NORDVIK

Johan Scharffenbergs vei 107H

2 soverom | 77 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Johan Scharffenbergs vei 107H

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.08.2026









Nøkkelinformasjon

Romslig 3-roms oppussingsobjekt i et rett ved marka. Heis. Garasje med lader. Vestvendt balkong. Endeleilighet

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**113 590,-**
Totalpris	**4 613 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 910,-**
BRA-i	**77 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

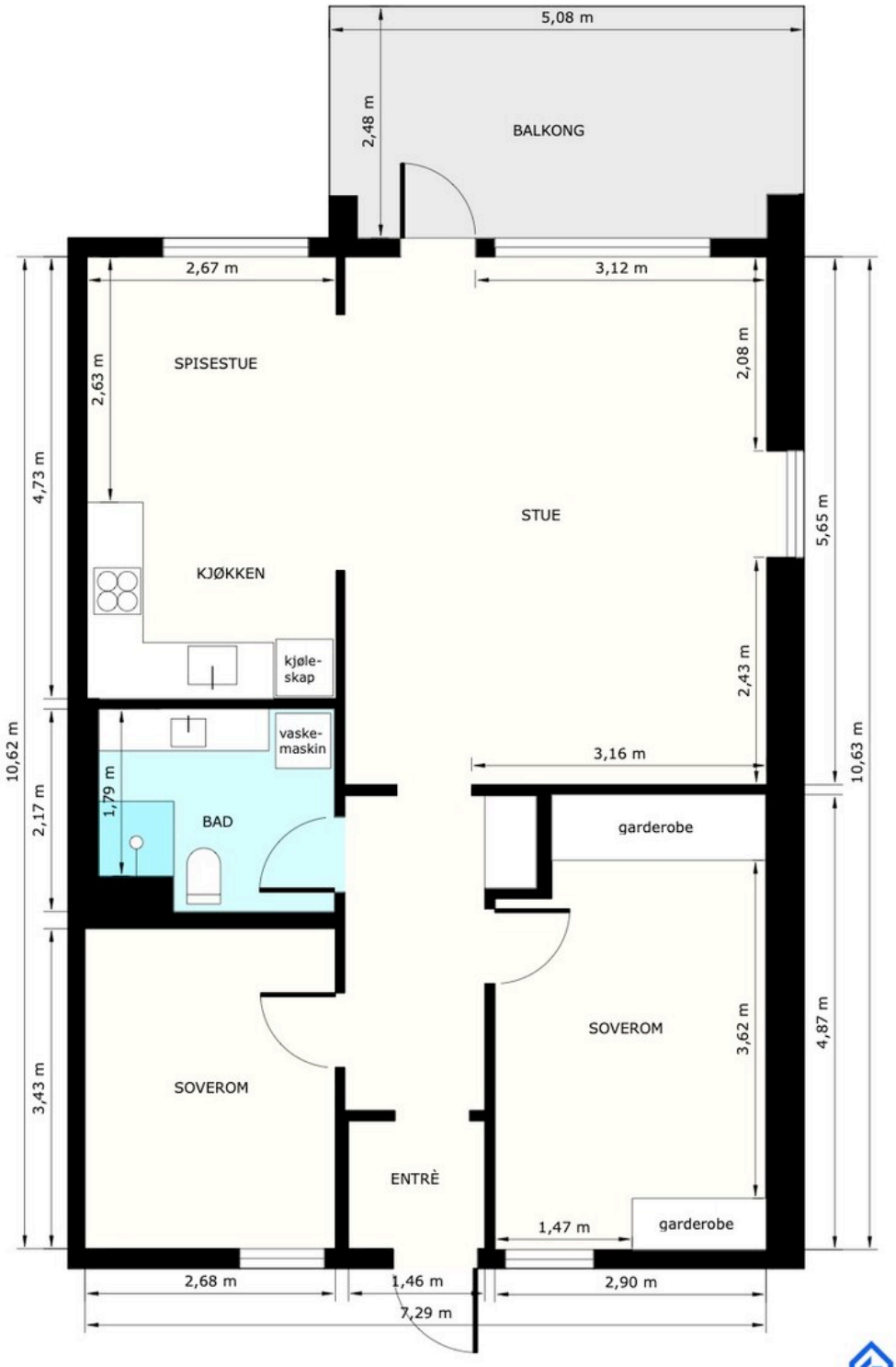
Johan Scharffenbergs vei 107 H er en stor 3-roms selveier med vestvendt balkong på i overkant av 12 kvm. Boligen ligger på enden i byggets andre etasje, og har en perfekt planløsning og et stort potensiale!
Leiligheten har en romslig stue med god plass for møblering i flere soner. Et hyggelig samlingspunkt hvor store vindusflater fyller rommet med dagslys fra to sider og tilkomst til 12 kvm balkong. Videre innheholder leiligheten et romslig spisekjøkken, bad med opplegg for vaskemaskin og to gode og usjenerte soverom med garderobeløsning.

- Endeleleilighet med vinduer fra tre sider
- Vestvendt balkong på 12 kvm med gode solforhold
- Biloppstillingsplass på ca 12 kvm i felles garasje. Elbillader på egen plass.
- To romslige soverom
- Heisadkomst
- Kort vei til marka

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 81 kvm

JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 107H
2.ETG



GARP EIENDOM

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




















Miele

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0319/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Johan Scharffenbergs vei 107H, 0694 OSLO
Gnr 168, bnr 99, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Gunnar Aabøe

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 613 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 626 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
BRA-e: 4 kvm. Bod ved inngangsparti.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong med utgang fra stuen.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod i fellesareal.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entre, 2 soverom, stue, kjøkken, bad. Utgang til 12 vestvendt veranda fra stuen.
Leiligheten disponerer kjellerbod på 2 kvm og en 4 kvm bod rett ved inngangsdøren.
Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass på ca 12 kvm i felles garasje. Elbillader på egen plass.

Standard
Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Sikringsskap.

Soverom 1: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. (mekanisk avtrekk).

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap og skyvedørsgarderobe.

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

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for

oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Bad: Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, dusjhjørne, innfellbare dusjdører og wc.

Parkering
Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass på ca 12 kvm i felles garasje. Elbillader på egen plass.
Rett til parkeringsplass er tinglyst på garasjeseksjonen (gnr 168, bnr 99, snr 1 ideel andel 1/72)og kan kun omsettes ved salg av eierseksjonen. Plassen er merket med nr 15.

Det er gjesteparkeringsplasser i sameiet.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Fasaderehabiliteringsprosjekt - betongrehabilitering fasade øst i 2022. Oslo
Murmesterbedrift.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet dimmer og 6 stk downlights i gang. Fjernet trafo, frest opp større hull til nye
downlights. Abildsø elektriske i 2022.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smart Elektro, januar/februar 2023

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Det er byttet gulv og malt nesten alle overflater i boligen i 2026.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at en samsvarserklæring er fremlagt. Denne er datert 2012, men beskrivelsen viser til "faktura" og det er ikke kjent hvilke arbeider som ble utført.

Bygningssakkyndig
Erik Bjerved Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er forblendet med teglstein og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass (nordan).

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom - Overflate gulv - Løs flis i dusjsonen indikerer fuktskade.- Utilstrekkelig fall til sluk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Kjøkken - Overflater og innredning - Alder og slitasje.
Kjøkken - Trekk - Kullfiltervifte.
Avløpsrør - Alder og slitasje.
Vannledninger - Alder og slitasje.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk - Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
Våtrom - Dokumentasjon - Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder - Felles varmtvann.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) - Hulltaking ikke utført. Fuktmåling utført uten avvik.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
-Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
-Balkong: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 3,94 meter, og rekkverket er målt til 96 cm over gulv.
-Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.
-Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år

-Pulverapparatet er eldre enn 10 år. Anbefaler utskifting.

Informasjon om elektrisk anlegg
Kun fremlagt delvis dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring). Konsekvens: Ukjent Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er det ikke satt noen grense. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Styret skal ha en skriftlig melding om ny eier eller leietaker. Utleier av eierseksjon er pliktig til å informere leietaker om sameiets vedtekter og husordensregler.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Varmekabler i gulv på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og har ikke oppgitt energiforbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 910,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift kr 2635
Drift garasje kr 556
Vedlikehold kr 950
Avsetning til vedlikeholdsfond kr 500
Fiber fra OpenNet kr 199

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 033 154,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 132 614,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109, orgnr. 982 421 284

Om sameiet
Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109 består av 27 seksjoner.
Sameiets regnskapsfører er Langseth & Ramstad Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets revisor er PKF Revisjon AS.
Forretningsførsel foretas internt.

Sameiet har en vaktmester som også utfører rehnhold av fellesarealer.

Fellesarealet mellom Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109 Sameiet Johan Scharffenbergs vei 111-117, eies med 1/73-del av hver boligseksjon i de to sameiene. Utgiftene til drift og vedlikehold av dette areal, fordeles på hvert sameie med henholdsvis 25/73-deler og 48/73-deler.

Pågående saker:

Innenfor en tidsramme på +/- 5 år planlegges det fasaderehabilitering av vestsiden med balkonger. Arbeidene vil inkludere: Utskiftning av vinduer (alle leilighetens vinduer + 109A) og balkongdør. Utbedring av betongelementer og nytt rekkverk på balkongene. Maling av fasade vest Inngangsparti.
På årsmøtet 2026 ble omfanget også utvidet til å gjelde portalen ved inngang til eiendommen ved innkjørsel til stikkveien/ parkeringsplassen. Styret fremla at det vil være økonomisk mest forsvarlig å ta hele inngangspartiet når vestveggen skal tas igjen. Den har blitt tatt hvert 10 år siden 2000-tallet. Å ta alt samtidig blir ofte mer økonomisk enn å dele arbeidet opp. For å få et inntrykk av hva det ville koste å ta disse delene nå, ba styret på årsmøtet Bjørn Karlsen fra 107G - som arbeider blant annet med rehabiliteringer - om å sende sameiet et pristilbud på fornyelse av begge portalene. Nabosameiet må, med sitt 2/3 eierskap til fellesområdene, godkjenne bruk av penger på portalen ved innkjørselen til eiendommen. Pristilbudet/ kostnadsoverslaget foreligger pr. dags dato ikke.

Betongrehabilitering Seksjon 1 (Garasje)
Styret ser at det vil være nødvendig med rehabilitering av betongen i garasjeseksjonen. Omfanget er uavklart men styret har avgjort at det skal hentes inn tilbud fra rådgivende ingeniører om en statusrapport på betongen, slik at kostnad foreligger mot slutten av 2026 og tilstandsrapport kan bestilles på 2027-budsjettet til Seksjon 1. Pristilbudet/ kostnadsoverslaget foreligger pr. dags dato ikke.

Gjennomføring av prosjekter i sameiet vil innebære låneopptak kombinert med egeninnbetaling fra seksjonseierne.

Forretningsfører
Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ikke fellesgjeld i sameiet.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 62 503,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 2 596 728. Sameiets egenkapital ved årsslutt var på kr. 1.395.955. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 162 216 for sameiet og kr 7 599 for garasjeseksjonen.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Dette innebærer at antallet dyr må begrenses. Type dyr vil også kunne ha betydning for om de kan være til sjenanse. Ved lufting skal dyr holdes i bånd på fellesområder og avføring fjernes.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 83448346

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 979 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under oppsatte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt og naturskjønt boligområde på Skullerud, i bydel Østensjø i Oslo, innenfor bomringen. Det er en stille, barnevennlig gate uten gjennomgangstrafikk. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og

servicetilbud.

Østmarka byr på milevis med gruslagte turveier og et rikt rutenett av oppmerkede turstier. Vinterstid finner du et bredt utvalg av lysløyper og preparerte skiløyper, samt et antall populære akebakker. Sommerstid kan overskuddsbrød brukes til fuglemating ved Østensjøvannet, der fuglelivet er rikt og variert.

Nærområdet byr også på et rikt utvalg av aktiviteter og fritidstilbud gjennom året, blant annet Nøklevann ro & padleklubb (NRTK), Rustad idrettslag med tilbud innen fotball, friidrett, langrenn barneidrett og ballidrett, samt IF Frøy som har et aktivt sykkelmiljø. Ved Skullerudstua arrangeres det skileik mandag - søndag gjennom vinteren.

Det er også kort vei til lekeplass, idrettshall, golfbane (Grønmo golfklubb), ridesenter, tennisanlegg, alpinanlegg og treningssenter.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Coop Prix Skullerud. Det er også noen butikker og frisør på Skullerud Torg. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Bøler senter som har et godt og variert utvalg. Lambertseter, Manglerud, Bryn og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Offentlig kommunikasjon
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Skullerudbakken bussholdeplass ligger kun 130 meter unna og Skullerud T-banestasjon er under 500 meter fra eiendommen. Med bil tar det ca. 8 min til Lambertseter, 11 min til Manglerud, 15 min til Ekeberg, 18 min til Oslo S og 43 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.03.1994.

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

Kjøkken er flyttet til det som var et soverom ved stue, og soverom er etablert i tidligere kjøkken. Omgjøringen er fra hoveddel til hoveddel og medfører ikke søknadsplikt.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg ihht reguleringsplan S-2021. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Arealplaner
Planprogram med VPOR Skullerud
Saksnummer 2025/06767 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201411787
Status Under behandling
Eiendommen berøres av et pågående og overordnet planarbeid i Oslo kommune under saksnummer 2025/06767. Dette planarbeidet har status som under behandling, og er en direkte videreføring av en tidligere plansak for området. For en potensiell kjøper betyr dette at det foregår en langsiktig og helhetlig planlegging av hvordan hele Skullerud-området skal utvikles og fornyes i årene som kommer.
Kommunen jobber her med et såkalt planprogram kombinert med en veiledende plan for offentlige rom, ofte forkortet til VPOR. Dette er ikke en detaljregulering av den enkelte eiendom, men en visjonær rammeplan for hele nærområdet. Målet med planen er å transformere Skullerud til et enda mer levende og attraktivt lokalsamfunn. Det legges blant annet opp til vesentlige oppgraderinger av offentlige områder, bedre tilrettelegging for gående og syklende, etablering av nye grøntområder og parker, samt overordnede rammer for fremtidig bolig- og næringsutvikling.
Siden saken fortsatt har status under behandling, betyr det at kommunen, fagfolk og naboer fremdeles samarbeider om å forme de endelige detaljene. Siden planene er på et overordnet nivå, vil de ikke ha noen umiddelbar praktisk innvirkning på bruken av denne konkrete boligen i dag. Prosessen gir derimot en spennende og positiv pekepinn på hvordan nabolaget vil løftes i fremtiden. Alle sakens dokumenter og de nyeste oppdateringene er offentlig tilgjengelige, og interesserte kjøpere oppfordres til å følge saken via Oslo kommunes saksinnsyn ved å søke på saksnummeret.

Olaf Helsets vei 5 med flere
Offentlig ettersyn
Detaljregulering med konsekvensutredning
Høringsfrist 12.08.2026

Saken gjelder en detaljregulering med konsekvensutredning som nylig har vært lagt ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 12. august 2026. Formålet med prosjektet er å transformere og fortette det sentrale næringsområdet rundt Skullerud stasjon til en moderne, stasjonsnær "Skullerudby". Planforslaget legger opp til en betydelig bymessig utvikling med en miks av næring, kontor, torg, parker og potensielt opptil 2140 nye boliger, samtidig som deler av den eksisterende bygningsmassen vurderes bevart. Det pågår nå en politisk og faglig vurdering av de endelige rammene. Dette er et langsiktig transformasjonsprosjekt som vil gå over flere etapper i årene som kommer dersom den blir vedtatt, og nærområdet vil få et vesentlig løft med nye urbane kvaliteter, møteplasser og grøntstrukturer i fremtiden. Alle illustrasjoner, konsekvensutredninger og dokumenter ligger tilgjengelig for interesserte kjøpere i Oslo kommunes saksinnsyn.

