

Romhøyde:
Det er målt 2,41 meter i stuen

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Gulv: Fliser på betong
Vegger: Fliser
Himling: Sparklet og malte plater

Banketest:
Det er ikke funnet hulrom bak fliser

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Spalte under dørbladet

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Innredning: Glatte fronter
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2024
Produsent innredning: HTH
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, kjøle/fryseskap, platetopp, oppvaskmaskin og waterguard.

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via spalter i vinduene.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Plast (rør i rør)
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann ledes til sluk på badet via sikklemikk.

Hovedstoppekran:
Stoppekranen er lokalisert og vurdert som tilfredsstillende etter en enkel funksjonstest.

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Type ventilasjon:
Avtrekk:Naturlig
Tilluft: Spalteventiler i vinduer.

Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarslerere

Arealer Gå til side

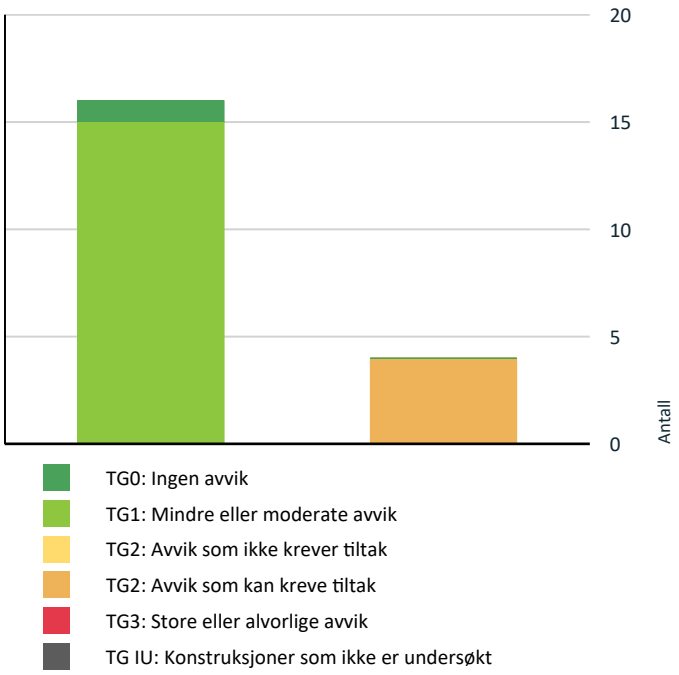
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1975

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Pusset opp hele leiligheten inkludert nytt bad og nytt kjøkken - Utført av håndverkere

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 2005

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk:
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 1 Dører

Type: Entrédør i brannklasse B30, med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2005.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall.
Størrelse: ca. 7 m²
Himmelretning: Vest

Konstruksjonen er visuelt undersøkt fra oversiden.

Vannavrenning:
Det er registrert oppkant av tettesjikt mot vegg og dør.

Innfesting/undersøttelse:
Innfesting er enkelt visuelt undersøkt, og uten registrering av vesentlig skade. Dimensjonering og vurdering av om innfestingen er egnet til formålet er ikke undersøkt.

Rekkverk/fallsikring: Høyde på rekkverk er målt til 86 cm og tilfredsstiller ikke dagens krav til minimum 100 cm

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Fiskebensparkett og flis
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Overflatene har mindre bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere. Horisontalmåling – en enkel måling i utvalgte rom:
Følgende rom er målt: Stue og kjøkken
Lokalt avvik: ca. 15 mm.
Retningsavvik: ca. 20 mm.

Om målingen:
Lokalt avvik - målt på fem punkter innenfor 2 meter på valgt sted.
Retningsavvik - målt på ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt omtrentlig midt på gulvet.

Målingen ble gjort med linjelaser, og er en stikkprøve utført på tilgjengelige flater uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter. Nye målinger kan gi andre resultater. For høyere nøyaktighet, f.eks. ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet nivåforskjeller mellom rommene, i samsvar med NS 3600:2018.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noe skjevheter i eldre bygninger må normalt forventes. Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen på et senere tidspunkt, kan du vurdere utbedring.

Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettingsmasse eller lignende, må du først beregne dimensjonene til etasjeskilleren.

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
- Bytte av overflater
- Endringer knyttet til løfting av dører og åpning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

TG 2 Radon

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: https://dsa.no/radon.
Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

En stikkprøvekontroll av åpne- og lukkemekanismen ble utført under befaringen, og denne avslørte ikke vesentlige avvik.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde
Oppvarming:
Panelovn
Varmekabler på bad og under fliser i entre.

Romhøyde:
Det er målt 2,41 meter i stuen

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser
Himling: Sparklet og malte plater

Banketest:
Det er ikke funnet hulrom bak fliser

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk

Tilluft: Spalte under dørbladet

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Glatte fronter

Tilstandsrapport

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2024
Produsent innredning: HTH
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, kjøle/fryseskap, platetopp, oppvaskmaskin og waterguard.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via spalter i vinduene.

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Plast (rør i rør)
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann ledes til sluk på badet via sikklemikk.

Hovedstoppekran:
Stoppekranen er lokalisert og vurdert som tilfredsstillende etter en enkel funksjonstest.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

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



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

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

TG 1 Ventilasjon

Type ventilasjon:
Avtrekk:Naturlig
Tilluft: Spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Vinduene er fra 2005 og tilluftsventilene er derfor nye i 2005.

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring for:
- Bad, kjøkken, varmekabel og termostat i entre, stikkontakter på hver side av sengen og tilkobling av stikkontakter og dimmer i alle rom på eksisterende punkter.

- Kursen til platetoppen er ikke endret og derfor er det ikke montert komfyrvakt.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

De kontrollerte punktene avdekket ingen tydelige tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarslerere

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

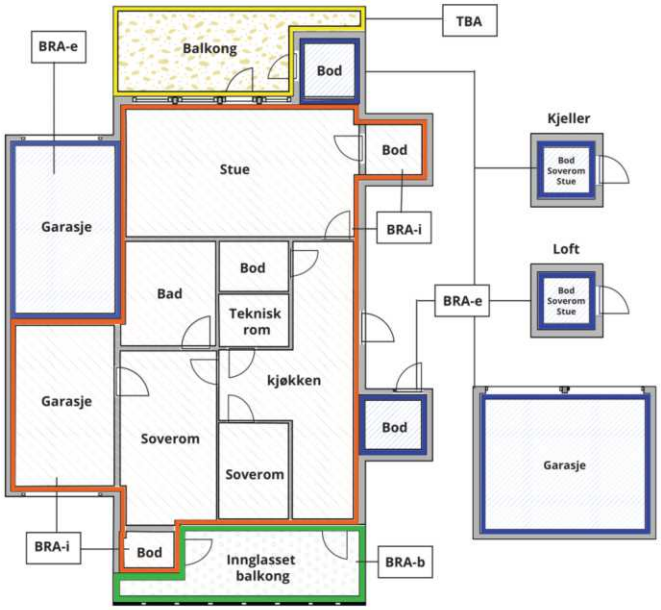
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	72	5		77	7
SUM	**72**	**5**			**7**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, Bad, To soverom, Kjøkken, Stue	Kjellerbod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 5 kvm.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er bygget før 2010, en periode hvor kravene til brannceller generelt ikke oppfylte dagens standarder. Det må derfor forventes avvik i forhold til nåværende krav. Det er viktig å merke seg at slike avvik ikke har tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	72	0

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	881		0	4941.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jonas Dahls vei 39

Hjemmelshaver
Sollerud Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLLERUD BORETTSLAG	886610122			Stråkander Henrik Gustaf Lennart

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
122

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Rapporten viser hva som er observert og inkludert i oppdraget. For vurderinger utenfor rapportens omfang, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Kostnadsanslag for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4, siden det ikke er et forskriftskrav.

