

Skrabben 1B



Velkommen til

Skrabben 1B



Salgsoppgaven produsert 12. februar 2026

Oppsal

Nydelig 2-roms selveier m/vestvendt balkong og fantastisk utsikt! Bad fra 2019, lave bokostnader og 3 min til T-bane

Prisantydning	4 290 000,-
Omkostninger	108 630,-
Totalpris	4 398 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 879,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1967

Ansvarlig megler	Celina Olsen
Telefon	468 56 443
E-post	c.olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø v/Celina Olsen har gleden av å presentere Skrabben 1B - En lys og moderne 2-roms med solrik vestvendt balkong og fantastisk utsikt mot Holmenkollen ned til Østensjøvannet! Leiligheten ligger i et rolig og tilbaketrukket område på Oppsal med kort vei til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er også gangavstand til buss, t-bane og dagligvare!

Høydepunkter:

- Moderne leilighet og mye naturlig lysinnslipp
- Vestvendt balkong på 5m² med ettermiddagssol
- Nydelig utsikt (!)
- Lekkert bad fra 2019
- Sparklet og malt vegger i 2022
- Tv, internett og varmtvann inkl. i felleskost.
- Luftig leilighet
- Ingen innsyn
- Lave bokostnader
- Mulighet for p-plass

Området:

- 3 min gange til T-bane
- Gangavstand til dagligvare og senter
- Flotte turmuligheter

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	61 kvm
TBA:	5 kvm

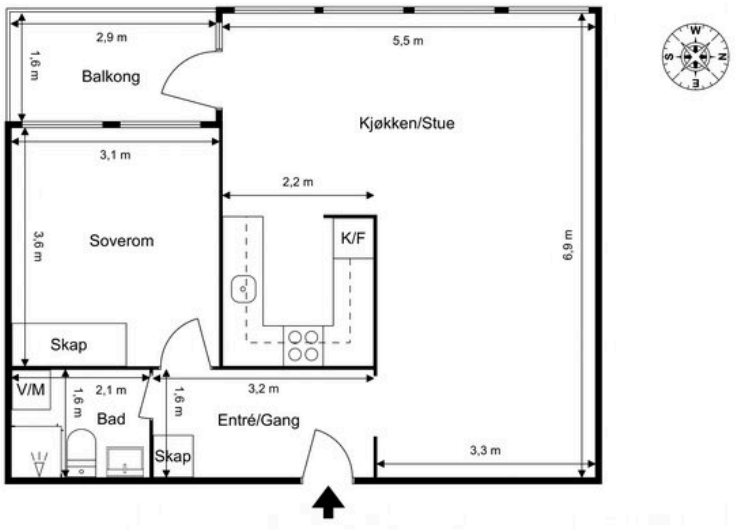
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.
TBA: 5 kvm.

Skrabben 1B, 0682 Oslo

U1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.






















THAIMANI
OTTOLENGHI














Aesop









Informasjon

Skrabben 1B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0002/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skrabben 1B, 0682 OSLO
Gnr 144, bnr 1281, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Inger Silje Eidsvåg

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 398 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 411 630,- (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
1967

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.

Total BRA: 6 kvm.
TBA: 5 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.

Solforhold

Vestvendt balkong med sol hele ettermiddagen og kveld. Morgensol på fremsiden av bygget med felles sitteplass.

Innhold

Leiligheten inneholder:

Entre/gang, soverom, bad og stue/kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder i kjelleren. Den ene måler ca. 2 m^2 og den andre måler ca. 4 m^2.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong, grunnet avflassing av maling.
- Vinduer og dører, grunnet avflassing av maling på utvendig belisting og blekk under vinduer, samt alder på balkongdør.
- Kjøkken, overflater og innredning, grunnet hevelse i overflate på benkeplate og fuktsvellinger i bunnskap under oppvaskkum.
- Kjøkken, avtrekk, grunnet kullfilter.
- Avløpsrør, grunnet alder.
- Vannledninger, grunnet alder.
- Bad, overflater, grunnet avflassing av maling på listverk til dør, det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv og misfarging silikonfuge, samt utett silikonfuge i overgang vegg/tak.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Rom under terreng, grunnet at leiligheten ligger under deler av terreng, men er ikke berørt av bygningsdeler som nær tilknytting rom under terreng.
- Varmtvannsbereder, grunnet felles opplegg.
- Bad, fukt, grunnet at det ikke er mulig å foreta hulltaking da alle vegger inntil bad er betong.

For øvrig se tilstandsrapport som ligger vedlagt.