Detaljregulering - Enebakkveien 310 m.fl.- Driftsbase for Sporveien
Saksnummer 2025/06514 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202556015
Status Under behandling
Saken er under behandling og har som formål å legge til rette for en ny og moderne driftsbase for Sporveien i nærområdet. Planen legger opp til å samle flere av Sporveiens verksteds-, lager- og kontorfunksjoner for både trikk og T-bane på denne tomten.Siden prosjektet er under behandling, jobbes det fortsatt med å avklare de endelige tekniske løsningene og bygningsvolumene for anlegget. Dette er et samferdselsprosjekt som vil prege utviklingen av næringsarealene i denne delen av området. Interesserte kjøpere kan følge prosessen og se alle tegninger ved å søke på saksnummeret i Oslo kommunes saksinnsyn.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/168/99/13:
19.12.1988 - Dokumentnr: 88367 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Gnr. 167 Bnr. 17
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:99
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1989 - Dokumentnr: 4059 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV TAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2026 - Dokumentnr: 913166 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.01.1989 - Dokumentnr: 4059 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/3817
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 28 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og

innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 590,-

Samlet skal selger betale kr. 106 790,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. august 2026

Ansvarlig megler
Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler 2
Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

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

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

Johan Scharffenbergs vei 107H

Nabolaget Skullerud - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nyskolen i Oslo grunnskole (1-...	**2 min**
118 elever, 13 klasser	0.1 km
Rustad skole (1-7 kl.)	**13 min**
454 elever, 26 klasser	1.1 km
Nøklevann skole (1-7 kl.)	**24 min**
324 elever, 19 klasser	2 km
Abildsø skole (1-10 kl.)	**4 min**
486 elever, 30 klasser	2.3 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	**14 min**
335 elever, 31 klasser	1.2 km
Ulsrud videregående skole	**5 min**
624 elever	3.4 km
Lambertseter videregående skol...	**7 min**
825 elever, 30 klasser	3.5 km

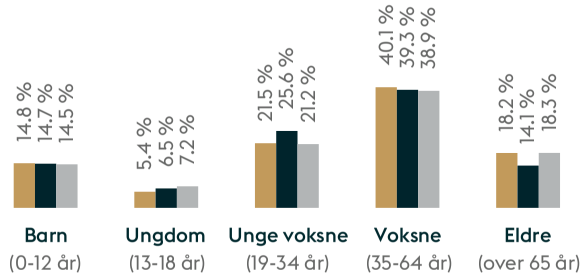
Offentlig transport

Skullerudbakken	**1 min**
Linje 70N, 76	0.1 km
Skullerud	**7 min**
Linje 2, 3	0.5 km
Kastellet	**10 min**
Linje 13, 19	4.7 km
Bryn stasjon	**10 min**
Linje L1	7.1 km
Oslo S	**14 min**
Totalt 24 ulike linjer	9 km

Barnehager

Gartnerboligen barnehage (1-5 ...	**4 min**
52 barn	0.3 km
Skullerudhøgda barnehage (1-5 ...	**8 min**
56 barn	0.6 km
Rustadsaga barnehage (1-5 år)	**17 min**
49 barn	1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skullerud	3 970	1 943
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Leirskallen flerbrukshall	13 min
Rustad	16 min
Skullerud Sport Senter	8 min
EVO Bøler Senter	5 min

«Stille og rolig med nærhet til turterreng og sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

Johan Scharffenbergs vei 107H
0694 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1988
BRA:	83 m^2
BRA-i:	77 m^2
Rapportdato:	13.8.2026 (Gyldig til 13.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	6	1	2

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Johan Scharffenbergs vei 107H
0694 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Overflate gulv	- Løs flis i dusjsonen indikerer fuktskade. - Utilstrekkelig fall til sluk.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	- Alder og slitasje.
Kjøkken - Trekk	- Kullfiltervifte.
Avløpsrør	- Alder og slitasje.
Vannledninger	- Alder og slitasje.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. - Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
Våtrom - Dokumentasjon	- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking ikke utført. Fuktmåling utført uten avvik.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 3,94 meter, og rekkverket er målt til 96 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år

Pulverapparatet er eldre enn 10 år. Anbefaler utskifting.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.8.2026

Rapportdato
13.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Gunnar Aabøe**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Johan Scharffenbergs vei 107H, 0694 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	168	Bruksnr:	99	Festenr:	
Seksjonsnr:	13	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1988**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er forblendet med teglstein og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass (nordan).

Innhold

2. etasje

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Sikringsskap.

Soverom 1: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. (mekanisk avtrekk).

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap og skyvedørsgarderobe.

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

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Bad: Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, dusjhjørne, innfellbare dusjdører og wc.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**81**	**77** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	**4** Romfordeling: Bod ved inngangsparti.	**0**	**12**
Kjeller	**2**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**2** Romfordeling: Bod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**83**	**77**	**6**	**0**	**12**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 12 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Biloppstillingsplass på ca 12 kvm i felles garasje. Elbillader på egen plass.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 2 kvm og bod rett ved inngangsdøren på 2 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 241 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Betonggulv med malt overflate. Rekkverk av stål.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Balkongen har betonggulv med malt overflate og rekkverk av stål.

Konstruksjonen ligger ikke over innvendige rom og er ikke tekket. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Det er ukjent om det er gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2012. Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brannklassifisering B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer fra 2012.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Vinduene er 3-lags isolerglass i trekarmer fra 2012, mens innerdørene er profilerte hvitmalte dører med porøs kjerne og ytterdøren er en brannklassifisert (B30) sikkerhetsdør fra Swedoor.

Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ikke avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Vinduene er godt innenfor forventet brukstid. Bygningsdelen fremstår uten registrerte avvik.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

3. ETASJE
Entrè:

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

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

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 2 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 9 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Avvik: 9 mm.

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

VURDERINGSKRITERIER:
Nivåforskjell mellom rom større enn 25mm = TG 2
Lokal høydeforskjell innenfor 2 meter større enn 15mm = TG 2
Målt totalt høydeforskjell større enn 30mm = TG 2

Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svekkelser eller svikt i konstruksjonen. Ved slike forhold anbefales det nærmere undersøkelser av årsak og skadeomfang = TG 3

Oppsummering TG-1

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er foretatt planhetsmålinger med linjelaser i entré og stue. I entré ble det målt et lokalt avvik på 2 mm og et totalt avvik på 2 mm. I stue ble det målt et lokalt avvik på 3 mm og et totalt avvik på 9 mm. Målte verdier ligger innenfor gjeldende vurderingskriterier, og det er ikke registrert avvik av betydning.

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Innredning med kullfilter avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskader på overflater på skapdører.

Oppsummering overflater og innredning — **TG-2**

Det er ikke behov for strakstiltak, men påregn kostnader i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet på sikt. Som et forebyggende tiltak anbefaler vi å installere en magnetventil (f.eks waterguard) som vil kunne stenge vannet automatisk dersom det skulle oppstå en vannlekkasje fra kjøkkenet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold, reparasjon eller utskifting av skadde/slitte deler av innredningen

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard under kjøkkenbenken som et forebyggende tiltak. Tiltaket må utføres av rørlegger.
Et alternativ er å montere en sensor som gir lyd/alarm i tilfellet lekkasje, men vær oppmerksom på at denne ikke vil stoppe en eventuell lekkasje.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk — **TG-2**

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.
Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

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

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 3,94 meter, og rekkverket er målt til 96 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Ja**

Pulverapparatet er eldre enn 10 år. Anbefaler utskifting.

6.6 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Støpejern, Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.7 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ikke kontrollert**

Ikke tilgjengelig hovedstoppekran i leiligheten.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering — **TG-2**

Vannledninger er utført i kobber. Det er ikke registrert manglende isolering av synlige rør, unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller andre synlige avvik ved anlegget. Hovedstoppekran er ikke tilgjengelig i leiligheten og funksjonen er derfor ikke kontrollert. Rørene har med utgangspunkt i byggeåret 1988 nådd en alder som gir usikkerhet om gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Det må derfor påregnes at deler av anlegget vil kunne kreve utskiftning innen overskuelig fremtid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Elkontroll utført i regi av tidligere eier, men denne er eldre enn 5 år gammel.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

En samsvarserklæring er fremlagt. Denne er datert 2012, men beskrivelsen viser til "faktura" og det er ikke kjent hvilke arbeider som ble utført.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i entré.

Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

GENERELT:
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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Selger har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Ved befaringen ble det ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter. Det er ikke registrert avvik for denne bygningsdelen.

6.10 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Felles varmtvann.

6.11 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Mekanisk grunnventilasjon tilkoplet bad.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Leiligheten har mekanisk avtrekk med styring fra felles viftesystem. Det er ikke registrert avvik på ventilasjonssystemet.

6.12 Våtrom TG-3

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling TG-1

Veggene på badet har malt overflate og flis.

Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflatene fremstår i god stand og uten vesentlige avvik.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Løs gulvflis i dusjsonen.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Løs flis i dusjsonen indikerer fuktskade.

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall

Beskrivelse:
LEKKASJEVANN:
Gulvet har mindre fall mot sluk enn det som er anbefalt men vil fungere som tiltenkt i normale brukssituasjoner. Gulvet utenfor dusjsonen er stedvis flatt og dersom det oppstår en vannlekkasje fra f.eks håndvask vil det være risiko for at vann renner mot døren og ut av rommet.

Oppsummering overflate gulv **TG-3**

Badegulvet har flislagt overflate.

Det er registrert bomlyd bak fliser og løs flis i dusjsonen, og avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen. Gulvet har mindre fall mot sluk enn anbefalt, og utenfor dusjsonen er gulvet stedvis flatt slik at lekkasjevann fra for eksempel servant kan renne mot døren og ut av rommet fremfor å nå sluket.

Ved en vannlekkasje er det dermed risiko for at vann trenger ut i tilstøtende rom og medfører følgeskader. Registrerte avvik bør utbedres for å redusere risikoen for fukt- og vannskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på vegger og gulv, i påvente av en rehabilitering av badet.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

Avviket kan rettes med lokal utbedring, ved å ta opp løse fliser og lime på nytt, men vi anbefaler rehabilitering av badet på sikt. Total rehabilitering av våtrom koster normalt 400 000- 600 000,- avhengig av standardnivå og løsninger.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

På befaringsdagen er det ikke registrert lekkasjer eller skader som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det vil bli behov for rehabilitering av badet på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Klosett, Servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med servant med underskap, WC med utenpåliggende sisterne samt dusjhjørne med innfellbare dusjdører.

Det ble ikke registrert skader på sanitærutstyr eller innredning ved befaringen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Testet med papir.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Funksjonen ble kontrollert med papirark, og det ble ikke påvist avvik ved denne testen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Membranen har ingen synlige skader eller tegn til utettheter. TG2 settes pga manglende dokumentasjon for utførelsen av membranen. For å kunne vurdere membran/tettesjikt til TG1 må det kunne fremlegges dokumentasjon for faglig utførelse (bilder etc), og tilstrekkelig dokumentasjon for type membran/mansjetter/slukløsning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ingen spesielle tiltak anbefales. For å lukke dette avviket må det kunne fremlegges bilder eller sjekklister som bekrefter fagmessig utførelse av membranen. Dette er dokumentasjon som normalt ligger i entreprenørens internkontrollsystem, og ikke normalt overleveres til eier/kunde. Derfor vil denne dokumentasjonen ofte være vanskelig å fremskaffe.	

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Geir Kristian Aabøe	9578-5995-4-179722	2026-08-11 15:53:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. aug. 2026

Oppdragsnummer
8-0319/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johan Scharffenbergs vei 107H, 0694 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Gunnar Aabøe

Fullmektige
Geir Kristian Aabøe for Gunnar Aabøe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 83448346.
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaderehabiliteringsprosjekt - betongrehabilitering fasade øst i 2022. Oslo Murmesterbedrift.

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet dimmer og 6 stk downlights i gang. Fjernet trafo, frest opp større hull til nye downlights. Abildsø elektriske i 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smart Elektro, januar/februar 2023

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er byttet gulv og malt nesten alle overflater i boligen i 2026.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0319/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Geir Kristian Aabøe	**2026-08-11**

Identifikasjon

Geir Kristian Aabøe

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

Eiendomsmegleropplysninger Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109, 0694 OSLO

Seksjon 107H

Dato 11.08.2026

Sameiets org. nr.:	982 421 284
Seksjonens nr.:	107H | Gnr. 168 | Bnr. 99 | Snr. 13
Foreligger det ferdigattest:	Ja
Følger det særskilte forpliktelser med seksjonen:	Nei
Garasje:	Ja
Parkeringsplassens nummer og etasje:	15, etasje -2
Hvordan blir kjøper eier av parkeringsplassen:	Er tinglyst på eierseksjonen, kan kun omsettes ved salg av eierseksjonen
Elbil lading:	Ja
Koster elbil lading ekstra:	Ja
Eierskiftegebyr:	Ja, kr. 590,- inkl. mva.
Felleskostnader:	4910,- pr. måned fordelt slik:

Navn	Salgspris	Enhet
Felleskostnader drift	2 635.44	måned
Felleskostnader drift garasje	555.56	måned
Felleskostnader vedlikehold	950.02	måned
Felleskostnader vedlikeholdsfond	499.98	måned
Felleskostnader internett (fiber) fra OBOS OpenNet	199.00	måned

Tomten er eiet/festet:	Eiet
Forsikringsselskap:	Gjensidige
Polisenr.	83448346
Besørger sameiet veiavgift eller lignende:	Nei
Følger det formue med seksjonen:	Ja, pr. 31.12.2025 kr. 62 503,-
Har sameiet offentlige pålegg som ikke er utført:	Nei
Foreligger det rapporter som omhandler bygningsmassen:	Nei
Hvilke arbeider av større omfang planlegges:	Innenfor en tidsramme på +/- 5 år planlegges det fasaderehabilitering av vestsiden med balkonger. Det vil i 2027 bli innhentet rapport på betongstatus på garasjeplanene.
Er det avdekket veggdyr/skadedyr i boligmassen:	Nei
Har sameiet hussoppforsikring:	Nei
Er dyrehold tillatt:	Ja, se husordensreglene
Er fremleie tillatt:	Ja, krever Styrets godkjennelse
Krever styregodkjenning av ny eier:	Ja, sendes på e-post til styret@jsbv.no
Vedlegg	Husordensregler Vedtekter Siste innkalling til ordinært årsmøte Siste protokoll fra ordinært årsmøte

Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109



Årsmøte 2025

Innkalling
Årsberetning
Årsregnskap

Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styret er sameiets utøvende organ og skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og forvaltning av sameiet i samsvar med eierseksjonsloven, vedtektene og vedtak fattet av årsmøtet, deriblant:

- å representere sameiet utad
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmasse og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å utarbeide budsjett og sørge for forsvarlig drift av sameiet
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel
- å påse at sameiets økonomiske forpliktelser håndteres på en forsvarlig måte
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å behandle henvendelser og saker fra seksjonseiere og beboere
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig og føre protokoll
- å ivareta HMS og brannsikkerhet

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Velkommen til årsmøte tirsdag 9. juni kl. 18:30 på Skullerudstua

Denne innkallingen inneholder dagsorden for årsmøtet, Styrets årsberetning, regnskapet og revisjonsberetning for 2025**.**

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjoner og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett

  Det er kun en stemme pr. seksjon

- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet
  Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det

- En seksjonseier som ikke selv kan møte, kan la seg representere ved en fullmektig

  Fullmaktsskjema finner du som vedlegg B
  Fullmakten leveres i utfylt stand ved inngangen

  Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg

- Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg

- Leietager av boligseksjon kan være til stede på årsmøtet, men har kun rett til å uttale seg dersom vedkommende har fullmakt fra seksjonseier

DAGSORDEN

KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

SAKSLISTE

1. Styrets årsberetning
   Styrets forslag til vedtak: Årsberetningen for 2025 ble gjennomgått og tatt til etterretning.
2. Årsregnskap 2025
   Styrets forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025, som viser et resultat på kr. 2.596.728 godkjennes.
3. Budsjett 2026
   Styrets forslag til vedtak: Budsjettet for 2026 godkjennes.
4. Revisjonsberetning
   Styrets forslag til vedtak: Revisjonsberetningen for 2025 ble gjennomgått og tatt til etterretning.
5. Godtgjørelse til styret
6. Innkomne forslag
   Det var ved fristens utløp mottatt 3 innkomne forslag.
7. Styrets forslag
8. Valg av styre og valgkomité

VEDLEGG

A. Deltagerseddel
B. Fullmaktsskjema

Oslo, 27. mai 2026

Med vennlig hilsen for styret

_____
Cecilie Stærnes
(sign.)
Styreleder

1. STYRETS ÅRSBERETNING 2025

1.1 VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.
Sameiet ligger i Oslo kommune og har org. nr. 982 421 284.

1.2 STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg, har sameiets styre bestått av følgende personer:

Verv	Navn	Valgt	Antall år
Styreleder	Cecilie Stærnes	2025	2
Nestleder	Arild Knutsen	2025	2
Styremedlem	Roar Flydal	2024	2
Varamedlem	Toril Skårsmoen	2024	2

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

1.3 STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære Årsmøte den 19.05.2025 har Styret avholdt 5 styremøter. Styremedlemmene og varamedlemmet praktiserer i tillegg løpende kontakt i en messenger-gruppe for styret. Følgende hovedsaker har vært behandlet:

- 1.3a Strømavtale Norgespris
- 1.3b Innløsning av sameiets banklån
- 1.3c Vannlekkasje berederrom
- 1.3d Varmen i garasjenedkjørslene
- 1.3e Ny belysning i garasjen + bodområdet
- 1.3f Sklisikring på svalgangsgulvene og fornyelse av sklisikring i trapper
- 1.3g Parkeringsplassen
- 1.3h Heisen
- 1.3i Vaktmester
- 1.3j Vedlikeholdsplan

1.3a Strømavtale Norgespris

Sameiet skiftet til Norgespris i november 2025 for alle tre strømmålerne dvs.:

- Strømmåler for JSBV
- Strømmåler for Seksjon 1
- Strømmåler for elbil ladeanlegget

Nabosameiet godkjente etter vanlig prosedyre skiftet av strømavtale for de to målerne som vedgår garasjen.