Eventuelle bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik, målinger eller forhold. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250081

Selger 1 navn
Henrik G L Stråkander

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

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: 306250081

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert nytt rør-i-rør system fra Roth med fordelerskap bak vaskemaskin. Nytt opplegg og montering av utstyr for dusj, dobbelservant, vaskemaskin og wc. Det er levert Purus Joti sluk i dusjsone, wc-kasse er levert fra geberit. Det er lagt opp nye rør med vann og avløp for kjøkken, det er tilkoblet med waterguard og oppvaskmaskin Nytt opplegg av avløp til dusj, servant, vask og wc lagt i Smartline PP, koblet på eksisterende avløp.

Arbeid utført av: Unirørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny membran og nytt Purus Joti sluk i dusjsone

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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: I oppgang 41 har det noan ganger problem med vann i kjelleren.

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: Kjøkken: Ny kurs og stikkontakt for stekeovn. 25a teknisk stikkontakt for platetopp. Stikkontakt for oppvaskmaskin. Stikkontakt for kjøleskap. To forbruksstikkontakter o/kjøkkenbenk. Bad: Varmekabel m/termostat. Fem downlights m/dimmer. Forbruksstikkontakt o/servantskap. Stikkontakt for vaskemaskin. Tilkobling av speil m/bryter. Varmekabel m/termostat i entreen. Én stikkontaktpå hver side av sengen. Tilkobling av stikkontakter og dimmer i alle rom på eksisterende punkter. Entre. Varmekabel m/termostat.

Arbeid utført av: Sofienberg 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

Document reference: 306250081

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: Nei

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

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: 306250081

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: 306250081

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Stråkander	3e33180df6a8b9da6700c3 30f55502f5218a5e39	10.04.2025 12:29:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 306250081

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

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



INNKALLING 2024

Sollerud Borettslag

Onsdag 22.05.2024 kl. 17:30
Peisestuen til Kajalund i Sollerudveien 33

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.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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 22.05.2024 kl. 17:30 - Peisestuen til Kajalund i Sollerudveien 33

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.

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Etablering av IN-ordning på "lån 2"
- 5.2 Flytting/Refinansiering av borettslagets felleslån
- 5.3 Forslag om endring i husordensreglene - Stilletid
- 5.4 Forslag om endring i husordensreglene - oppussing

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret

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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 80.499,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Etablering av IN-ordning på "lån 2"

Innsender: Alexander Münster, Jonas Dahls vei 43

Sollerud Borettslag har de siste årene gjennomført betydelige investeringer knyttet til rørfornying, fasadeoppgradering og installasjon av ny vannledning. Disse nødvendige tiltakene har vært avgjørende for å sikre borettslagets infrastruktur, og for å opprettholde en høy standard på våre eiendommer. For å finansiere disse prosjektene har vi tatt opp betydelige lån, og står nå overfor en mulighet til å konvertere dette lånet til IN-lån.
IN står for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Fellesgjeld er borettslagets samlede gjeld.

Du er ansvarlig for den delen av fellesgjelden som er knyttet til din bolig.
Fellesgjelden kan reduseres individuelt hvis borettslaget benytter seg av IN-ordning.
IN-ordningen gir andelseierne større kontroll over sin egen økonomi og gjeldssituasjon.
Sollerud Borettslag har tidligere hatt tradisjon for å konvertere borettslagets felleslån til IN-lån, til det beste for andelseierne i borettslaget.

Ordningen har vært benyttet av et stort antall andelseiere, og har vist ønske og behovet for en slik ordning. Kostnaden ved å administrere
ordningen er minimal sammenlignet med gevinsten og fleksibiliteten ordningen gir.
Denne sakspresentasjonen vil argumentere for hvorfor det er til borettslagets fordel å konvertere felleslånet til IN-lån.

Fordeler ved konvertering til IN-lån:
<u>Redusert rentebyrde:</u>

IN-lån, eller lån med innfrielse til markedsverdi, gir oss muligheten til å dra nytte av lavere rentesatser sammenlignet med tradisjonelle lån. Dette vil føre til en betydelig reduksjon i den totale rentebyrden over lånets løpetid, noe som frigjør midler for den enkelte andelseier som kan brukes til andre nødvendige formål.

Fleksibilitet i tilbakebetaling:
Med en IN-ordning kan du selv styre hvordan du betaler ned fellesgjelden. Fordelen med en IN-ordning er blant annet at det gir fleksibilitet i mulighetene til selv å velge bankforbindelse og lånevilkår. Noen andelseiere kan benytte oppsparte midler, eller vil kunne ha mulighet til å benytte seg av gunstige låneordninger hos arbeidsgiver eller andre långivere.
IN-lån gir oss en større grad av fleksibilitet når det gjelder tilbakebetaling. Ved å tilpasse oss markedsverdien på lånet, har vi muligheten til å tilpasse nedbetalingen i tråd med borettslagets økonomiske situasjon og eventuelle endringer i rentenivået. Dette reduserer risikoen for økonomiske utfordringer og gir oss bedre kontroll over vår gjeldssituasjon.

Redusert finansiell risiko:
Konvertering til IN-lån vil redusere vår finansielle risiko på lang sikt. Ved å være mindre avhengige av faste rentesatser, blir vi mindre sårbare for eventuelle svingninger i rentemarkedet. Dette gir oss en sterkere økonomisk posisjon og bidrar til å sikre borettslagets langsiktige økonomiske stabilitet.

Attraktivitet for potensielle kjøpere:
En konvertering til IN-lån kan gjøre våre eiendommer mer attraktive for potensielle kjøpere.
Lavere rentesatser og økt fleksibilitet i tilbakebetalingsordninger kan tiltrekke seg flere interessenter og bidra til å opprettholde eller øke verdien av våre eiendommer på lang sikt. Med mindre eller ingen fellesgjeld på boligen, stiger verdien på boligen ved salg. Lite eller ingen fellesgjeld kan derfor gjøre boligen mer attraktiv for kjøpere ved salg av boligen.

Konklusjon:
Basert på Sollerud Borettslag tidligere historie med å konvertere borettslagets felleslån til IN-lån, og de nevnte fordelene, er det klart at konvertering av vårt felleslån til IN-lån vil være til stor fordel for Sollerud Borettslags andelseiere. Ved å få muligheten til å redusere rentebyrden, øke fleksibiliteten i tilbakebetalingsordningen, øke verdien på våre eiendommer, og redusere vår finansielle risiko, vil vi styrke borettslagets økonomiske situasjon og legge til rette for en mer bærekraftig fremtid.