Parkering

Det er mulig til å leie parkeringsplass av sameiet. De har plasser med og uten elbillader.
Det er også rikelig med gratis gateparkering like ved leiligheten.

Modernisering og påkostninger

2019:
- Totalrenovert bad.

- Oppgradert elektriske anlegget.

2022:
- Helsparklet og malt alle vegger og tak.
- Revet innebygd garderobe, bygget ny.

2024:
- Malt kjøkken og skiftet benkeplate og vask på kjøkken.

2026:
- Malt vegger og gulv.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Comfort Bryn AS og FEL Elektro AS. Arbeidet ble ferdigstilt 26.09.2018. Nedriving av gammelt bad og gjenoppbygging etter byggebransjens våtromsnorm.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, av faglært. Comfort Bryn AS Arbeidet ble ferdigstilt 26.09.2018. Full utskifting av membran, rør og sluk. Etter norm. Sluttdokumentasjon foreligger.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, av faglært. Comfort Bryn AS og FEL Elektro AS. Arbeidet ble ferdigstilt 26.09.2018. Nedriving av gammelt bad og gjenoppbygging etter byggebransjens våtromsnorm.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, det foreligger samsvarserklæring. I tidligere eiertid: Byttet innmat i sikringsskap med unntak av hovedsikring. Lagt ny kurs og montert ny kontakt til platetopp på kjøkken. Montert lyslist (ledlys) i stua. Downlights og øvrig belysning på bad. Ny kurs og stikkontakt til vaskemaskin på bad. Nye varmekabler på bad. Utført av FEL Elektrisk I min eiertid: 2026 byttet lys under skap på kjøkken og koblet på felles bryter kjøkken. Utført av EL Alliansen.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Det siste jeg er kjent med er fra forrige eier: Hafslund Nett kontrollerte elektrisk anlegg i leiligheten 06.08.2019.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Beboerne i sameiet kan leie parkeringsplass med lader.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet?
- Ja. Tidligere fukt på gulv bad. Derfor revet og bygget nytt bad 2019. Se tidligere informasjon. Per nå ingen feil.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Vedlikeholdsvurdering gjort på hele bygningsmassen og foreligger fra styret i sameiet.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Det foreligger et forslag til langtids-vedlikeholdsplan for sameiet. Noen av tiltakene i fremtiden vil kunne øke fellesgjelden.

For øvrig informasjon se selgers egenerklæring som ligger vedlagt.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og innfelt med bindingsverk av tre.
- Fasade er utvendig pusset/malt, er kledd med panel og er forblendet med teglstein.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Balkongdør med 2-lags glass.
- Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB /B30.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken 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. Utleie må meldes styret og forretningsfører.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
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

- Gulvvarme på bad.
- Ellers elektrisk oppvarming.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 879,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv og internett, varmtvann, festeavgift, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og felles vedlikehold.

Andre utgifter

Utover felleskostnader påløper det kostnader i forbindelse med innboforsikring og eget strømforbruk.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 063 021,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 252 083,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Skrabben 1, orgnr. 980249867

Om sameiet

Sameiet består av 40 seksjoner. Sameiet Skrabben 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980249867, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune. Tomten er planert på østsiden av bygget og ellers skrånende mot vest. Sameiet har asfaltert ankomst og biloppstillingsplasser, plen og beplantninger.

Tomten er festet fra grunneier til Søndre Skøyen Boligstiftelse, som igjen har fremfestet denne til de enkelte sameiene under boligstiftelsen.

Løpende vedlikehold må påregnes. Styret jobber ut fra en vedlikeholdsplan. Første større aktivitet er å utbedre taket med ny takpapp, beslag og pipehatter. Finansieres med eksisterende egenkapital. For øvrige tiltak er finansiering ikke bestemt ennå, men tenderer mot innhenting av kapital fra beboerne.

Forretningsfører

Obos Bbl

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.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet hadde et positivt årsesultat på kr. 158.252,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr i boligseksjonene uten styrets samtykke.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79420589

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 9 137 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Søndre Skøyen Boligstiftelse. Festeavtalen har en avtaletid på 99 år fra 1966.