1.3b Innløsning av sameiets banklån

Banklånet ble besluttet oppløst på årsmøtet i 2025. I samarbeid med Handelsbanken ble nødvendig dokumentasjon utstedt og fordeling av renter beregnet med mer. Takket være at alle seksjonseierne bidro med sitt og betalte på frist, kom vi i mål så godt som på timen.

1.3c Vannlekkasje berederrom

Vi har hatt en mindre vannlekkasje fra en av varmtvannsberederne i berederrommet. Den ble utbedret høsten 2025.

Samtidig installerte rørlegger en utslagsvask med varmt/kaldt vann i berederrommet, i hovedsak beregnet på rengjøringspersonale. På grunn av nøkler på avveie og innbruddet vi hadde i den forbindelse for 3 år siden, besluttet Styret at berederrommet ikke skal være allment tilgjengelig. Det er i dag kun vaktmester og Styret som har tilgang til berederommet.

Kranene ved de to garasjeportene ble skiftet ut med frostsikre tappekraner med mulighet for avstenging på innsiden når vi først hadde rørlegger her.

1.3d Varmen i garasjenedkjørslene

Det ble høsten 2025 lagt om til én elektrisk kurs pr. varmematte. Dette har to hovedfordeler:

- Slutter en varmematte å virke, vil de andre fortsette å fungere.
- Det vil lette fremtidig feilsøking.

1.3e Ny belysning i garasjen + bodområdet

Innhenting av tilbud og gjennomføring av utskiftning av garasjebelysning fra halogen til LED. Arbeidet ble gjennomført i desember 2025 av Smart Elektro AS.

Konfigurasjonen ble etter en felles beslutning mellom vårt styre og styret i nabosameiet satt til tidsmessig lik sensorstyring over hele planet samtidig, altså ikke slik at lyset tennes og slukkes etter bevegelse bortover planet, men i stedet går lyset på over hele planet med én gang. Sensorene er satt til 15 minutter på, deretter av uten ny bevegelse.

Til dere som har behov for dette: Husk at det er WIFI i garasjen. Garasjenettverket heter WiFi_beboer og passord ligger på www.jsbv.no etter innlogging. Se infosider og punktet «Garasjen».

1.3f Sklisikring på svalgangsgulvene og fornøyelse av sklisikring i trapper

Det vises her til at dette temaet ble tatt opp på fjorårets årsmøte. Entreprenøren Oslo Murmesterbedrift AS ser ikke på grovheten i svalgangsgulvene som en reklamasjon og henviser til at dette samsvarer med prøvene som ble fremlagt under prosjektet og som alle sikkert fikk med seg at stod plassert i inngangstunnelen i sameiet i flere måneder. Styret har mottatt et tilbud på tilleggsbelegg på det nåværende gulvet estimert til 875,- inkl. mva. pr. m^2 pluss rigg og oppfølging.

1.3g Parkeringsplassen

I samarbeid med nabosameiet ser vi på løsninger for gjesteparkeringen, som misbrukes som fast parkeringsplass for både sameienes beboere, og biler som tilhører beboere i omliggende sameier.

Styrene har definert følgende prioriterings- og arbeidsrekkefølge:

1. Se på løsninger for å bli kvitt de som parkerer hos oss uten å bo her. Dette kan for eksempel være vaktselskap, slik som vi ser andre eiendommer i Johan Scharffenbergs vei har.

2. Informere alle med garasjeplass at den skal brukes – og følge dette opp internt. Det er ikke tillatt å leie ut egen garasjeplass og deretter bruke gjesteparkeringen på daglig basis.

3. Det er etter hvert flere boenheter med 2 biler, slik at det siste punktet er å se hva vi står igjen med av problemer når 1 og 2 er løst.

Når vi etter hvert kommer til den problematikken punk 3 utgjør, så vil det være snakk om en løsning for å kreve inn leieinntekter. Men dette lar seg kun gjennomføre, dersom det fremdeles er nok plasser for gjester. Dersom det ikke tilfellet, vil vi måtte forvise alle som bruker gjesteparkeringen for bil nr. 2.

1.3h Heisen

Heisstopp grunnet elektriske komponenter med fuktsensorer som slår ut, har vi også denne vinteren hatt et par av, men langt færre enn tidligere. Det kan synes som om både varme- og ventilasjonstiltak virker positivt. Vi har varmelister stående på høykant ca. 3,5m oppover i heissjakten som gir i overkant av 1500W, en panelovn i heismaskinrommet som gir 1000W og en bærbar 2000W varmevifte i bunnen av heissjakten, samt et fastmontert luftavsug i toppen av sjakten.

Det løper stadig vekk en reklamasjonssak mot TK Elevator i forbindelse med etasjedisplayene og hvem som er økonomisk ansvarlig for stopp i den forbindelse, men styret har konsekvent plassert det ansvaret hos entreprenøren, som alene var ansvarlig for at korrekte komponenter ble valgt da heisen ble renovert.

1.3i Vaktmester

Styret er middels til dårlig fornøyd med vaktmesters håndtering av renhold, søppeltømming på garasjeplanene og periodisk vedlikehold hver vår og høst.

Sistnevnte gjøres aldri automatisk og krever mye oppfølging. Vi er i dialog og avventer om dette bedre seg.

1.3j Vedlikeholdsplan

Styrets vedlikeholdsplikt er nedfelt i både Lov om borettslag og Lov om eierseksjoner. Bygningsmasse forfaller over tid og vedlikeholdsplanen fokuserer på vedlikehold som er nødvendig i forhold til byggsubstans, funksjonell drift og beboernes sikkerhet, fremfor vedlikehold som kun er rent visuelt. Det er blitt

gjennomført flere helt nødvendige prosjekter siden 2021 og sameiets økonomi er anstrengt. Gjennomføring av nye prosjekter vil nødvendigvis bety nytt låneopptak kombinert med egeninnbetaling fra seksjonseierne.

Avsluttede arbeider er strøket over:

- ~~Ventilasjonsmotoren i -2 / serviceavtale ventilasjon~~
  Avsluttet 2025. Inngått serviceavtale med GK Norge.
- ~~Brannvern~~
  Avsluttet våren 2024
- Ny sklisikring i trappene
- Brannstiger på begge sider av plattingen i 1. etasje, i naturlig forlengelse av rømningsveiene på begge sider av bygget fra 3. etasje og ned.
- **Periodisk vedlikehold av taket**
- Nye kuplene til lysstolpene på uteområdene
  Begge styrene har i samarbeid innhentet tilbud på nye kupler til de 12 stolpearmaturene vi har på fellesområdene våre. Grunnen til dette er ikke kosmetisk, men et faktisk behov, da de er så rustne at det er vanskelig for vaktmester å skifte pærene og deretter sette på hetten igjen, uten at både skruer og hette knekker. Vi har armaturer, der halve hetten er borte. Det foreligger to tilbud som skal vurderes av styrene.
- Periodisk gjennomspyling av kloakkrør ovenfra, ned til -2 og ut
- ~~Ny belysning i garasjen på grunn av nytt regelverk~~
  ~~*Satt på årets budsjett for Seksjon 1*~~
  Avsluttet desember 2025.
- ~~Nye armaturer for vann i garasje (3 stk.) og innvending stengning~~
  Avsluttet høsten 2025.
- **Rehabilitering av fasade vest/balkongsiden**
  Utskiftning av vinduer (alle leilighetens vinduer + 109A) og balkongdør
  Utbedring av betongelementer og nytt rekkverk på balkongene
  Maling av fasade vest
  Inngangsparti
- **Betongrehabilitering Seksjon 1 –** omfanget er uavklart, men begge styrene har avgjort at vi henter inn tilbud fra rådgivende ingeniører om en statusrapport på betongen, slik at kostnad foreligger mot slutten av 2026 og tilstandsrapport kan bestilles på 2027-budsjettet til Seksjon 1.

De uthevede prosjektene er de som ansees å ha høyest viktighet.

1.4 ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.

1.5 HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Årlig, visuell kontroll av taket
- Service og vedlikehold av heis
- Service og vedlikehold av brannslukningsapparater og brannslanger i garasjene
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Sjekk av rekkverk og rømningsveier
- Vernerunder
- Feiing av uteområder og garasjeanlegg
- Strøing i vinterhalvåret

1.6 SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

Boliger og bygningstype

Sameiet består av 27 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 168/99 og har følgende adresse: Johan Scharffenbergs vei 107-109, 0694 Oslo.

Bygningsforsikring

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige forsikring.
Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, felles inventar, skadedyrbekjempelse, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Skal sameiets forsikring benyttes, må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

1.7 JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2025 var det 27 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 27 seksjoner i sameiet. 24 seksjoner befinner seg i 1 - 3. etasje. 3 seksjoner befinner seg i etasje -1.

1.8 FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets regnskapsfører har siden november 2023 vært Langseth & Ramstad Eiendomsforvaltning AS.

Styret er fornøyd med samarbeidet og det er blitt gjort et ordentlig løft i å få dette til å flyte på en forsvarlig og ikke minst korrekt måte etter årene med en forretningsfører helt ute av kontroll.

Sameiets revisor er PKF Revisjon AS.

Når det gjelder honorar til ovennevnte, vises det til resultatregnskapet og konto 6701, 6703, 6705 og 6706.

1.9 SAMEIETS ØKONOMI

Resultat 2025

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr. 2.596.728.
Sameiets egenkapital ved årsslutt er på kr. 1.395.955.

I perioden har sameiet ikke hatt større anskaffelser som ikke følger av sameiets løpende avtaler og ordinære drift.

Disponible midler

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør pr. 31.12.2025 kr. 1.395.955.

Budsjett

Budsjettet for 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Felleskostnadene ble justert ned i forbindelse med innløsning av banklånet, i samsvar med styrets forslag på fjorårets årsmøte.
For øvrig vises det til punkt 3 budsjett for 2026, se påfølgende sider.

Oslo den 27. mai 2026

Styret for Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109

.....	.....	.....	.....
Cecilie Stærnes	Arild Knutsen	Roar Flydal	Toril Skårsmoen
(sign.)	(sign.)	(sign.)	(sign.)
Styreleder	Nestleder	Styremedlem	Varamedlem

2. ÅRSREGNSKAP 2025

Resultatregnskap

Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109

		Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekter og driftskostnader					
Inntekter felleskostnader		1, 2	1 810 405	1 793 799	1 873 799
3600	Innkrevde felleskostnader drift		806 101	789 496	929 495
3601	Innkrevd andel vedlikeholdsfond		158 555	158 555	158 555
3602	Innkrevde felleskostnader vedlikeholds		301 272	301 272	301 272
3603	Seksjon 1 - Innkrevde garasjeinntekter		480 001	480 000	420 001
3604	Felles internet (Fiber) fra OBOS openh		64 476	64 476	64 476
Annen driftsinntekt		1	2 422 198	634 243	634 244
3605	Kostnad (renter og avdrag)		2 421 608	634 243	634 244
3920	Eierskiftegebyr		590	0	0
Sum driftsinntekter			4 232 603	2 428 042	2 508 043
Lønnskostnad		3	96 985	96 185	96 986
5330	Styrehonorar		85 000	85 000	85 000
5400	Arbeidsgiveravgift		11 985	11 185	11 986
Driftskostnader		1	1 044 832	1 072 508	1 127 093
6200	Elektrisitet (måler 7359992908234996)		130 353	135 000	114 063
6201	Seksjon 1 - Elektrisitet (måler 7359992		59 424	70 000	69 138
6202	Seksjon 1 - Elektrisitet elbil lader sys		23 307	0	-5 787
6310	Adgangskontroll (låser, nøkler, brikker,		43 216	29 350	104 669
6311	Seksjon 1 - Adgangskontroll (låser, nøl		9 165	13 651	101 402
6320	Renovasjonsavgift		68 502	68 500	65 385
6321	Vann- og avløpsavgift		181 297	170 000	162 966
6324	Seksjon 1 - Vann- og avløpsavgift		6 772	8 000	6 086
6351	Seksjon 1 - Brannvern		44 206	44 336	27 949
6360	Renhold		1 278	0	0
6361	Seksjon 1 - Renhold		0	15 000	0
6370	Vaktmestertjenester		45 829	52 065	43 838
6371	Seksjon 1 - Vaktmestertjenester		31 350	31 350	25 000
6550	Driftsmateriale		963	0	0
6701	Honorar revisjon		14 195	20 000	18 808
6703	Seksjon 1 - Honorar revisjon		10 805	15 000	14 317
6705	Forretningsførerhonorar		33 221	50 000	46 303
6706	Seksjon 1 - Forretningsførerhonorar		25 283	35 000	35 245
6810	Data/EDB kostnad		12 494	11 000	12 084
6811	Seksjon 1 - Data/EDB kostnad		7 851	8 000	7 706
6815	Internett / TV		64 476	64 476	64 476
7400	Kontingent, fradragsberettiget		2 200	2 200	2 130
7420	Gave, fradragsberettiget		2 697	2 500	2 436