Jeg oppfordrer derfor Generalforsamlingen til å vedta denne saken, og gi styret mandat til snarlig å iverksette konvertering av vårt felleslån til IN-lån.

Forslag til vedtak: Det åpnes for individuell nedbetaling av fellesgjeld for andelseierne. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av borettslaget. IN-ordning medfører at nedbetalingstiden for de lån som omfattes ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av IN-avtale.

Styrets innstilling: Styret ønsker å tillegge saken informasjon mottatt av forretningsfører Usbl vedr. mulig etablering av IN-ordning på vårt ene lån:

Hva er IN-ordning?
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) innebærer at hver andelseier får anledning til å innfri hele eller deler av borettslagets lån.

Dette forutsetter at banken, i vårt tilfelle (långiver) godkjenner en slik ordning. I tillegg er det en forutsetning at lånet har flytende rente for at man skal kunne gjøre ekstraordinære nedbetalinger.

Innføring av en IN-ordning krever generalforsamlingsvedtak med simpelt flertall.

IN-ordningen forutsetter avtale mellom borettslaget og Usbl, mellom borettslaget og långiver og mellom borettslaget og andelseieren. Nedenfor følger litt informasjon om noen av disse forholdene:

· Långiver må akseptere og inngå avtale om sidestilt sikkerhet i forhold til de andelseierne som gjør ekstraordinære nedbetalinger.
· De månedlige giroene får egne beløp for renter IN og avdrag IN og borettslaget kan ikke gi fritak for disse beløpene til andelseierne. Beløpene justeres inntil hver måned iht. til renteendringer på lånet. Slike endringer blir ikke varslet.
· Borettslaget kan ikke gjøre ekstraordinære nedbetalinger på lån med IN-avtale. Lånet kan heller ikke refinansieres.
· Borettslaget må være sikret mot tap av felleskostnader
· Hvis IN skal innføres på et nytt lån eller termindatoene på lånet må endres må det gå minst to terminer før første mulighet for nedbetaling.
· Andelseierne har mulighet til å betale ekstraordinært på lånet to ganger pr. år: 15. mars og 15. september. Minimum innbetaling er p.t. kr 100 000, så lenge ikke all fellesgjeld skal innfris. Innbetaling skal skje til særskilt konto og forretningsfører må kontaktes senest 1 måned før terminforfall.

Prisinformasjon:
Kr 23.240,- eks mva i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.

Årlig oppfølging:
Kr 12 100,- eks mva. for årlig oppfølging av borettslag med mellom 41 – 100 boliger.

Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3 500,- inkl. mva.

Prisene reguleres årlig iht. prisreguleringsmekanisme i Kundeavtalen mellom borettslaget og Usbl.. Det er viktig å merke seg at det knyttes usikkerhet til lønnsomheten for andelseier ved en ekstraordinær nedbetaling av egen fellesgjeld. Det er så langt ikke dokumentert at andelseieren ved salg av andelen oppnår en tilsvarende høyere totalpris ved salget. Total salgssum utgjør kjøpesum + andel av fellesgjeld. Kjøper må i enkelte tilfeller finansiere mer selv og noen ganger til høyere pris (rente) enn den borettslaget har oppnådd ved fellesfinansiering.

Styret minner forøvrig om at det allerede er IN-ordning på ett av våre to lån (byggelånet), hvor det per idag er 28 andeler som ikke har benyttet seg av muligheten.
Styret vil også presisere viktigheten at vedtaket ved avstemning omformuleres slik at det konkretiseres hvilket lån det eventuelt vedtas IN-ordning på (9041.72.76407) og at ved eventuelt bankbytte (se sak 5.2) er det ønskelig at det også videreføres/etableres IN-ordning på det samme lånet.

5.2 Flytting/Refinansiering av borettslagets felleslån

Innsender: Styret

Borettslaget har i dag lån i Handelsbanken.

Det er ønskelig at styret gis mulighet for å søke lån i andre banker, for evt. å få bedre betingelser. Bedre betingelser i andre banker gir også mulighet for å forhandle med Handelsbanken.

Da lånet er stort trenger styret Generalforsamlingens godkjennelse for å bytte bankforbindelse, da samtlige banker vil kreve sikkerhet i borettslagets eiendom. Dette krever 2/3-flertall i generalforsamling.

Det vil alltid påløpe kostnader i forbindelse med flytting/refinansiering av lån, slik som behandlingsgebyr i ny bank, gebyrer til kartverket og sannsynligvis et avsluttende gebyr/kostand hos Handelsbanken. Dette vil styret i samråd med USBL ta hensyn til ved evt. bytte av bank.

Det bes om Generalforsamlingens godkjennelse for å søke andre banker om flytting av lånene, på bedre betingelser enn det vi har i Handelsbanken.

Forslag til vedtak: Styret i Sollerud borettslag gis rett til å forhandle om flytting av dagens lån til annen långiver.
Dersom styret oppnår betingelser bedre enn dagens, gir generalforsamlingen samtykke til at långiver kan ta pant i borettslagets eiendom, gnr. 10, bnr. 881 i Oslo kommune, på inntil 120% av lånebeløpene, pt. hhv, 9.830.134,- og 15.146.975,31,-, totalt 24.977.109,-

5.3 Forslag om endring i husordensreglene - Stilletid

Innsender: Henrikke Madeleine Vaagen m flere

I Husordensreglene under avsnitt "Ro i leiligheter og fellesarealer» står det følgende: "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.»
Vi foreslår å endre tidspunktet på nattero på helger og helligdager fra 23:00 til 24:00/midnatt. Det ses som forsvarlig og riktig å utvide til 24:00 i helger og helligdager for å oppdatere til en dagsaktuell stilletid.

Forslag til vedtak: Fra-tidspunktene i husordensreglene rundt nattero endres fra 22:00 til 23:00 i hverdager og fra 23:00 til 24:00 i helger og på helligdager.

5.4 Forslag om endring i husordensreglene - oppussing

Innsender: Henrikke Madeleine Vaagen m flere

I Husordensreglene under avsnitt "Ro i leiligheter og fellesarealer» står det følgende: "Oppussingsarbeid og reparasjoner som kan forårsake støy skal foregå på hverdager mellom klokken 08:00 og 16:00". Vi foreslår å endre tidspunktet fra 16:00 til 18:00. Forslaget vil akkommodere flere av beboerene som ikke har anledning å gjøre oppussingsarbeid og reparasjoner innen 16:00 grunnet arbeidstid, og vil gjøre det mer fleksibelt for de som trenger hjelp etter endt arbeidsdag.

Forslag til vedtak: Til-tidspunktene i husordensreglenes bestemmelser om oppussingsarbeid som kan forårsake støy endres fra 16:00 til 18:00.

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

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

Det skal i år ikke velges varamedlemmer eller valgkomite, da Ingar Sørensen og Ida Malene Jacobsen ble valgt til begge rollene for 2 år i 2023.

6.1 Valg av medlemmer til styret

Tor Arne Vik-Haugen og Kirsti Marie Hougen er på valg. Valgkomiteens innstilling fremmes i møtet.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sollerud Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 22.05.2024 kl. 17:30 - Peisestuen til Kajalund i Sollerudveien 33

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sollerud Borettslag onsdag 22.05.2024 kl. 17:30 - Peisestuen til Kajalund i Sollerudveien 33.

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: Sigrid Ødegård

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: 12
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 14

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80.499,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Etablering av IN-ordning på "lån 2"

Vedtak:
Forslag vedtatt med alminnelig flertall.

Det åpnes for individuell nedbetaling av fellesgjeld for andelseierne på det ene av borettslagets to lån som idag ikke har IN-ordning (pt. lånenummer 9041.72.76407 i Handelsbanken). Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av borettslaget. IN-ordning medfører at nedbetalingstiden for de lån som omfattes ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av IN-avtale.

5.2 Flytting/Refinansiering av borettslagets felleslån

Vedtak:
Forslag vedtatt med nødvendig 2/3-flertall.

Generalforsamlingen ga Styret i Sollerud borettslag gis rett til å forhandle om og inngå avtale om flytting av dagens lån til annen långiver.
Dersom styret oppnår betingelser bedre enn dagens, gir generalforsamlingen samtykke til at långiver kan ta pant i borettslagets eiendom, gnr. 10, bnr. 881 i Oslo kommune, på inntil 120% av lånebeløpene, pt. hhv, 9.830.134,- og 15.146.975,31,-, totalt 24.977.109,-

Enstemmig vedtatt.

5.3 Forslag om endring i husordensreglene - Stilletid

Før avstemning ble del av opprinnelig forslag knyttet til nattero i hverdager strøket.

Vedtak:
Tidspunktene i husordensreglene rundt nattero endres fra 23:00 til 24:00 i helger og på helligdager.

Vedtatt med alminnelig flertall.

5.4 Forslag om endring i husordensreglene - oppussing

Vedtak:

Tidspunktene i husordensreglenes bestemmelser om oppussingsarbeid som kan forårsake støy endres fra 16:00 til 18:00.

Forslag vedtatt med alminnelig flertall.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Tor Arne Vik-Haugen og Kirsti Marie Hougen er på valg. Valgkomiteens innstilling fremmes i møtet.

Vedtak:

Tor Arne Vik-Haugen og Kirsti Marie Houge ble gjenvalgt for 2 år.

Nytt styre består av:

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

Protokoll for Sollerud Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	22.05.2024
Protokollvitne	Sigrid Lyngved Ødegård (sign.)	22.05.2024

Vedtekter

for

Sollerud borettslag org nr 886 610 122

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

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

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

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 3, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER SOLLERUD BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 03.04.2019

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

1. RO I LEILIGHETER OG FELLESAREALER

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

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

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

2. ORDEN I FELLESAREALER

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

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

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

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

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

3. AVFALL

Husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn og plasseres i anviste beholdere.

Papir, papp og kartonger flatpakkes og plasseres i egen beholder.

Annet avfall bes levert på anviste steder og skal ikke plasseres i beholderne eller ved siden av beholderne. Dette omfatter resirkulerbart avfall, elektriske artikler, miljøfarlig avfall, materialer i forbindelse med oppussingsarbeid og andre gjenstander. Beboere har selv ansvar for å levere dette til aktuelle mottak og det vises forøvrig til informasjon om avfallshåndtering på borettslagets oppslagstavler. Borettslagets tilknyttede vaktmesterselskap kan bestilles for individuell bortkjoring av avfall.

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

4. HUSDYRHOLD

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

5. SIKKERHET

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

6. VASKERI

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

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

7. FORSKRIFTSMESSIG OPPUSSING

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

8. FASADE

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

9. MOTORKJØRETØYER

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

Styret i Sollerud Borettslag,

Sollerud, april 2019

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.

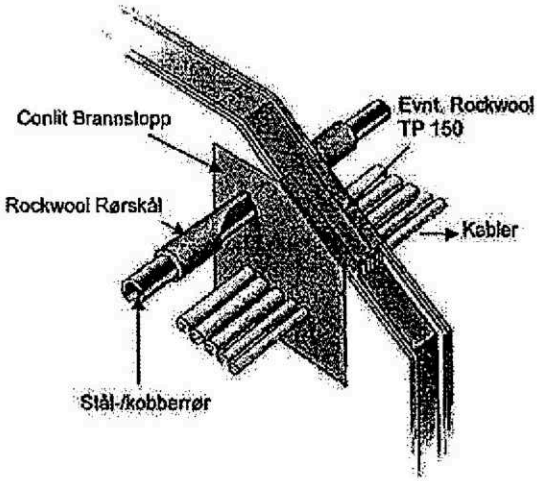
A60 – A120

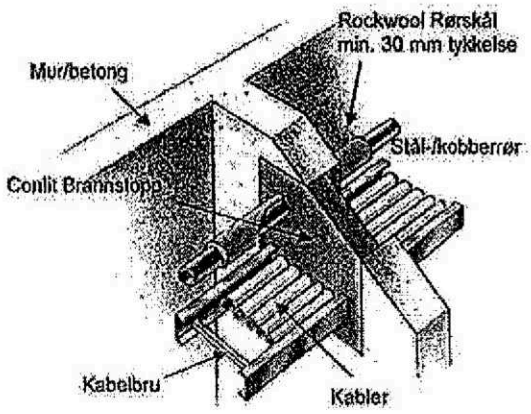
Kabel, rør og ventilasjons-kanalgjennomføringer

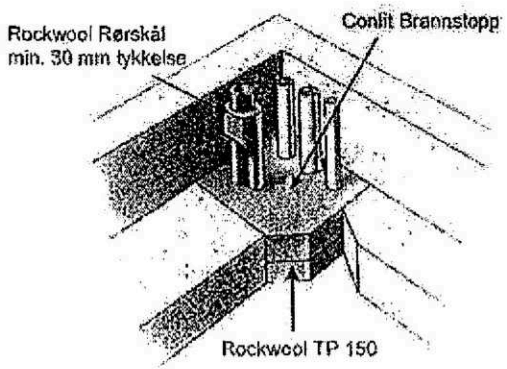
8.40

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.

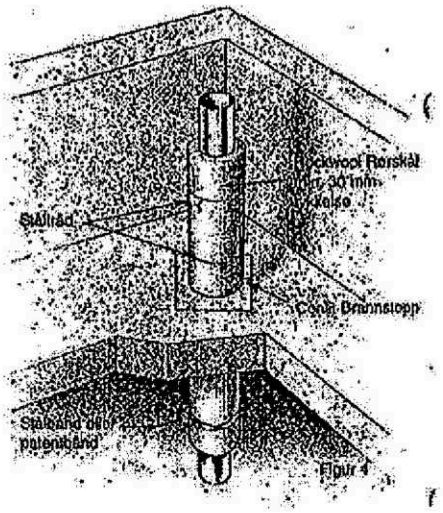
14. Ventilasjonskanalene isoleres i henhold til A/S Rockwools monteringsanvisning 8.30, 8.31 eller annen godkjent brannisolering.