Resultatregnskap

Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109

		Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
7500	Forsikring		117 864	117 864	102 192
7501	Seksjon 1 - Forsikringer		89 716	89 716	87 787
7710	Årsmøter / Generalforsamlinger		4 224	4 500	4 077
7711	Seksjon 1 - Årsmøter / Generalforsaml		3 216	3 300	3 103
7740	Øres avrunding		-3	0	35
7770	Bank- og kortgebyr		10 802	11 700	11 652
7790	Annen kostnad		129	0	34
Reparasjon og vedlikehold		1	**350 413**	**526 000**	**780 600**
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger		6 263	100 000	498 440
6601	Drift/vedlikehold VVS		60 581	35 000	21 105
6602	Drift/vedlikehold elektro		0	20 000	0
6603	Drift/vedlikehold utvendig anlegg		13 560	0	10 544
6604	Drift/vedlikehold heisanlegg		27 581	35 000	37 483
6610	Seksjon 1 - Garasjeporter, dører og va		50 253	52 000	11 897
6611	Seksjon - Drift /vedlikehold garasjeanle		168 000	110 000	6 325
6612	Seksjon 1 - Drift/vedlikehold VVS		24 175	5 000	54 378
6616	Snømåking, strøing, feiing		0	9 000	429
6617	Felleskostnader garasjeplasser		0	160 000	140 000
Sum driftskostnader			**1 492 230**	**1 694 693**	**2 004 678**
Driftsresultat			**2 740 373**	**733 349**	**503 365**
Finansinntekter og finanskostnader					
Annen renteinntekt		1	**71 897**	**60 450**	**67 581**
8051	Renteinnekter bank		71 727	60 000	66 993
8052	Seksjon 1 - Renteinntekter bank		170	450	588
Annen finansinntekt			**19 548**	**15 000**	**15 882**
8070	Annen finansinntekt		19 548	15 000	15 882
Annen rentekostnad			**235 090**	**350 000**	**284 281**
8150	Annen rentekostnad		235 090	350 000	284 281
Resultat av finansposter			**-143 645**	**-274 550**	**-200 818**
Resultat før skattekostnad			2 596 728	458 799	302 547
Årsresultat			**2 596 728**	**458 799**	**302 547**

Balanse

Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109

Eiendeler	Note	2025	2024
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	14 730	13 434
Andre kortsiktige fordringer	5	73 799	86 698
Sum fordringer		88 529	100 131
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1, 6	1 563 216	2 443 195
Sum omløpsmidler		1 651 744	2 543 327
Sum eiendeler		1 651 744	2 543 327

Balanse

Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 395 955	-1 200 773
Sum opptjent egenkapital		1 395 955	-1 200 773
Sum egenkapital	4	1 395 955	-1 200 773
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	3 596 744
Sum annen langsiktig gjeld		0	3 596 744
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	233 704	70 226
Skyldig offentlige avgifter		5 998	26 195
Annen kortsiktig gjeld	8	16 088	50 935
Sum kortsiktig gjeld		255 790	147 356
Sum gjeld		255 790	3 744 100
Sum egenkapital og gjeld		1 651 744	2 543 327

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt. Transaksjoner i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen på transaksjonstidspunktet. Agio og disagio presenteres som finansposter.

Driftsinntekter
Sameiet fakturerer sameierne fordelt etter sameiebrøken månedlig til dekning av løpende driftskostnader og utgifter til fremtidig vedlikehold. Inntektsføres i takt med leieperiode .

Klassifisering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for mulige tap.

Note 1 Resultat seksjon 1 - garasjer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Innkrevde felleskostnader	480 001	480 000	420 001
Strøm	-82 731	-70 000	-63 351
Adgangskontroll	-9 165	-13 651	-101 402
Vann/avløp	-6 772	-8 000	-6 086
Vaktmester	-31 350	-31 350	-25 000
Brannvern	-44 206	-44 336	-27 949
Renhold	0	-15 000	0
Drift/vedlikehold	-242 428	-167 000	-72 600
Forsikringer	-89 716	-89 716	-87 787
Forretningsførsel	-25 283	-35 000	-35 245
Honorar revisjon	-10 805	-15 000	-14 317
Andre driftskostnader	-11 066	-11 300	-10 809
Renteinntekter bank	170	450	588
Resultat seksjon 1 (Garasjer)	**-73 351**	**-19 903**	**-23 956**

Av sameiets innskudd pr 31.12.2025 er kr 65 423 andel som vedrører seksjon 1.

Note 2 Felleskostnader

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "kundefordringer".

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader
Sameiet har ingen ansatte.

Ytelser til ledende personer
Kostnadsført lønn vedrører styrehonorar på 85 000 samt arbeidsgiveravgift av honorar med kr 11 985.
Sameiet er ikke pliktig å tegne pensjonsforsikring iht bestemmelsene om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisjon
Revisors honorar er kostnadsført med kr. 25 000 inkl mva. alt vedrørende revisjon. Kostnaden er fordelt mellom sameiet og garasje iht fastsatt fordelingsnøkkel.

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	-1 200 773	-1 200 773
Årets resultat	2 596 728	2 596 728
Egenkapital 31.12.	**1 395 955**	**1 395 955**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede , og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Disponible midler
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på diskponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behovet for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 395 955 per 31.12.2025

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	14 730	13 434
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l	73 799	86 698
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 563 216	2 443 195
Sum omløpsmidler	1 651 744	2 543 327
Leverandørgjeld	-233 704	-70 226
Skattetrekk og andre trekk	0	-20 198
Skyldige offentlige avgiffter	-5 998	-5 997
Annen kortsiktig gjeld	-16 088	-50 935
	1 395 955	**2 395 971**

Note 5 Fordringer

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader.
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring og TV/internett som er er betalt i 2025, men som vedrører 2026.

Note 6 Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Driftskonto Handelsbanken	518 145	334 888
Sparekonto Handelsbanken	350 434	1 457 608
Skattetrekkskonto Handelsbanken	18	12
Fondskonto Handelsbanken	629 196	451 942
Driftskonto Seksjon 1 Handelsbanken	65 423	198 745
	1 563 216	**2 443 195**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede , og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Note 7 Langsiktig gjeld

Ref. protokoll fra årsmøtet 19.05.2025, SAK 7.2 ble sameiets banklån besluttet innløst i 2025 ved en kombinasjon av ekstra innbetalinger fra seksjonseierne og bankinnskudd. Lånet ble innfridd 19.11.2025 (renteberegningsdato 20.11.2025).

Note 8 Annen kortsiktig gjeld

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2025.
Annen kortsiktig gjeld gjelder avsetning for strømkostnader 2025 hvor faktura er mottatt i 2026.

3. BUDSJETT 2025

JSBV - BUDSJETT 2026 (uten Seksjon 1)

Selskap: Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109
Avdeling: JSBV

Konto	Beskrivelse	Sum virkelig 2025	Budsjett 2026
2220	Lån 9493.70.57304 Handelsbanken 4.000.000 løpetid 2023-2033		
3600	Innkrevde felleskostnader drift	806 101	835 757
3601	Innkrevde felleskostnader vedlikeholdsfond	158 555	158 555
3602	Innkrevde felleskostnader vedlikehold	301 272	301 272
"	Innbet. fra seksjonseiere, faktureres ut på egen faktura, bokføres under 3602		
3604	Innkrevde felleskostnader internett (fiber) fra OBOS OpenNet	64 476	64 476
3605	Innkrevde felleskostnader (renter og avdrag) lån 4.000.000	2 421 608	0
3900	Annen driftsrelatert inntekt	0	0
3920	Eierskiftegebyr	590	0
Sum inntekter		**3 752 602**	**1 360 060**
5000	Lønn til ansatte		
5280	Annen fordel i arbeidsforhold		
5290	Motkonto for gruppe 52		
5330	Styrehonorar	85 000	85 000
5400	Arbeidsgiveravgift	11 985	11 985
Sum lønns- og personalkostnad		**96 985**	**96 985**
6200	Elektrisitet (måler 7359992908234996)	130 353	135 000
6310	Adgangskontroll (låser, nøkler, brikker, overvåkning)	43 216	28 000
6320	Renovasjonsavgift	68 502	72 434
6321	Vann- og avløpsavgift	181 297	183 040
6350	Brannvern	0	0
6360	Renhold	1 278	0
6370	Vaktmestertjenester	45 829	32 761
6380	Heistelefonkostnader	0	0
6550	Driftsmateriale	963	0
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	6 263	100 000
6601	Drift/vedlikehold VVS	60 581	0
6602	Drift/vedlikehold elektro	0	20 000
6603	Drift/vedlikehold utvendig anlegg	13 560	77 685
6604	Drift/vedlikehold heisanlegg	27 581	55 000
6613	Periodisk vedlikehold	0	0
6616	Snømåking, strøing, feiing	0	9 000
6617	Felleskostnader garasjeplasser (går mot Seksjon 1 - 3603)	160 000	160 000
6701	Honorar revisjon	14 195	20 000
6705	Forretningsførerhonorar	33 221	41 346
6720	Honorar for økonomisk rådgivning	0	0
6810	Data/EDB kostnad	12 494	9 532
6815	Internett / TV	64 476	64 476
7400	Kontingent, fradragsberettiget	2 200	3 390
7420	Gave, fradragsberettiget	2 697	2 500
7500	Forsikring	117 864	130 495
7710	Årsmøter / Generalforsamlinger	4 224	4 500
7740	Øres avrunding	-3	0
7770	Bank- og kortgebyr	10 802	11 700
7790	Annen kostnad	129	0
Sum driftskostnader		**1 001 722**	**1 160 859**
8051	Renteinntekter bank	71 727	40 000
8070	Annen finansinntekt (kundeutbytte Gjensidige)	19 548	20 000
8150	Annen rentekostnad (konto brukt for renter lån)	235 090	0
Sum finans		**-143 815**	**60 000**
Resultat før skatt		**2 510 080**	**162 216**

SEKSJON 1 - BUDSJETT 2026

Selskap: Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109
Avdeling: Seksjon 1

Konto	Beskrivelse	Sum virkelig 2025	Budsjett 2026
3603	Seksjon 1 - Innkrevde garasjeinntekter	480 001	480 000
3901	Seksjon 1 - Elbil lader system innbetalinger - se konto 6202	0	0
Sum inntekter		**480 001**	**480 000**
Sum varekostnad		**0**	**0**
Sum lønns- og personalkostnad		**0**	**0**
6201	Seksjon 1 - Elektrisitet (måler 7359992909097378)	59 424	70 000
6202	Seksjon 1 - Elektrisitet elbil lader system (måler 7359992909100467)	23 307	0
6311	Seksjon 1 - Adgangskontroll (låser, nøkler, brikker, overvåkning)	9 165	11 000
6324	Seksjon 1 - Vann- og avløpsavgift	6 772	5 917
6351	Seksjon 1 - Brannvern	44 206	44 336
	Årlig leiekostnad brannvern		
	Årlig serviceavtale brannalarm		
6361	Seksjon 1 - Renhold	0	15 000
6371	Seksjon 1 - Vaktmestertjenester	31 350	32 761
6610	Seksjon 1 - Garasjeporter, dører og varmekabler	50 253	52 000
6611	Seksjon 1 - Drift/vedlikehold garasjeanlegg	168 000	73 000
	Prosjekt Betongrapport		
6612	Seksjon 1 - Drift/vedlikehold VVS	24 175	20 000
6618	Seksjon 1 - Elbil lader system	0	0
6703	Seksjon 1 - Honorar revisjon	10 805	11 000
6706	Seksjon 1 - Forretningsførerhonorar	25 283	26 904
6721	Seksjon 1 - Honorar for økonomisk rådgivning	0	0
6811	Seksjon 1 - Data/EDB kostnad	7 851	8 000
6816	Seksjon 1 - Seksjon 1 - Internett / TV	0	0
7501	Seksjon 1 - Forsikringer	89 716	99 333
7711	Seksjon 1 - Årsmøter / Generalforsamlinger	3 216	3 300
Sum driftskostnader		**553 523**	**472 551**
8052	Seksjon 1 - Renteinntekter bank	170	150
Sum finans		170	150
Resultat før skatt		**-73 352**	**7 599**

4. REVISJONSBERETNING 2025

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen / årsmøtet i
Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109 som viser et overskudd på kr 2 596 728. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiets slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemsselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).

PKF ReVisjon

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 27. mai 2026
PKF REVISJON AS

Jørn Høvland
statsautorisert revisor

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr. 85.000 for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

(Ingen endring fra årsmøtet i 2025).

6. INNKOMNE FORSLAG

SAK 6.1 – DIVERSE INNGANGSPARTIET
Anonym

Forbedre det visuelle rundt inngangspartiet ved gitterporten.

- Levegg med mose
- Bord som bør skiftes ut
- Lik levegg på høye og venstre side ved gitterporten
- Søylene i stål foran inngangen er full av rust nederst mot fundamentet. Tilsvarende også ut mot hovedveien.

Styrets vurdering:
Hele inngangspartiet vil være en del av det som får et løft når vestveggen tas igjen. Den har blitt tatt hvert 10 år siden 2000-tallet.

Styrets forslag til tiltak:
Avvente å la inngå i prosjektet med renovering av hele vestsiden. Blir ofte langt mer økonomisk enn å få inn folk til å gjøre jobber enkeltvis.

SAK 6.2 – OMRÅDET UNDER BALKONGENE TIL 109D OG 109E
Anonym

Området med buskplanter mot vest utenfor 109D og 109E er gjengrodd med ugress mot gangveien allerede ved St. Hans tider. Trimming av ugress.

Styrets vurdering:
Denne flekken har vært et gjennomgående tema i 20 år. Kanskje lenger. Vi bør få landet dette området på en måte som gjør at det saken kan lukkes og at området ikke behøver stadig manuelt vedlikehold. Nabosameiets side av trappen ser pent ut og kan brukes som forbilde. På vår side har det blitt gjort mange forsøk på å fjerne busker og også ugress, med det resultatet at nå er det hverken fugl eller fisk.

Styrets forslag til tiltak:
Styret foreslår å gjøre som nabosameiet har gjort på sin side av trappen – la det vokse seg pent til med busker. Skal hele området graves opp og beplantes på nytt, blir det fort kostbart. Alternativet er om noen frivillige vil kjøpe inn og plante ned samme type busker som er der fra før. Gjøres dette tett nok, vil ugress holde seg på bakkeplan.

SAK 6.3 – VENTILASJON I LEILIGHETENE
Anonym

En del leiligheter har de senere år blitt totalrenovert. Kjøkken og soverom har byttet plass. Det har vært flere utenlandske entreprenører i aktivitet. Leiligheter har byttet eiere uten at ny eier er klar over eller vurderer om avtrekket er ifølge vedtekter. Ikke alle setter seg inn i slikt før de må. Det forholder seg sjelden slik at alle og enhver tar til seg nødvendig informasjon.

Styret bør derfor kontroll av at kjøkkenvifter kun åpner for naturlig avtrekk via takvifter og ikke påvirkes av en mekanisk styrt innvendig kjøkken ventilator i leilighetene. Kontrollen er viktig for å opprettholde jevn utlufting av alle leiligheter og slik at alle får et riktig avtrekk. Og slik at enkelte ikke får et for høyt eller lavt avtrekk. Kan også påvirke strømforbruket. Opplever at det til tider virker som det kan være mere sus fra avtrekket enn normalt. Skal ikke påstå at det må være en motorisert vifte, men det bør sjekkes. Anbefaler Styret å gjennomføre en kontroll.

Styrets vurdering:
I forbindelse med klager på ventilasjonen, tok Styret en kontroll på flere leiligheter i bygget for ca. 3 år siden. I blant annet leiligheter med omfordelt planløsning. Ingen avvik ble funnet. Det er ingenting i veien for at Styret kan ta en tilsvarende gjennomgang nå i seksjoner som ikke ble kontrollert for 3 år siden og som nylig har blitt renovert.

Styrets forslag til tiltak:
Forslaget støttes.
Styret viser for øvrig til sameiets vedtekter punkt 13.

7. STYRETS FORSLAG

SAK 7.1 – ENDRING AV «PUNKT 7 STYRET» I SAMEIETS VEDTEKTER
Fra Styret

Styret foreslår å endre punkt 7 i vedtektene, som beskriver hvem som kan sitte i sameiets styre, fra kun å være seksjonseiere til også å omfatte seksjonseieres barn og ektefelle/samboer. Dette vil gi et større grunnlag å hente kvalifiserte styredeltagere fra. Samtidig foreslår vi å åpne for at varamedlemmet velges for 2 år, i stedet for 1 år som i dag.