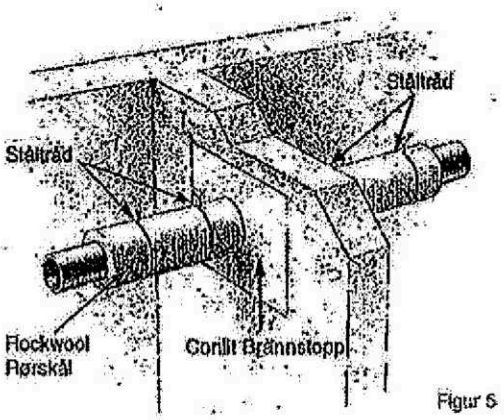
15. Brannmotstand og maksimalt tverrsnitt for de forskjellige rør og ventilasjonskanaler tas ut fra tabellene på side 3.

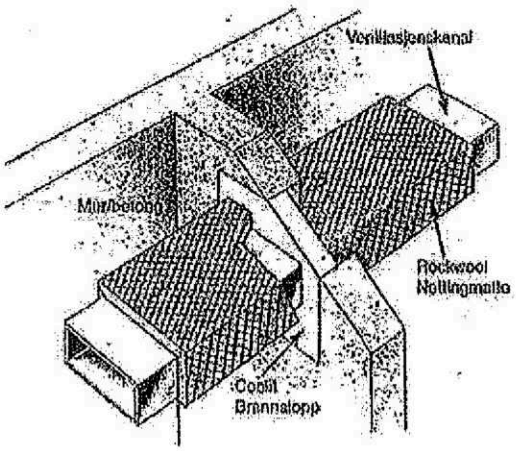
16. Verktøy rengjøres med vann.

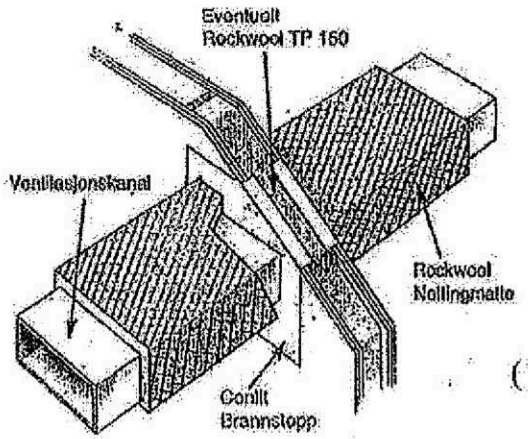
17. Signert monteringsavisning overleveres byggherrens representant.

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			90 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		160 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

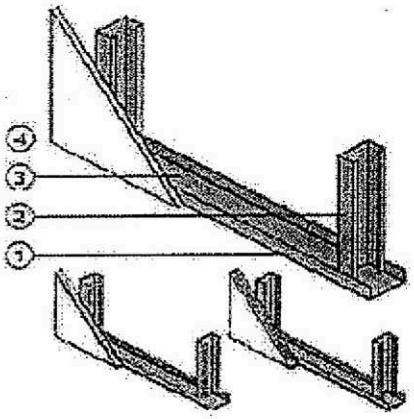
Ventilasjonskanalene brannisoleres i henhold til monteringsanvisning 8.30, 8.31, eller med annen godkjent isolering. Rektangulære kanaler med sidekanter > 1000 mm skal forsterkes med stivere i form av hatteprofiler eller vinkler med høyde 25 mm og godstykkelse 1 mm. Disse skal festes utvendig til kanalvegg 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.



Boligopplysninger:

Sollerud Borettslag		V³ r ref.:	747/122	Fŋdselsdato eier:	24.11.1992
Jonas Dahls vei 39		Type:	Borettslag tilknyttet		
0283 OSLO		Eiere:	Henrik Str³ kander		
Organisasjonsnr:	886 610 122	Andelsnr:	122		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 536

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	6 058
	Renter IN-l³ n 1	3 627
	Renter IN-l³ n 1	-3 627
	Avdrag IN-l³ n	-170
	Renter IN-l³ n	-642
	Renter IN-l³ n	1 020
	Avdrag IN-l³ n 1	-4 490
	Avdrag IN-l³ n	270
	Avdrag IN-l³ n 1	4 490

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fŋlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fŋrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fŋr l³ net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	82 340	Gjeld siste ³ rsoppg.:	82 651
Klient ajourf. l³ n:	44 118 087,45	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	23 049 763

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 16368940821, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 01.04.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 43

Saldo per 01.04.2025: 13 404 436

Andel av saldo: 0

Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2035)

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 816 685

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 788 747

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fŋr nedbetaling.

L³ nenummer: 16368940848, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 01.04.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 114

Saldo per 01.04.2025: 9 379 670

Andel av saldo: 82 340

Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2053)

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 140 781

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 139 749

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fŋr nedbetaling.

Boligopplysninger:

Sollerud Borettslag	V³ r ref.:	747/122	Fŋdselsdato eier: 24.11.1992
Jonas Dahls vei 39	Type:	Borettslag tilknyttet	
0283 OSLO	Eiere:	Henrik Str³ kander	
Organisasjonsnr: 886 610 122			

4: SŊrskilte opplysninger

Klausuler: Oslo Kommune har forkjŋpsrett p³ leiligheten fram til 15.01.19
Styreleder: Vidar Storvik
Adresse: Bekkelia 54
Postnr/-sted: 1481 HAGAN
Telefon: Mob.: 95947125
E-post: sollerudbrl@ mittusbl.no
Webside: https://sollerudbrl.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 01.04.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spŋrsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@ usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	82 651	Andre inntekter:	216
Annen formue:	7 922	Utgifter:	47 636		

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

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	487 967
Andelsnr:	122	Partialobligasjonsnr:	122

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1975		
G³ rds/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

		Fŋrste innflytting:	01.10.2005	SSBnr:	H0203
Etasje:	02	Oppvarmingstype:	Strŋm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livslŋp 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 vŊrt eierskifte i perioden m³ fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men n³ vŊrende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spŋrsm³ l 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 fŋlges, se vedtektene pkt. 5-1 (1).

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

Boligopplysninger:

Sollerud Borettslag	V³ r ref.:	747/122	Fnjdselsdato eier:	24.11.1992
Jonas Dahls vei 39	Type:	Borettslag tilknyttet		
0283 OSLO	Eiere:	Henrik Str³ kander		
Organisasjonsnr: 886 610 122				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arkitektgruppen 2000 A.S
Drammensveien 126a
0277 OSLO

Dato: 20 APR. 2006

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

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

FERDIGATTEST - JONAS DAHLS VEI 39

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Bjørneraas, Olav
Kitty Kiellandsv. 17 C

1346 GJETTUM

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
b31.7	940035581	95/36799

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Kjell Leon Stølan	12. juni 1995

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

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Kjell Leon Stølan
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Arbeidssted: 10/250, Ullernchausseen 111

Journalnr.: 72/2224

Innlevert: 21/7-72

Tegn. nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8

BEREGNET ARKIV

Arbeidets art: Betjeningsbolig for Ullern aldershjem og sykehjem

Bygningens art:

Byggherre: Oslo Kommune v/ Byggedirektøren, Sørkedalsveien 37, Oslo 3.

Byggemelder: Ark.ene Anker & Hölaas, Kirkegaten 32, Oslo 1.

Ansvarshavende: Siv.ing Per A. Jørgensen for Teltekollektivet

Byggetillatelse: A 3.2.73 — 16.10.73

Brukstillatelse: A — 4/2-74

FERDIGKONTROLL

Puss- og innredningstillatelse:

Brukstillatelse: 3/1-75.

Ferdigbef.:

Evtl. mangler: 4/2-77 20/2-77 9/378-13/9-78

Mangler rettet:

Pipetest: 1/75 V

Gassattest:

Heistest:

Ferdigattest: Innlevegs

UTTALELSER		IKKE
Byplankont.	3/8-72	2/10 72
Helseråd	X 5/6/73	2/7-73
Brannvesen	X	
V. & k. v.		
Gransking	9. aug 3/10-	
Fasaderåd		
Bygn råd		

APPROBASJON		
Dato	N.nr.	3630
27/9-73	Bet.	1584/73
Dato	N.nr.	3629
27/9-73	Bet.	1584/73
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	✓
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	

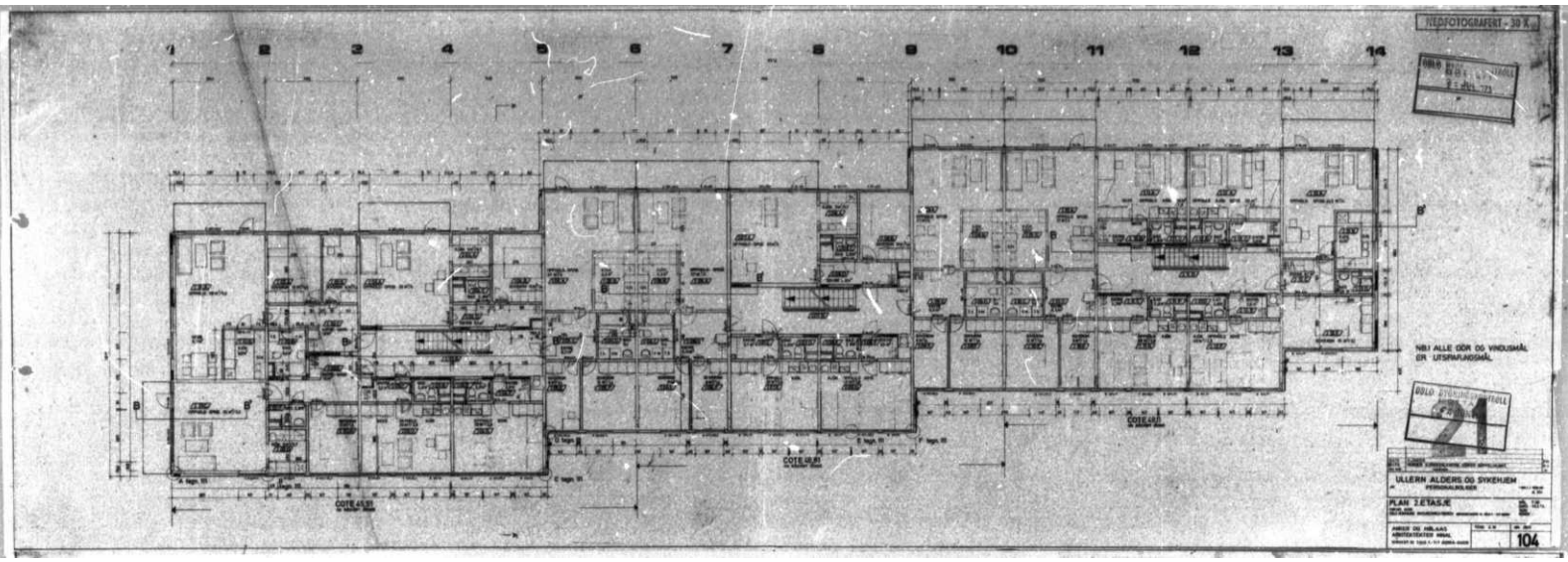
	Tillat påvist	Gravetillatelse
X B	694/73	16/10 73
X C1	3/10-73	23/8 73
C2		
D		
X E		V
X F	fjernvarme tilkoplet 7.3/-73	tilkoplet
X G	Reguleringsplan vedr. stedfesting 17/9-73	
X H	Bidrag for undispart vann godkjent	
I		
K		

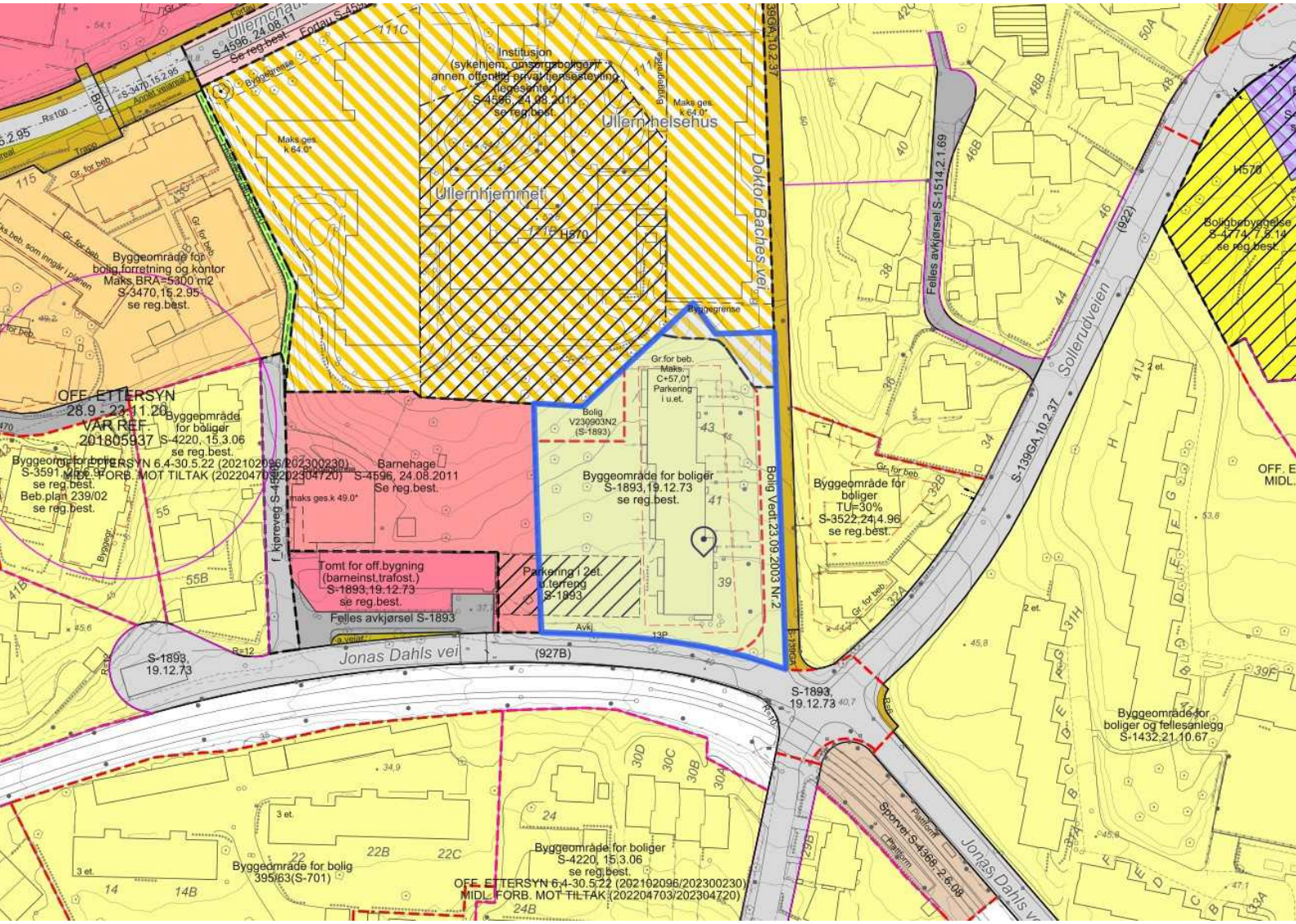
A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = kon.tr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Bons Boersen Oslo Nr. 10 950 500ki V.