Dagens ordlyd:

7. STYRET

Styret velges av årsmøtet blant sameierne og består av tre medlemmer og ett varamedlem. Styrets medlemmer og varamedlem velges av og blant seksjonseierne som eier boligseksjoner.

Et av styrets medlemmer, som eier boligseksjon, skal være leder og velges særskilt av årsmøtet. Funksjonstiden for styrets medlemmer er 2 år og varamedlemmet ett år, således at styreleder og ett styremedlem velges annethvert år. Et varamedlem velges hvert år. Gjenvalg er tillatt. Styret må være fulltallig for å være beslutningsdyktig.

Et styremedlem fra sameiet Skullerud Terrasse 1 - 4 som samlet eier 48/72 av garasjeseksjonen i eiendommen kan møte i styret når saker som angår begge sameiene behandles.

Foreslått ny ordlyd:

Styret velges av årsmøtet blant sameierne og består av tre medlemmer og ett varamedlem. Styrets medlemmer og varamedlem velges av seksjonseierne som eier boligseksjoner **og blant seksjonseierne og nær familie av seksjonseierne definert til barn og ektefelle/samboer.**

Et av styrets medlemmer, som eier boligseksjon, skal være leder og velges særskilt av årsmøtet. Funksjonstiden for styrets medlemmer **inkludert vara** er 2 år. Gjenvalg er tillatt. Styret må være fulltallig for å være beslutningsdyktig. **Styret må sørge for at ikke alle medlemmer skiftes ut samme år.**

Et styremedlem fra sameiet Skullerud Terrasse 1 - 4 som samlet eier 48/72 av garasjeseksjonen i eiendommen kan møte i styret når saker som angår begge sameiene behandles.

****

STEMMESEDDEL

SAK 7.1 – ENDRING AV «PUNKT 7 STYRET» I SAMEIETS VEDTEKTER
Fra Styret

Styret foreslår å endre punkt 7 i vedtektene, slik at seksjonseieres barn og ektefelle/samboer kan sitte i styret. Samtidig foreslås det, at varamedlem velges for 2 år, i stedet for 1 år som i dag.

Jeg stemmer for Styrets forslag ☐

Jeg stemmer mot Styrets forslag ☐

8. VALG AV STYRE OG MEDLEMMER TIL VALGKOMITÉ

8.1 STYRET

Cecilie Stærnes ikke på valg
(Valgt i 2021, 2023, 2025)

Arild Knutsen ikke på valg
(Valgt i 2019, 2021, 2023, 2025)

Roar Flydal er på valg, tar ikke gjenvalg
(Valgt i 2022 og 2024)

Torild Wold Skårsmoen er på valg, tar gjenvalg
(Valgt i 2024)

8.2 VALGKOMITÉENS INNSTILLING

Roar meldte inn til styret i starten av mai at han ikke ønsket å ta en ny periode i styret. Valgkomitéen har derfor ikke hatt optimale vilkår for å finne et nytt styremedlem på så kort frist. Det arbeides med å kunne legge frem et navn på generalforsamlingen.

8.3 VALG AV VALGKOMITÉ FOR 2027

Sittende styre har på forrige Årsmøtes ønske, fungert som valgkomité.

A. DELTAGERSEDDEL

Som seksjonseier ber vi om at du fyller ut ditt navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

_____
NAVN:

_____
ADRESSE:

_____
LEILIGHETSNUMMER eller SEKSJONSNUMMER:

Dersom du er seksjonseier, men ikke kan komme på årsmøtet, kan du møte via en fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten, bes du fylle ut fullmakten på neste side.

B. FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne i ordinært årsmøte i sameiet Johan Scharffenbergsvei 107-109 den 09.06.2026.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt til):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver).

Etternavn, fornavn:
Leilighetsnummer / seksjonsnummer:
Sted og dato:
Underskrift:

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 107-109

Den 9. juni kl. 18:30 ble det avholdt ordinært årsmøte for regnskapsåret 2025 i sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109 på Skullerudstua.

KONSTITUERING

- Tilstede var 12 sameiere fra 11 seksjoner (en seksjon stilte med 2 personer).
  En seksjon stilte med rådgiver i tillegg til sameier.
  Det ble registrert 1 fullmakt. Totalt 12 seksjoner med stemmerett var med dette representert.
  Det var ingen representanter fra nabosameiets styre tilstede.
- Arild Knutsen ble valgt til møteleder.
- Cecilie Stærnes ble valgt til referent.
- Turid Olsen ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.
- Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

1. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025

Styret årsberetning for 2025 ble gjennomgått og tatt til etterretning med tydeliggjøring og/eller kommentarer til følgende punkter:

1.3f Sklisikring på svalgangsgulvene og fornøyelse av sklisikring i trapper

Styret fremla på årsmøtet, at entreprenør Oslo Murmesterbedrift AS har avslått å behandle glatte svalgangsgulv om vinteren som en reklamasjon.

I etterkant av årsmøtet hadde styret en ny befaring med Oslo Murmesterbedrift, som ikke kan love noen varig og permanent løsning. Det er en mulighet å legge et parti med ny epoxy i midten av svalgangene og inn mot hver inngangsdør, som det dretter strøs sand på, men det finnes ingen eksempler på prosjekter der dette er blitt gjort og det vil ikke gis noen garanti for hvor mange år dette eventuelt vil holde. Anbefalingene går i retning av å bruke kraftige gummimatter, slik man gjør utenfor inngangspartier til butikker.

1.3i Vaktmester

Det ble på årsmøtet nevnt et dødt kirsebærtre ved byggets sør-ende som skulle vært kappet. Det ble også snakket om rottefellene som skulle settes ut av vaktmester. Begge disse tingene har vaktmester ordnet i etterkant av årsmøtet uten kostnader for sameiet, da styret har byttet dette mot at behovet for søppeltømming i garasjen har bortfalt. Søppelbøttene i garasjen ble demontert før årsmøtet i forbindelse med en rotteobservasjon i vårt sameie.

Alle som disponerer garasjeplass ble samtidig bedt om å fjerne ting som ikke hører hjemme i en garasje fra garasjeplassen sin. Det er pr. i dag kun én seksjon i vårt sameie, som ikke har etterfulgt den oppfordringen.

1.3j Vedlikeholdsplan

Det ble fremsatt ønske om å skifte lyspærer i alle utelampene utenfor hver boenhet, da enkelte mener lyset er for svakt.

Det ble fremsatt ønske om å bruke penger på å rehabilitere inngangsportalen til bygget og portalen som står ved innkjørselen til stikkveien/parkeringsplassen. Bjørn Karlsen i 107G ble bedt om å komme med et pristilbud på dette arbeidet, som styrene i vårt sameie og nabosameiet vil vurdere.

Det ble stilt spørsmål om fellesutgiftene burde økes, slik at vi raskere kan få spart opp midler til rehabilitering av vestveggen. Styret mener, at de som har vært med på de kostnadstunge prosjektene som ble gjennomført i 2022-2024 (rehabilitering heis, totalutskiftning av transformator, oppgradert el-tilførsel inn til bygget, nye el-tavler, installasjon av elbil ladeanlegg samt betongrehabilitering fasade øst) har behov for en økonomisk pause. Styret fremla også behovet for å få kartlagt tilstanden på betongen i garasjeanlegget før andre prosjekter påstartes. Budsjettet til Seksjon 1 for 2026 tillater ikke at utredning av betongstatus startes opp før tidligst ved årsskiftet 2026/27, slik at betaling for statusrapporten faller på 2027 budsjettet.

2. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet som viste et overskudd på kr. 2.596.728.,- ble enstemmig godkjent.

3. BUDSJETT

Styrets forslag til budsjett for 2026 ble enstemmig godkjent.

4. REVISJONSBERETNING

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret forblir som foregående år kr. 85.000,- for perioden fra ordinært årsmøtet i 2026 til ordinært årsmøte i 2027. Som foregående år også, fordeler Styret selv honoraret blant sine medlemmer.

6. INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp mottatt 4 forslag. Tre forslag ble tatt med i årsmøtedokumentasjonen og sees nedenfor med nummer 6.1, 6.2 og 6.3.

Et fjerde forslag ble ikke medtatt i årsmøtedokumentasjonen, men besvart på e-post til forslagsstiller i forkant av årsmøtet. Det gjaldt prisen på elbil lading i sameiet, som ble ansett som for høy. Det ble nevnt på årsmøtet, at denne saken skulle ha vært med i årsmøtedokumentasjonen. Etter eierseksjonsloven har en seksjonseier rett til å få en sak behandlet på årsmøtet dersom saken hører inn under *årsmøtets myndighet*. Saker som ligger

innenfor styrets løpende forvaltning og som normalt skal avgjøres av styret og ikke stemmes over av årsmøtet, legges vanligvis ikke frem for årsmøtet. Styret vurderer prisen på elbil lading til å være en sak som avgjøres av styrene i begge sameiene, så lenge styrene har ansvaret for driften av ladeanlegget og prisen fastsettes ut fra strømpris, nettleie, avgifter og driftskostnader.

Styrene i begge sameiene ser på prisen på elbil lading som korrekt, basert på regnskapstallene for 2024 og 2025, men har stilt spørsmål til Charge 365 om det vil lønne seg for dem som bruker anlegget om den enkelte selv betaler sitt månedsabonnement fremfor at det som nå faktureres gjennom sameiet og belastes via ladeprisen. Dersom det vil være mulig og vise seg lønnsomt og riktig med en endring her, vil dette bli publisert på sameiets nettside www.jsbv.no under punktet om elbil lading, hvis/når en endring eventuelt finner sted.

SAK 6.1 – DIVERSE INNGANGSPARTIET

Denne saken omfatter det visuelle rundt inngangspartiet ved gitterporten. På årsmøtet ble omfanget også utvidet til å gjelde portalen ved inngang til eiendommen ved innkjørsel til stikkveien/parkeringsplassen.

Styret fremla at det vil være økonomisk mest forsvarlig å ta hele inngangspartiet når vestveggen skal tas igjen. Den har blitt tatt hvert 10 år siden 2000-tallet. Å ta alt samtidig blir ofte mer økonomiske enn å dele arbeidet opp.

For å få et inntrykk av hva det ville koste å ta disse delene nå, ba styret på årsmøtet Bjørn Karlsen fra 107G - som arbeider blant annet med rehabiliteringer - om å sende sameiet et pristilbud på fornyelse av begge portalene. Nabosameiet må, med sitt 2/3 eierskap til fellesområdene, godkjenne bruk av penger på portalen ved innkjørselen til eiendommen.

SAK 6.2 – OMRÅDET UNDER BALKONGENE TIL 109D OG 109E

Området med buskplanter mot vest utenfor 109D og 109E har for mye ugress.

Styret mener at dette har vært et gjennomgående tema i de siste 20 år og at vi bør orientere oss etter hvordan nabosameiet gjør det på sin side av trappen, dvs. plante tilsvarende busker hos oss. Helt ugressfritt vil slike områder aldri bli og det må vi finne oss i, men vi kan bestrebe oss på å plante busker med en avstand som gir dårligst mulig vekstvilkår for ugress.

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Roar Flydal har sagt seg villig til å ta ansvaret for dette arbeidet, men vil trenge hjelp. Har du lyst til å jobbe på egen eiendom og bidra, er det bare å si fra direkte til Roar eller til styret på e-post, så formidler vi kontakt.

SAK 6.3 – VENTILASJON I LEILIGHETENE

Det er fremlagt ønske om at styret fysisk kontrollerer leilighetene og forsikrer seg om at det ikke er i bruk elektriske vifter på bad og kjøkken. I sameiet er det kun tillatt med vifter tilpasset naturlig selvtrekk. All annen ventilasjon vil forskyve avtrekket i bygget. Styret viser i denne forbindelse til sameiets vedtekter og punktet om ventilasjon.

Styret støtter forslaget og det ble ikke fremsatt ytterligere kommentarer på årsmøtet. En inspeksjon vil bli varslet i god tid og være begrenset til ventilasjon.

7. STYRETS FORSLAG

SAK 7.1 – ENDRING AV «PUNKT 7 STYRET» I SAMEIETS VEDTEKTER

Styret foreslår å endre punkt 7 i vedtektene, som beskriver hvem som kan sitte i sameiets styre, fra kun å være seksjonseiere til også å omfatte seksjonseieres barn og ektefelle/samboer. Dette vil gi et større grunnlag å hente kvalifiserte styredeltagere fra. Samtidig foreslår vi å åpne for at varamedlemmet velges for 2 år, i stedet for 1 år som i dag.

Dagens ordlyd:

7. STYRET

Styret velges av årsmøtet blant sameierne og består av tre medlemmer og ett varamedlem. Styrets medlemmer og varamedlem velges av og blant seksjonseierne som eier boligseksjoner.

Et av styrets medlemmer, som eier boligseksjon, skal være leder og velges særskilt av årsmøtet. Funksjonstiden for styrets medlemmer er 2 år og varamedlemmet ett år, således at styreleder og ett styremedlem velges annethvert år. Et varamedlem velges hvert år. Gjenvalg er tillatt. Styret må være fulltallig for å være beslutningsdyktig.

Et styremedlem fra sameiet Skullerud Terrasse 1 - 4 som samlet eier 48/72 av garasjeseksjonen i eiendommen kan møte i styret når saker som angår begge sameiene behandles.

Foreslått ny ordlyd:

Styret velges av årsmøtet blant sameierne og består av tre medlemmer og ett varamedlem. Styrets medlemmer og varamedlem velges av seksjonseierne som eier boligseksjoner ***og blant seksjonseierne og nær familie av seksjonseierne definert til barn og ektefelle/samboer.***

Et av styrets medlemmer, som eier boligseksjon, skal være leder og velges særskilt av

*årsmøtet. Funksjonstiden for styrets medlemmer **inkludert vara** er 2 år. Gjenvalg er tillatt. Styret må være fulltallig for å være beslutningsdyktig. **Styret må sørge for at ikke alle medlemmer skiftes ut samme år.***

Et styremedlem fra sameiet Skullerud Terrasse 1 - 4 som samlet eier 48/72 av garasjeseksjonen i eiendommen kan møte i styret når saker som angår begge sameiene behandles.

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt med kommentar om at ordlyden med fordel kan gjøres enda tydeligere.

8. VALG AV STYRE OG VALGKOMITÉ

Roar og Toril var på valg. Toril tok gjenvalg. Som erstatning for Roar ble Tore Henning Helmersen enstemmig valgt som nytt styremedlem.

Styret består da for 2. halvår 2026 og 1. halvår 2027 av:

- Cecilie Stærnes, styreleder
- Arild Knutsen, nestleder
- Tore Henning Helmersen, styremedlem
- Toril Wold Skårsmoen, varamedlem

Ingen ønsket å sitte i valgkomité for 2027. Det betyr at styret også i 2027 tar den rollen.

Skullerud, den 26. juli 2026

Arild Knutsen Møteleder	Turid Olsen

Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109
Johan Scharffenbergs vei 107-109
0694 Oslo



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 107 - 109

REVIDERT JUNI 2026

1. SAMEIET

Sameiet eier den faste eiendom Johan Scharffenbergs vei 107 og 109, del av g. nr. 168, b. nr. 99 i Oslo kommune. Medlemmene er samtlige eiere av seksjoner i eiendommen.

SEKSJONSINNDELING

S. nr.	Formål	Adresse	Sameiebrøk
01	Garasjeplan øvre + nedre	107 / 109	1 650 / 3 817
02	Boligseksjon 001	109 A U0103	96 / 3 817
03	Boligseksjon 002	109 A U0102	63 / 3 817
04	Boligseksjon 003	109 A U0101	61 / 3 817
05	Boligseksjon 101	107 D	82 / 3 817
06	Boligseksjon 102	107 C	82 / 3 817
07	Boligseksjon 103	107 B	82 / 3 817
08	Boligseksjon 104	107 A	82 / 3 817
09	Boligseksjon 105	109 B	61 / 3 817
10	Boligseksjon 106	109 C	82 / 3 817
11	Boligseksjon 107	109 D	82 / 3 817
12	Boligseksjon 108	109 E	82 / 3 817
13	Boligseksjon 201	107 H	82 / 3 817
14	Boligseksjon 202	107 G	82 / 3 817
15	Boligseksjon 203	107 F	82 / 3 817
16	Boligseksjon 204	107 E	82 / 3 817
17	Boligseksjon 205	109 F	82 / 3 817
18	Boligseksjon 206	109 G	82 / 3 817
19	Boligseksjon 207	109 H	82 / 3 817
20	Boligseksjon 208	109 J	82 / 3 817
21	Boligseksjon 301	107 M	82 / 3 817
22	Boligseksjon 302	107 L	82 / 3 817
23	Boligseksjon 303	107 K	82 / 3 817
24	Boligseksjon 304	107 J	82 / 3 817
25	Boligseksjon 305	109 K	82 / 3 817
26	Boligseksjon 306	109 L	82 / 3 817
27	Boligseksjon 307	109 M	82 / 3 817
28	Boligseksjon 308	109 N	82 / 3 817

2. SAMEIETS ORGANER

Sameiets øverste organ er årsmøtet, hvortil samtlige eiere av seksjoner har møterett og stemmerett. Seksjon 1 (garasjeplan øvre + nedre) representeres av styreleder eller annen valgt representant fra sameiet Skullerud Terrasse 1 - 4, som samlet eier 48/72 av seksjon 1.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
Revisor har rett til å være til stede i årsmøter og til å uttale seg.

3. INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Innkallelsen skjer skriftlig fra styret med et varsel på minimum 8, maksimum 20 dager. Med innkallelsen skal følge årsberetning fra styret, årsregnskap regnskap og budsjettforslag.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. Forslag som gjelder endringer av vedtekter eller som vil medføre vesentlige økonomiske belastninger for den enkelte sameier eller for sameiet som helhet, må forelegges styret før innkallelsen til årsmøtet, slik at hovedinnholdet kan beskrives i møteinnkallelsen.

4. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

5. OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameiere har rett til å møte ved fullmektig, som må stille med skriftlig, datert fullmakt. Hver fullmektig kan stille med en fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle årsmøtet.
Det ordinære årsmøtet skal

1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. vedta budsjett foreslått av styret
4. behandle andre saker nevnt i innkallelsen
5. foreta valg av styre og revisor

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av styreleder og en sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen sendes ut til sameierne.

6. VALG

Valg av styre foregår ved simpelt flertall. Statsautorisert eller registrert revisor velges av årsmøtet ved simpelt flertall etter innstilling fra styret.
Endringer av vedtekter og likeledes vedtak som omfattes av § 30 i Lov om eierseksjoner av 17. juli 1998 med endringer, leddene a) til g), som vil påføre den enkelte sameier ekstrautgifter på over kr. 5.000,- krever 2/3 - to tredjedels - flertall.

7. STYRET

Styret velges av årsmøtet og består av tre medlemmer og ett varamedlem. Styrets medlemmer og varamedlem velges av seksjonseierne som eier boligseksjoner. Valgbare som styremedlemmer og varamedlem er seksjonseiere som eier boligseksjoner, samt deres ektefelle, samboer eller barn.

Et av styrets medlemmer skal være styreleder. Styreleder må være seksjonseier og velges særskilt av årsmøtet.

Funksjonstiden for styrets medlemmer og varamedlem er to år. Gjenvalg er tillatt. Valgene skal gjennomføres slik at ikke alle styremedlemmer og varamedlem er på valg samtidig. Styret må være fulltallig for å være beslutningsdyktig.

Et styremedlem fra sameiet Skullerud Terrasse 1–4, som samlet eier 48/72 av garasjeseksjonen i eiendommen, kan møte i styret når saker som angår begge sameiene behandles.

8. INNKALLELSE TIL STYREMØTE

Det innkalles til styremøte etter behov når minst to styremedlemmer krever det. Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de frammøtte styremedlemmer. Protokoll fra styret skal sendes ut til sameierne.

9. STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Det hører inn under sameiets oppgaver å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av minst to medlemmer i fellesskap. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

Styret har myndighet til å påføre sameiet ikke budsjetterte utgifter inntil kr. 40 000,- pr. år. Høyere beløp må godkjennes av sameiermøtet.

10. SAMEIETS DISPOSISJONSRETT

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett, dog må overdragelser og bortleie meldes til styret på forhånd.

11. FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLD

Alle fellesutgifter til drift og vedlikehold fordeles som følgende fordelingsnøkkel:

Huseierforsikring, eiendomsskatt, elektrisitetskostnader for fellesanlegg, regnskapsførsel, kostnader for drift av utomhusanlegg, snørydding, vedlikehold og oppussing av tak, og andre uspesifiserte drift- og vedlikeholdskostnader, som ikke spesielt knytter seg til enten boligen eller garasjer, fordeles på seksjonene etter sameierbrøken.

Kostnader som kun vedrører begge garasjeetasjene f.eks. renhold av garasjen, garasjeport, adkomstveier til garasjeporter og garasjeinnganger m.m. fordeles med 24/72-deler på Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109 og 48/72-deler på Sameiet Johan Scharffenbergs vei 111-117. Innbyrdes i hvert sameie, fordeles disse kostnader med henholdsvis 1/24-del og 1/48-del på hver boligseksjon beliggende over garasjeseksjon.

Kostnader som kun vedrører boligseksjonene eller ytre rom og boder fordeles mellom boligseksjonene etter eierbrøkene (teller) med nevner 2167.

Offentlige vann- og avløpsavgifter belastes seksjon nr. 1 med 1/28-del og boligseksjonene med 27/28-deler og innbyrdes imellom boligseksjonene etter eierbrøkene (teller) med nevner 2167.

Kostnader til oppussing og ytre vedlikehold fra bakken og opp til 1. boligetasjes gulv, unntatt del av øvre garasjeplan som omfatter boder og snr. 2,3,4 belastes Seksjon 1. Innbyrdes i hvert sameie, fordeles disse kostnader med henholdsvis 1/27-del og 1/48-del på hver boligseksjon. Kostnader til oppussing og ytre vedlikehold fra 1. boligetasjes gulv samt andel av øvre garasjeplan som omfatter boder og seksjon 2, 3, 4 fordeles mellom boligseksjonene etter eierbrøkene (teller) med nevner 2167.

Alle kostnader som er direkte og alene tilknyttet Seksjon nr. 1 belastes i sin helhet seksjon nr. 1 med innbyrdes samme fordeling som nevnt foran. Alle kostnader som er direkte tilknyttet boligene, fordeles mellom boligseksjonene etter eierbrøken (teller) med nevner 2167.

Endringer i fordelingen av utgifter mellom garasjeseksjonen og boligseksjonene kan kun endres i sameiermøte med minst 80 % flertall og uten å endre intensjonen ved fordelingsnøklene som er nevnt foran.

Fellesarealet mellom Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109 Sameiet Johan Scharffenbergs vei 111-117, eies med 1/73-del av hver boligseksjon i de to sameiene. Utgiftene til drift og vedlikehold av dette areal, fordeles på hvert sameie med henholdsvis 25/73-deler og 48/73-deler. I Sameiet Johan Scharffenbergs vei 111-117 fordeles 1/48-del på hver. I Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109 fordeles 1/25 del på hver boligseksjon. Herunder teller s.nr. 2,3,4 som 1/3 boligseksjon. Avgjørelser om drift av fellesarealet, delegeres til de to sameiestyrer, som kan iverksette tiltak ved enighet mellom de to styrer, med samme begrensning, som er nevnt under punkt 6. Hvis de to sameiestyrer ikke er enige, tas saken opp til behandling i sameiermøte i hver av de to sameier. Vedtak fattes med simpelt flertall, ved at det samlede antall stemmer i hvert sameie telles sammen.

11 A. FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLD, BOLIGDELEN

Kostnader til oppussing og ytre vedlikehold fra 1. boligetasjes gulv og opp til tak inklusive balkonger og svalganger med rekkverk, heis, ventilasjonsanlegget for seksjoner, boder og tekniske rom inklusiv vifter med el. anlegg og kanaler på suge- og trykksiden, ytre rom og boder samt andel av øvre garasjeplan som omfatter boder og seksjon nr. 2, 3 og 4 (109 A), er sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109 sitt ansvar.

Fellesutgiftene fordeles på boligseksjonene etter eierbrøken (telleren) med unntak for seksjonene 2, 3 og 4 hvor tellerne er henholdsvis 79,7, 52,4 og 50,5 og med nevner 2129,6. Fellesutgiftene dekker løpende utgifter for drift, vedlikehold og oppussing.
Ekstra innbetaling til sameiet ut over driftsbudsjettet for å dekke større vedlikehold av bygg og fellesareal fordeles sameierne etter eierbrøken (teller) med nevner 2167.

Kostnadene til oppussing og ytre vedlikehold fra bakken og opp til 1. boligetasjes gulv, unntatt del av øvre garasjeplan som omfatter boder og seksjoner 2, 3 og 4, belastes seksjon 1 og fordeles i sameiet med 1/27 på hver seksjon.

Ekstra innbetaling til sameiet for å dekke større vedlikeholdsutgifter i forbindelse med garasjeanlegget fordeles sameierne som disponerer garasjeplasser med 1/24 hver. Innbetalte fellesutgifter og vedlikeholdsfond følger seksjonen ved eierskifte.

12. SAMEIERNES ANSVAR

Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leilighetene med ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse, fornyelse av maling (inklusive balkonger innvendig rekkverkshøyde), tapet, dører m/ramme (inklusiv egen inngangs- og balkongdør), vinduer m/ramme, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter bad med tilbehør, klosett med skåler og spylekasser samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.

For reparasjon og nyinstallasjon av anlegg hvor det kreves offentlig autorisasjon, må det benyttes godkjente firma. Det må videre benyttes originale vannslanger og deler for vaskemaskiner. Skader som skyldes brudd på denne bestemmelsen medfører økonomisk ansvar som kan beløpe seg til dekking av forsikringens egenandel og en eventuell avkortning av forsikringsutbetalingen.

Seksjonseiere som renoverer sine seksjoner plikter å bruke faggodkjente bedrifter ved utskiftning eller oppgradering av våtrom og elektrisk anlegg.

Seksjonseierne plikter å besørge, at installasjoner i hver seksjon som munner ut i fellesanlegg, alltid skal være enkelt tilgjengelig for inspeksjon og service. Eksempler på slike installasjoner er ventilasjonsuttak på bad og kjøkken og fiberkabel.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne eller annet teknisk utstyr, permanent eller midlertidig, på blokkens fasade (vegg), på vindusrammer / -karmer, på balkong / balkongrekkverk eller på rekkverk på svalgangsiden.

13. VENTILASJONSANLEGGET

Blokken har et felles, sentralt ventilasjonsanlegg med luftavsug fra kjøkken og baderom ved hjelp av to store avtrekksvifter plassert i øvre og nedre garasjeplan. Den ene viften suger luft fra seksjonene i nr. 107, mens den andre viften suger luft fra seksjonene i nr. 109.

Avtrekkshetten på kjøkken og avtrekket på bad skal **kun** være utstyrt med spjeld. Det er **ikke** tillatt å bruke elektrisk kjøkkenvifte eller baderomsvifte i sameiet. Elektrisk vifte i en av seksjonene vil forrykke trykkbalansen i hele ventilasjonsanlegget og medføre at matlukt trenger inn i naboseksjonene og/eller at baderomsventilasjonen ikke fungere tilfredsstillende.

Luften fra seksjonene benyttes til ventilasjon og oppvarming av garasjeanlegget.

14. ELBIL LADEANLEGGET

Elbil lade infrastrukturen eies av Seksjon 1. Hver enkelt garasjeeier er ansvarlig for sin egen lader. Kostnader ved drift, vedlikehold og den lovpålagt årlig inspeksjon følger det samme prinsippet.

Strømforbruk for elbil lading måles ved den enkelt ladeboks og belastes den enkelte garasjeplasseier.

15. REGNSKAPSSYSTEM

Sameiet skal ha et direkte kundeforhold til leverandør av regnskapssystemet sameiet bruker. Dette står i motsetning til å leie regnskapssystem av en/gjennom en regnskapsfører.

Det er for å oppfylle kravet til kontinuitet i driften av sameiet og for å oppfylle kravet til oppbevaring av regnskapsdata, at sameiet skal ha direkte eierskap til systemet der disse dataene ligger og frigjøre denne delen fra tilknytningen til valg av ekstern regnskapsfører.

16. SAMEIETS PANTERETT

Sameiet forbeholdes panterett for kr. 20.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panteretten skal ha prioritet etter lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler og er uten opptrinnsrett.

17. MISLIGHOLD

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i henhold til panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grov eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges.

Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og i husordensreglene.

Hvis det oppstår tvil om forståelsen av disse vedtektene, gjelder bestemmelsene i lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven), med senere endringer.

Oppdateres alltid til å gjelde de nyeste lover og regler.

18. REVISJONER

Oslo, 2. februar 1988
Oslo, 24. mars 1992
Oslo, april 1999
Oslo, april 2000
Oslo, april 2002
Oslo, april 2003
Oslo, april 2008
Oslo, april 2013
Oslo, november 2017 (§ 11 Tilbakeført til original fra 30. mars 1989 og tillegg § 11 A)
Oslo, april 2019 (Endret «Sameiermøte» til «Årsmøte» etter lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner med endringer, sist ved lov av 22.juni 2018-74)
Oslo, juni 2023 (Punkt 12 avsnitt 3 og 4 faggodkjente bedrifter. Nytt punkt 13 ventilasjonsanlegget. Nytt punkt 14 elbil ladeanlegget)
Oslo, juni 2024 (Nytt punkt 15 regnskapssystem)
Oslo, juni 2026 (Endret punkt 7 og krav til styrets sammensetning)



HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 107-109

Mars 2017

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. GENERELT 2

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV EIERSEKSJON/LEILIGHET 2

3. BRUK AV EIERSEKSJON/LEILIGHET/GARASJEPLASS 2

4. PARABOLER OG ANTENNER 3

5. DYREHOLD 3

6. HÅNDTERING AV AVFALL 3

7. FELLESOMRÅDER 3

8. BRUDD PÅ SAMEIETS HUSORDENSREGLER 4

1. GENERELT

Husordensreglene skal være med på å skape et trivelig bomiljø i sameiet. Dette vil spesielt gjelde for en boligblokk der beboerne bor tett på hverandre. Reglene skal også bidra til å ta vare på sameiets felles verdier som bygningsmasse, teknisk utstyr, fellesområder og utemiljø.

Vedtektene viser til husordensreglene, som bare kan endres etter forslag og vedtak på sameiermøte. Husordensreglene er derfor et tillegg til vedtektene. Det samme er sameiets informasjonshefte, som skal gi beboerne en mer utfyllende og detaljert veiledning om ting relevant for det å bo i sameiet.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV EIERSEKSJON/LEILIGHET

Styret skal ha en skriftlig melding om ny eier eller leietaker. Utleier av eierseksjon er pliktig til å informere leietaker om sameiets vedtekter og husordensregler.

3. BRUK AV EIERSEKSJON/LEILIGHET/GARASJEPLASS

Seksjonseier/beboer plikter å sørge for ro alle dager mellom klokken 2300 og 0700. Dette gjelder både innendørs og utendørs. I dette tidsrommet er det ikke tillatt å benytte vaskemaskin.

Støyende arbeider, som for eksempel banking, boring og bruk av motorisert verktøy, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager. I en boligblokk vil denne type arbeider forplante seg i bygningen og oppleves som svært sjenerende. Støyende arbeider bør varsles på forhånd ved oppslag på informasjonstavlen i gangtunnelen.

Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel. Det skal uansett utvises spesielt hensyn med tanke på høy musikk og lignende, spesielt når dører og vinduer er åpne.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill balkongene i 2. og 3. etasje, samt uteplassene for leilighetene i 1. etasje og i underetasjen (109A). Kullgrill er ikke tillatt. Grilling på balkongen/uteområdet skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er viktig å være oppmerksom på brannfaren og det er viktig å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.

Samtlige seksjonseiere/beboere har ansvaret for å holde orden på sine balkonger og uteområde (1. etasje og underetasjen). Seksjoner med uteareal i 1. etasje og underetasjen er ansvarlig for å klippe og vedlikeholde tilhørende hekker.

Trapp og rekkverk fra 3. etasje og ned til 2. underetasje (nedre garasjeplan) og heisstol vaskes en gang per uke, fortrinnsvis i slutten av uka. Trappe- og heisvasken går på rundgang blant sameierne. Vaktmester vasker fra 1. etasje og ned til 2. underetasje.
Beboerne i de tre leilighetene i nr. 109A er unntatt ordningen. Ved kuldegrader skal trappene kun feies for å unngå at det dannes is på trappetrinnene. Vaskeliste er satt opp i heisen og på oppslagstavla. Listen viser når den enkelte sameier skal vaske. Det skal signeres med dato og navn utenfor den aktuelle uken når vasken er utført.

Risting eller banking av tepper og lignende skal ikke utføres fra vinduer, balkonger/terrasser eller svalgangen. Dette kan eventuelt gjøres fra terrassen i 1. etasje over området til garasjeoppkjørselen.

Seksjonseiere/beboere med garasjeplass må til enhver tid holde orden på biloppstillingsplassen. Oppbevaring av brannfarlig materiale er ikke tillatt. Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt.

Kjøretøyet skal parkeres slik at den ikke er til hinder for nabokjøretøyet eller stikker unødvendig langt ut i kjørebanen. Garasjen skal ikke brukes til vask av kjøretøy. Ved rengjøring av garasjen må kjøretøy og annet som oppbevares på plassen flyttes slik at maskinelt rengjøringsutstyr får tilgang.

Oppstillingsplassen i garasjeanlegget skal benyttes til beboerparkering. Gjesteparkeringsplassen er forbeholdt besøkende til sameiets beboere.

Seksjonseier/beboer er ansvarlig for at det elektriske anlegget og det elektriske utstyret er i boligseksjonen er i forskriftsmessig stand. Hver boligseksjon er tilkoplet hovedstrømanlegget (sikringen) i sikringsskapet plassert i øvre garasjeplan, og inngår i boligseksjonen. Nye installasjoner og reparasjoner på det faste elektriske anlegget skal utføres av autorisert elektroinstallatør.

4. PARABOLER OG ANTENNER

Jamfør sameievedtektenes § 12 er det ikke tillatt å montere parabolantenne eller annet teknisk utstyr, permanent eller midlertidig, på blokkens fasade (vegg), på vindusrammer/-karmer, på balkong/balkongrekkverk, på rekkverk på svalgangsiden, terrassen i 1. etasje og på boligblokkens tak. Utstyr som settes opp i strid med vedtektene kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

5. DYREHOLD

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Dette innebærer at antallet dyr må begrenses. Type dyr vil også kunne ha betydning for om de kan være til sjenanse. Ved lufting skal dyr holdes i bånd på fellesområder og avføring fjernes.

6. HÅNDTERING AV AVFALL

Sameiets søppelcontainere, som er plassert i søppelboden utenfor gangtunnelen, skal kun brukes til husholdningsavfall og papir/papp. Vedrørende kildesortering skal seksjonseiere/beboere følge reglene utarbeidet av Oslo kommune. Pappesker og lignende skal brettes sammen før de legges papircontainerne.

Problemavfall og farlig avfall skal leveres til godkjent mottaksstasjon. Det er forbudt å sette fra seg avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på sameiets husordensregler.

7. FELLESOMRÅDER

Sameiet har egne fellesområder og fellesområder som disponeres sammen med nabosameiet Skullerud Terrasse 1-4. Seksjonseiere/beboere er pliktig å benytte sameiets fellesområder på en omtenksom måte slik at de holdes i orden og ikke blir utsatt for skade. Fellesområder inne og ute skal være ryddige. Sykler, bildekk og annet skal ikke plasseres på fellesområdene.

Vedr. utstyr / pyntegjenstander plassert på felles inngangsparti også svalegangene.
Hele området helt inn til alle inngangsdører tilhører fellesskapet.
Noen bruker området til planter, stoler og bord, som gjennom tiden har blitt akseptert.
Det bør være et krav til plassering av gjenstander, at de ikke er til fare for andre sameiere og svaksynte, som kommer på besøk.
Sameiet er økonomisk ansvarlig for skader på personer og ting, forårsaket av alt som befinner seg på fellesområdet, og kan føre kravet videre til den enkelte sameier.
Såfremt man ikke har en av ende-leilighetene, bør intet plasseres utenfor linjen av bodene, og under ingen omstendigheter nær normal gangvei til leilighetene.
Krav til bredde på gangvei er 120 cm.

Skade som påføres fellesområder må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på eiendommen under flytting må erstattes. Seksjonseiere/beboere er pliktig til å påse at dører til fellesområder er låst slik at uvedkommende ikke får tilgang.

Vedlikehold og opprustning av fellesområder er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor vår- og høstdugnad. Det er derfor viktig at seksjonseiere/beboere deltar på disse fellesdugnadene.

8. BRUDD PÅ SAMEIETS HUSORDENSREGLER

Seksjonseiere, beboere og leietakere plikter å følge sameiets husordensregler. Sameievedtektenes § 14 regulerer brudd på reglene.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2021

Endret reguleringsplan m/reguleringsbestemmelser for gnr. 168, bnr.17 og del av gnr.168, bnr. 55 på Skullerud. Byggeområde for boliger - betjeningsboliger for Langerud sykehjem, samt endring av Johan Scharffenbergs vei og gang/sykkelvei 9257.

Vedtaksdato: 11.04.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501263
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 1188

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

Se sak 11/88 med Tillegg til reguleringsbestemmelsens § 2:

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 168, BNR. 17 OG DEL AV GNR. 168, BNR. 55 PÅ SKULLERUD. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER - BETJENINGSBOLIGER LANGERUD SYKEHJEM, SAMT ENDRING AV JOHAN SCHARFFENBERGS VEI OG SYKKEL/GANGVEI 9257, OSLO KOMMUNE.

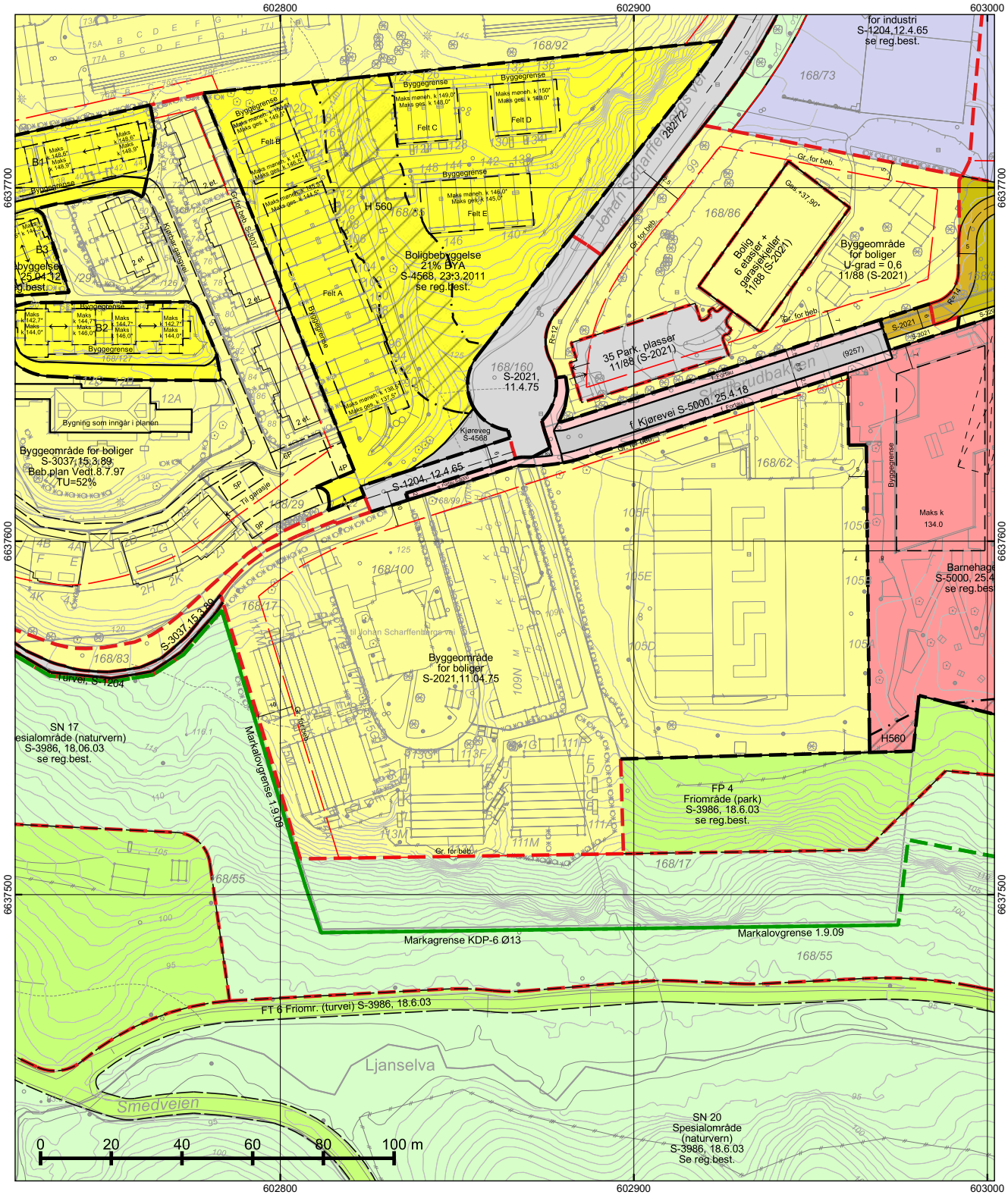
§ 1. Reguleringsområdet er på planen vist med reguleringsgrense og grense for bebyggelse.

§ 2. I området kan oppføres boligbebyggelse inntil 3 etasjer. Der terrenget, etter bygningsrådets skjønn, ligger til rette for det, kan det bygges terrassehus. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,30.

§ 3. Garasjer og parkeringsanlegg skal utføres som fellesanlegg. Parkeringsdekning 1,2 parkeringsplasser pr. familieleilighet og 0,6 pr. hybelleilighet.

§ 4. Før byggemelding kan behandles skal bygningsrådet ha seg forelagt og godkjent detaljert bebyggelsesplan med kotert situasjonsplan som viser bygningenes plassering, atkomstforhold, parkeringsanlegg, terrengbehandling, lekeplasser, felles antenneanlegg for radio og fjernsyn m.v. overensstemmende med bygningslovens paragraf 69 med vedtekt for Oslo kommune.

§ 5. Eventuelle nettstasjoner på området skal innpasses i bygninger eller anlegg i samråd med Oslo Lysverker.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

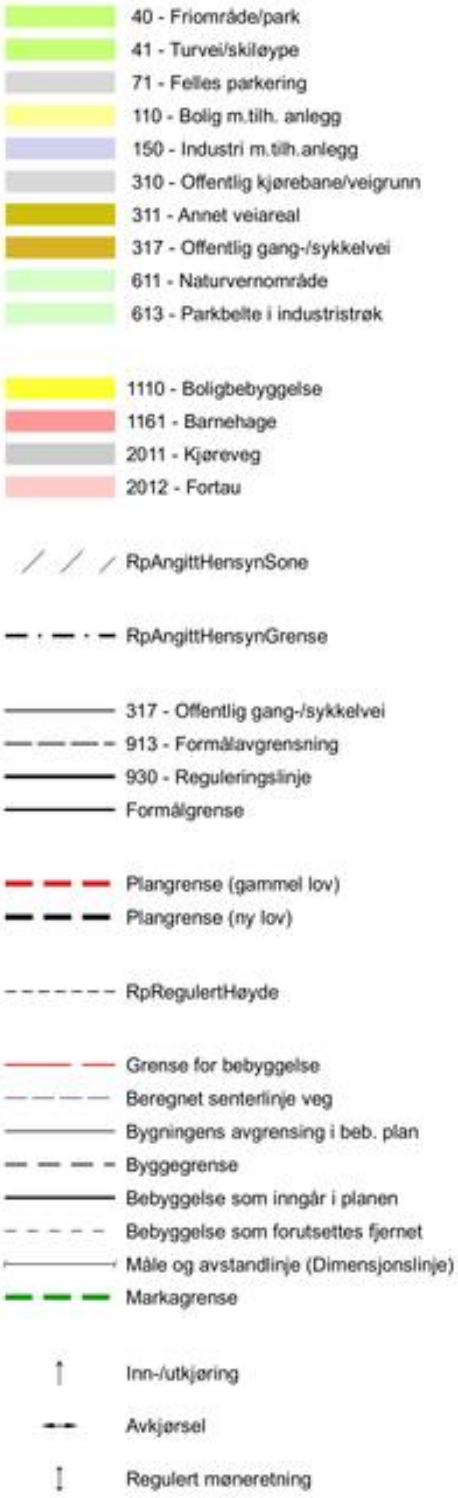
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

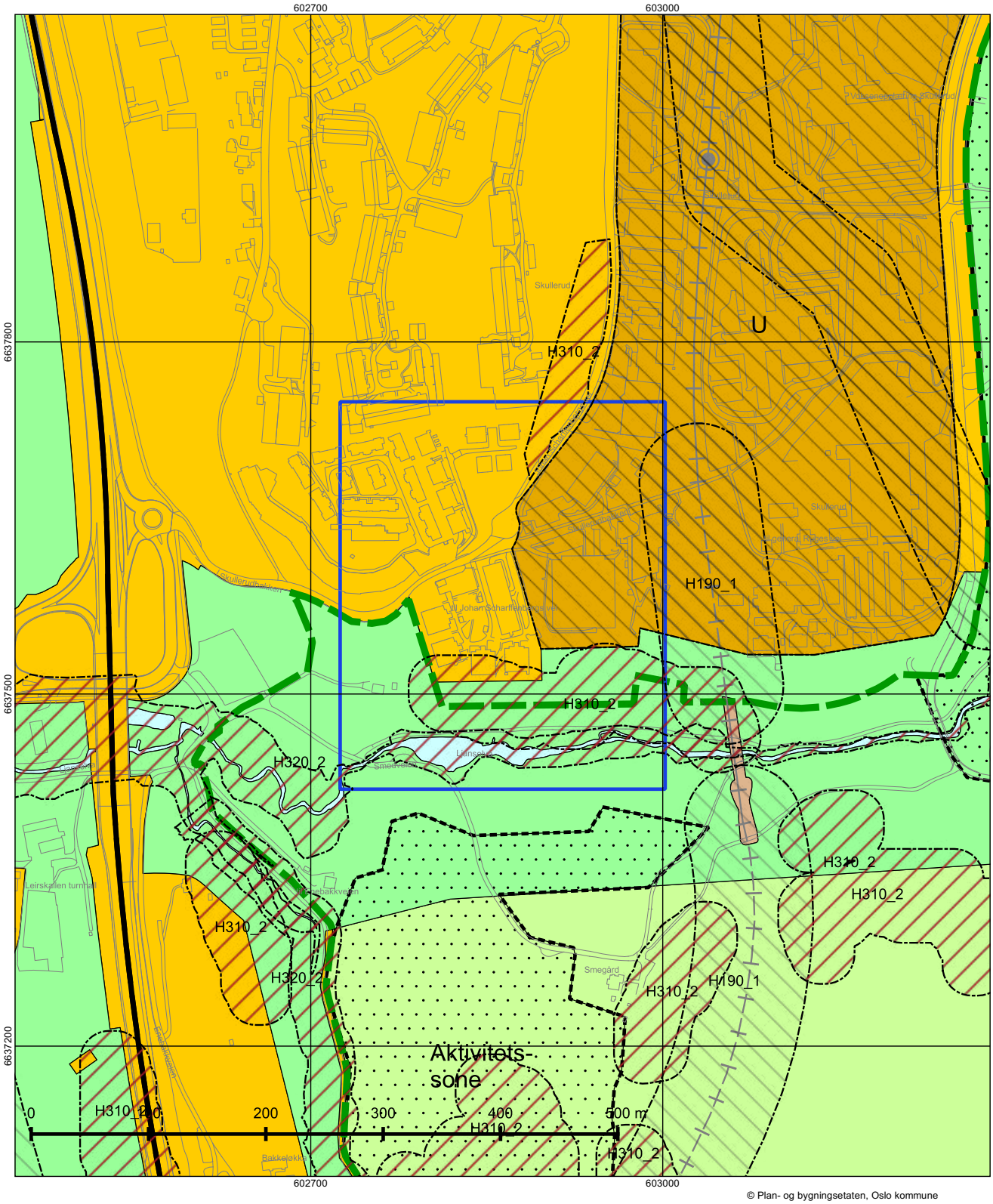
PlottID/Best.nr: 161383/ 86537647
Deres ref.:
Adresse: JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 107
Kommentar:
Gnr/Bnr: 168/99

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161383/86537647
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.08.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537647
Deres ref: 2284

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 168, BNR. 99.