Oslo Bygningskontroll.

Innhold | Behandling | Bevt. | MELDINGER


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14
FLYFOTOGRAFERT - 30 K
YRI ALLE DØR OG VINDUSMÅL
ER UTSPARINGSMÅL
ULLERN ALDERS OG SYKEHJEM
PERSONALBOLIGER
PLAN 1.ETASJE
104


Ullernhjemmet
Ullernhelsehus
Institusjon (sykehjem, omsorgsbolig m.v. annen offentlig privat tjenesteyting liggesenter) S-4596, 24.08.2011 se reg.best.
Doktor Backes vei
Byggegrense
Maks gesimshøyde k64.0*
Maks gesimshøyde k64.0*
Byggeområde for bolig,forretning og kontor Maks BRA=5300 m2 S-3470,15.2.95 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 28.9 - 23.11.20 VAR REF. 201805937
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for bolig S-3591 se reg.best. Beb.plan 239/02 se reg.best.
Barnehage S-4596, 24.08.2011 Se reg.best.
maks ges.k 49.0*
Tomt for off.bygning (barneinst,trafost.) S-1893,19.12.73 se reg.best.
Felles avkjørsel S-1893
Parkering i 2et. u.terreng S-1893
Bolig V230903N2 (S-1893)
Gr.for beb. Maks. C=57,01 Parkering i u.et.
Byggeområde for boliger S-1893,19.12.73 se reg.best.
Bolig Vedt.23.09.2003 Nr.2
Byggeområde for boliger TU=30% S-3522,24.4.96 se reg.best.
Felles avkjørsel S-1514,2.1.69
Sollerudveien
S-1398A 10.2.37
Boligbebyggelse S-4774, 7.5.14 se reg.best.
H570
Byggeområde for boliger og fellesanlegg S-1432,21.10.67
Jonas Dahls vei
(927B)
S-1893, 19.12.73
Byggeområde for bolig 395/63(S-701)
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Sporvei S-4968-2.6.08
Plattform
Perrong

Oslo

S-1893

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

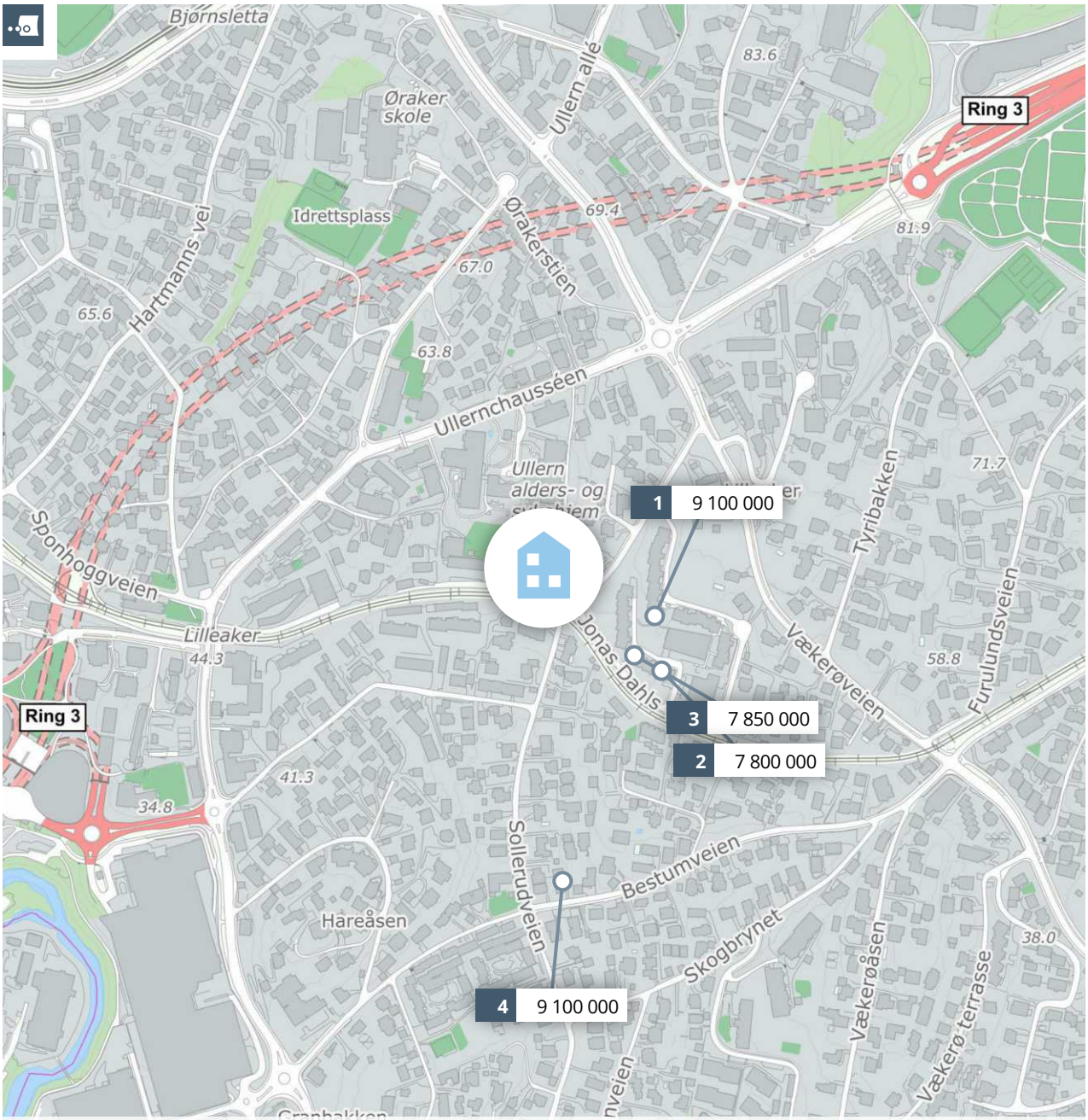
§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

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

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

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

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



Meglers verdivurdering

JONAS DAHLS VEI 39

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 19.04.2025

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: Nils Trongaard.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jonas Dahls vei 39, 0283 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1975

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

Verdivurdert til

7 290 000

82 340	7 372 340	102 361
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	6 535
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sollerudveien 41 A 87 m² 1968 1. etg 2 sov			03.06.2024	8 200 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**104 598**
2	Sollerudveien 33 B 83 m² 1970 1. etg 2 sov			11.04.2024	7 990 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**93 976**
3	Sollerudveien 33 F 87 m² 1970 2. etg 2 sov			11.06.2024	7 800 000	**7 850 000**	0	7 850 000	**90 230**
4	Bestumveien 87 A 80 m² 1937 1. etg 3 sov			28.05.2024	8 500 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**113 750**

Strøken og nyoppusset 3-roms.
Romslig balkong med luftig utsyn.
Gjennomgående.
Hjørneleilighet.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.12.2023	29.01.2024	25.04.2024	3 690 000	3 500 000	1 080 318	4 580 318	3
14.07.2006	14.07.2006		-	720 000	1 484 701	2 204 701	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Høyere markedsverdi.