Vi viser til bestilling av 11.08.2026 for eiendom gnr. 168, bnr. 99.

GNR. 168 BNR. 99

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1988.

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

1980 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

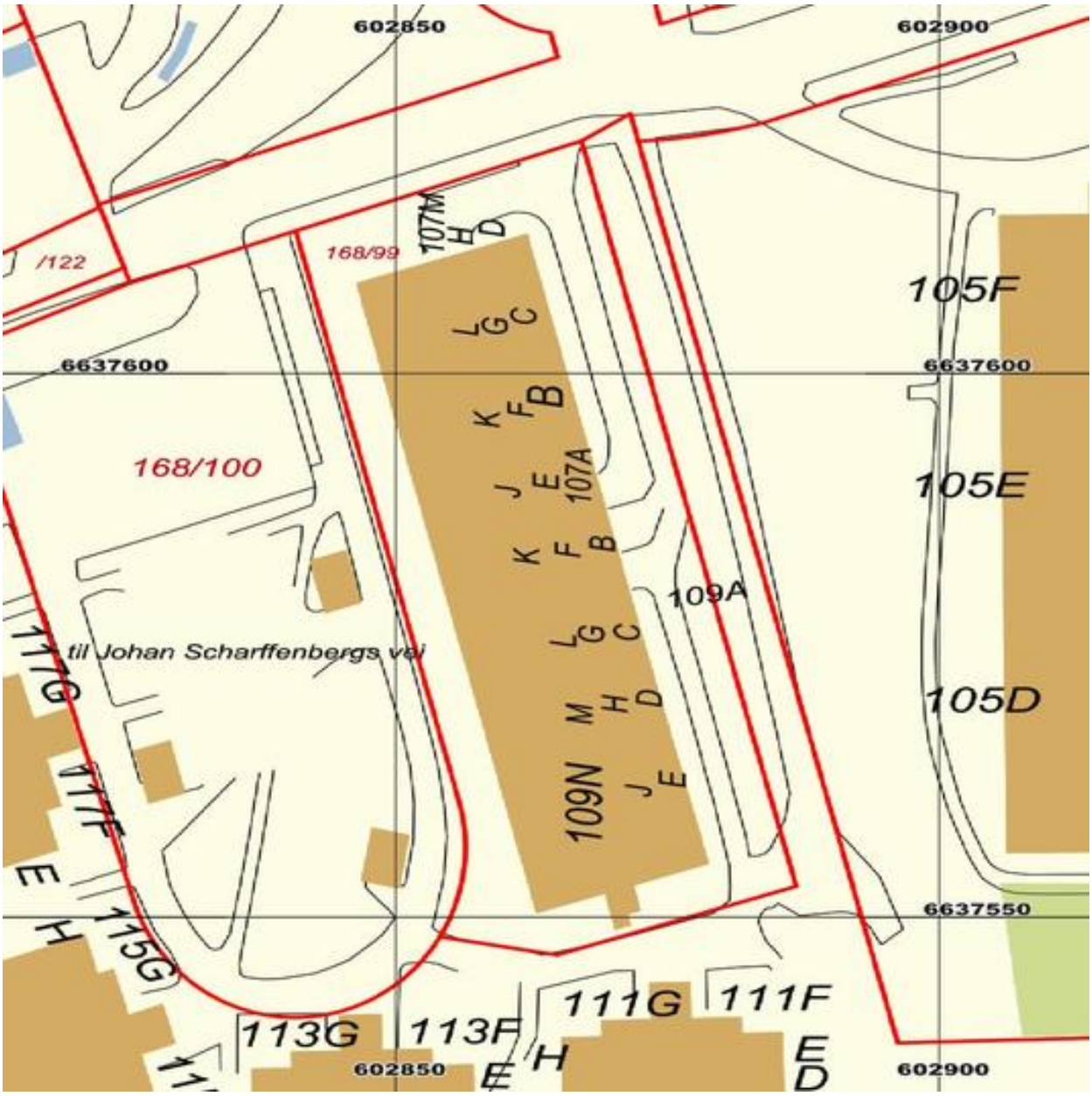
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

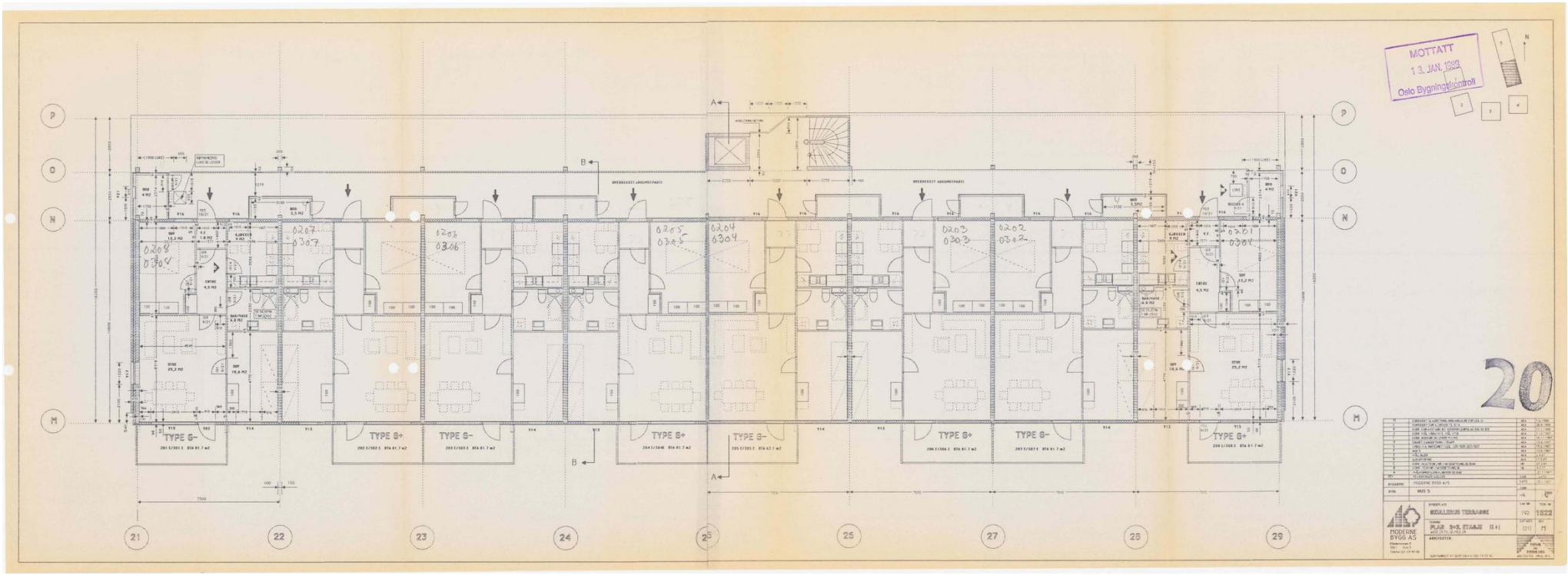
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata


MOTTATT
13. JAN. 1989
Oslo Bygningskontroll
20
TYPE G-
TYPE G+
MODERNE BYGG AS
MOLLERUD TERRASSE
PLAN 3-ETASJE
1:100
1822

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Moderne Bygg A/S
Blindernveien 5.

0361 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	860106073	94/15501
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	21. mars 1994

Arbeidssted : 168/0017 Johan Scharffenbergsvei 107-109. Hus 5
Byggherre : Moderne Bygg A/S Blindernveien 5.0361 OSLO
Arbeidets art: TERRASSEBLOKK -

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Hans rasch-Olsen
Overing.

Anders Sundt
Avd.ing.II

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

Moderne Bygg A/s.Blindernveien 5.0361 Oslo 3.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 168 BNR. 17, BNR. 99 OG BNR. 100.

ATKOMSTVEI

Gnr. 168 bnr. 17
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
fra Skullerudbakken
over gnr. 168 bnr. 100 (fellesparsellen) som vist
med gul farge på kart på baksiden.

FELLESAREAL.

Gnr. 168 bnr. 17 og bnr. 99 skal ha samme rettigheter
og plikter vedrørende fellesarealet gnr. 168 bnr. 100.

GJESTEPARKERINGSPLASSER.

Gnr. 168 bnr. 17 og bnr. 99
skal ha bruksrett til felles gjesteparkeringsplasser på
gnr. 168 bnr. 100.

GARASJEANLEGG.

Gnr. 168 bnr. 17 skal ha bruksrett til felles garasjeanlegg
på gnr. 168 bnr. 99.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 168 bnr. 99 og gnr. 168 bnr. 100
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den

INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

For gnr. 168 bnr. 99 og bnr. 100

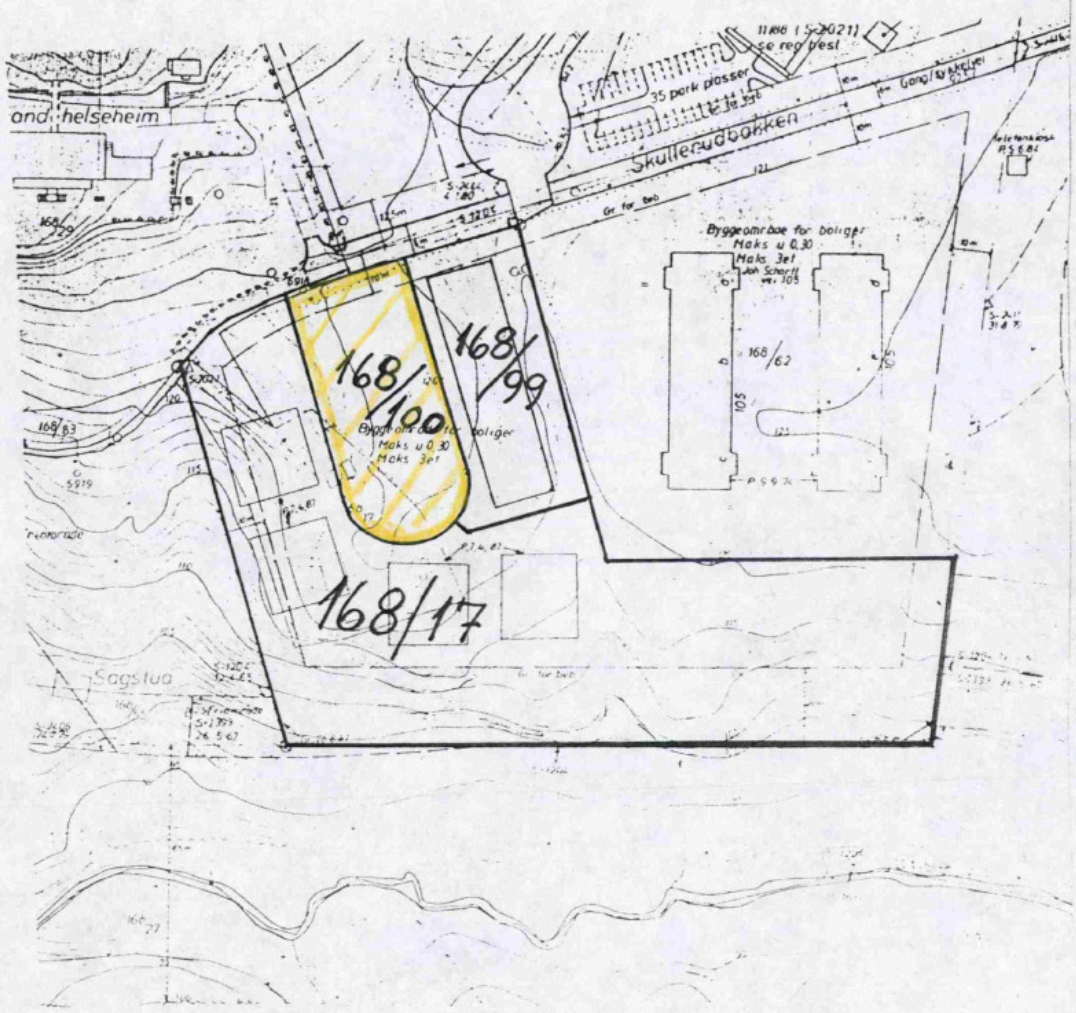
Hjemmelsinnehaver
MODERNE BYGG A/S

DAGBOKFØRT

19.DEC.88 088367

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

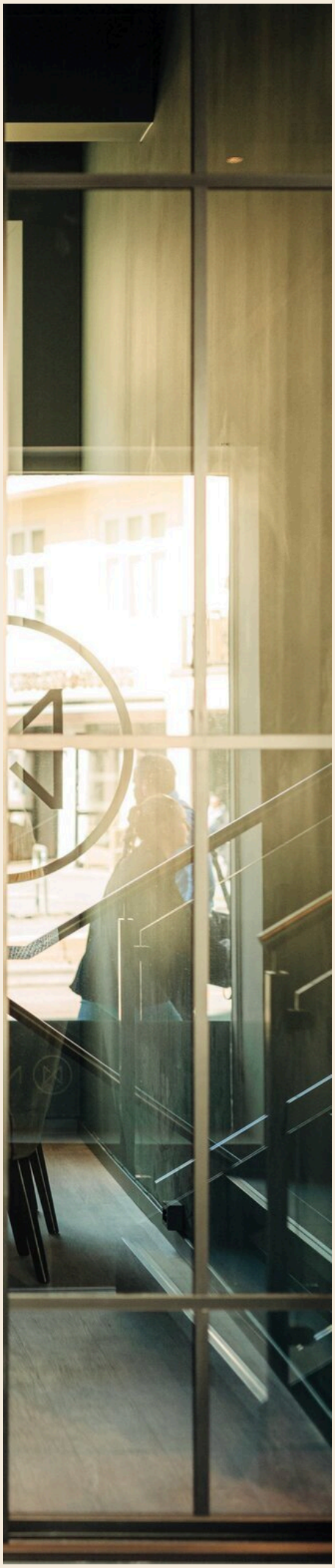

168/100
168/99
168/17
168/62
Skullerudbekken
35 parkeringsplasser
Byggeområde for boliger
Maks u.g.%
Maks 3 etasjer
Sagstua

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0319/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Johan Scharffenbergs vei 107H 0694 OSLO
Matrikkel: Gnr 168, bnr 99, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kjetil Nilssen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
k.nilssen@nordvikbolig.no
990 07 770