Leiligheter til salgs i LYSAKER grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

91
dager

Leiligheter solgt i LYSAKER grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

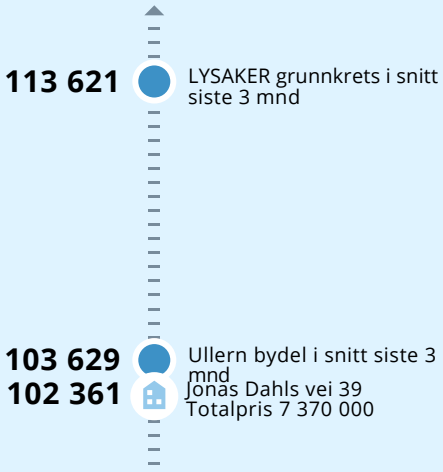


Solgt i snitt i løpet av

18
dager

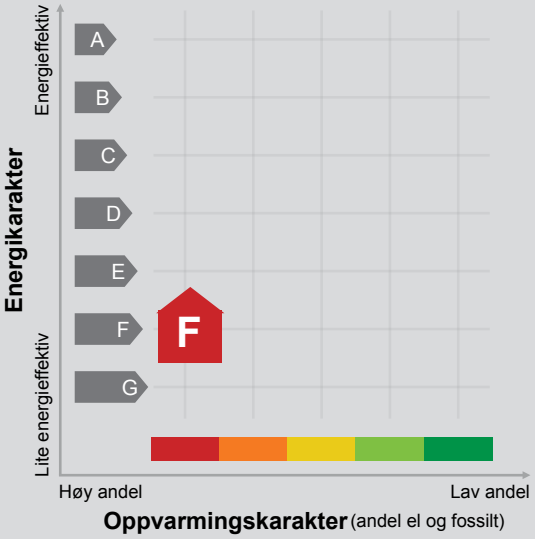
for 4.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Jonas Dahls vei 39
Postnummer	0283
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	881
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80714645
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	8d93931a-7bab-442a-82ad-9794396051f6
Dato	21.11.2023
Innmeldt av	EINAR SØREVIK



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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)

- Etterisolering av yttervegg
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt

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.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jonas Dahls vei 39
Postnummer: 0283
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0203
Dato: 21.11.2023 22:42:47
Energimerkenummer: 8d93931a-7bab-442a-82ad-9794396051f6

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 10
Bruksnummer: 881
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80714645

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: 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 6: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 8: 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 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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.

Jonas Dahls vei 39

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 197 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lilleaker skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km	
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km	
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	16 min 1.2 km	
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km	
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km	
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km	
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 4.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Sollerud Linje 13	1 min 0.1 km	
Vækerøveien Linje 23, 42, 42N	3 min 0.3 km	
Åsjordet Linje 1, 2, 3, 5	14 min 1 km	
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	14 min 1.2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.9 km	

BARNEHAGER

Ullern barnehage (0-5 år) 48 barn	3 min 0.2 km	
Sollerud barnehage (1-5 år) 33 barn	5 min 0.4 km	
Ullern barnehage (1-5 år) 23 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Coop Prix Lilleaker	6 min	
Kiwi Lilleaker	7 min	

FINN

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

VARER/TJENESTER

Lilleaker butikksenter	6 min
Apotek 1 Lilleaker	6 min
CC Vest Vinmonopol	10 min

SPORT

Øraker skole	10 min
Hullebergmyra, ballbane	10 min
Velværelset Treningsstudio	7 min
Ullern Trening	11 min

«Rolig, barnevennlig og hyggelige naboer:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

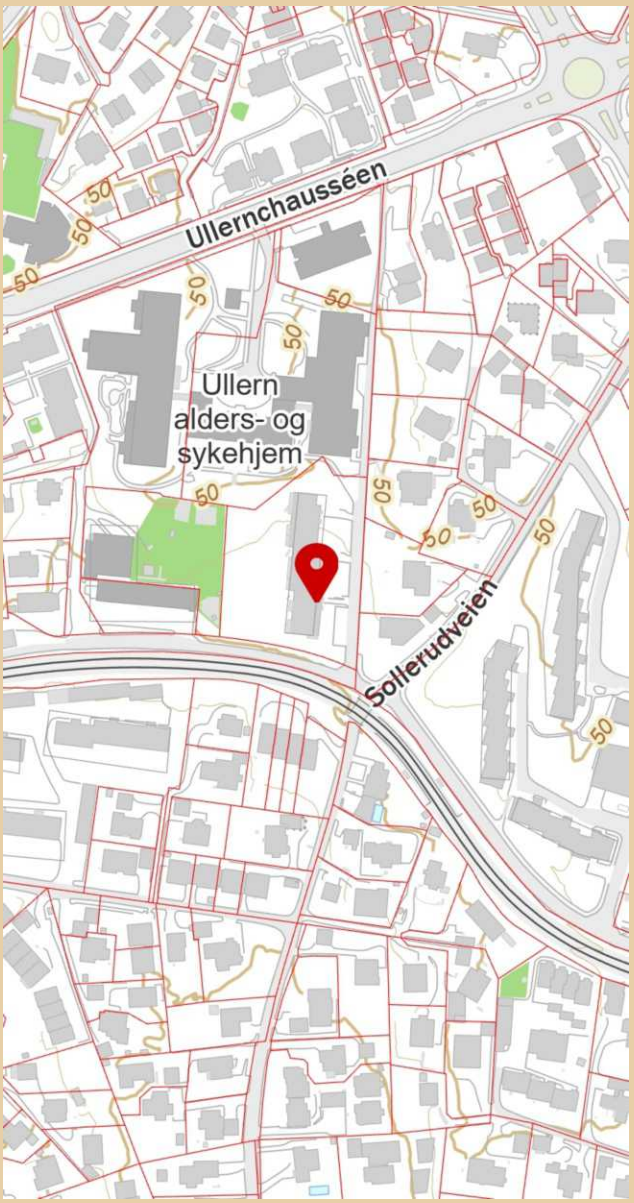
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jonas Dahls vei 39, 0283 Oslo
Gnr. 10, Bnr. 881, andelsnr. 122 i SOLLERUD BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250081

Meglerforetak: Privatmegleren Komplett

Saksbehandler: Nils Trongaard

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 480 42 337

E-post: nils.trongaard@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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