Årlig festeavgift i 2024 var 82.328,-.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Adkomst

Det skiltes med visningsskilt fra Nordvik ved annonserte 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

Velkommen til Skrabben 1B! Fredelig og sentral beliggenhet i etablert boligområde på Skøyenåsen. Boligen ligger fint til og har en god og hyggelig beliggenhet med kort vei til Østensjøvannet. Skøyenåsen nærsenter med bl.a. matbutikk, lege, tannlege og fysioterapeut ligger noen få minutters gange fra boligen. Her har du også nærhet til både skoler, barnehager, samt et rikelig utvalg av servicetilbud på Bryn Senter, Oppsal senter, Manglerud og Lambertseter. Samtidig er det kort vei til offentlig kommunikasjon.

Østmarka er også i nærheten med flotte turstier om sommeren, og preparerte skiløyper om vinteren. Det er også kort vei til Østensjøvannet med vakre rekreasjonsmuligheter og et rikt fulgeliv. Tursti fra Østensjøvannet fører rett inn i Østmarka med store turområder, lysløyper og flere fine badevann. Østmarksetra og Rustadsaga er naturlige samlingspunkt i Østmarka og ved Nøklevann er det som medlem av Nøklevann ro- og padleklubb mulighet for lån av kanoer og kajakker sommerstid.

Aktiviteter og fritidstilbud:
Flotte fasiliteter på Oppsal Arena som tilhører Oppsal idrettsforening har et bredt tilbud av idretter. Trasop kunstgressbane og friidrettsbane ligger rett utenfor hallen. Nøklevann Ro- & Padleklubb (NRPK). Det er også kort vei til golfbane (Grønmo golfklubb), ridesenter, tennisanlegg, alpinanlegg, treningssenter og Bøler Bad med ekstra oppvarmet vann. På Godlia Velhus er Godlia Filmklubb og Godlia Barnefilmklubb samt Oslo Amatørbryggerlaug.

Kollektivtilbud:
Boligen ligger ca. 3 minutters gange fra Skøyenåsen T-banestasjonen. T-banen tar

deg til Jernbanetorget på ca. 15 minutter. I tillegg har du busstopp kun 3 minutt gange fra leiligheten, her finner du linje 3N, 78A og 78B!

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Utsikten, det vakre lyset, følelsen av å bo rolig, skjermet, nær naturen, samtidig som det bare er et minutt unna t-banen som tar oss ned til sentrum (eller en vakker sykkeltur ned til Munch brygge langs Akerselva). Beliggenheten er unik! Kveldssola på balkongen på varme sensommerkvelder og den gode stemningen med naboene vil vi også savne.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Rett opp til Østmarka og opp på den første lille toppen der som gir utsikt over hele byen, ned til fjorden. Lett tilgjengelig pustepause etter jobb. Og den klassiske runden rundt Østensjøvannet som er to minnutt unna - enten på en rolig trilletur under vårgrønne trær, eller rask joggetur i vintermørket. Og når det er is på vannet er skøyter en nabolagsfavoritt

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?
- T-bane 2-3 minutt gange. Linje 3 går hyppig til sentrum og til Mortensrud.
- 3 min gange til busstoppet Skøyenåsen.

Hvordan er nabolaget?
- Rolig, stabilt. Fin blanding av eldre og familier.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg - boligblokk, datert 12.03.1968.

Dagens planløsning stemmers overens med opprinnelige byggetegninger.

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

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

Pågående byggesaker:
Haakon Tveters vei 37 C - påbygg, tilbygg og fasadeendringer bolig og riving av eksisterende og oppføring av ny garasje.
Saksnummer: 202517637

Skrabben 1 - innglassing av balkonger
Saksnummer: 202507166

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:

301/144/1281/9:
01.12.1967 - Dokumentnr: 17004 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
AVGIFT NOK
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår - feste
Framfestekontrakten kan fritt overdras uten godkjennelse fra stiftelsen.

17.01.2026 - Dokumentnr: 60589 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder framfeste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.10.1965 - Dokumentnr: 14803 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:50
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1281
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1966 - Dokumentnr: 7231 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1281
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1966 - Dokumentnr: 8605 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Forbud mot generende bedrift
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1281
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1966 - Dokumentnr: 8605 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 9,731
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Diverse påtegning
Reguleringsklausulen slettet

24.08.1966 - Dokumentnr: 11733 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1281
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1967 - Dokumentnr: 11555 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1281
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1968 - Dokumentnr: 1191 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1281
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1973 - Dokumentnr: 3664 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1281
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1966 - Dokumentnr: 8605 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 9,731
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Diverse påtegning
Reguleringsklausulen slettet

01.12.1967 - Dokumentnr: 17004 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
AVGIFT NOK
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår - feste
Framfestekontrakten kan fritt overdras uten godkjennelse fra stiftelsen.

06.11.1967 - Dokumentnr: 15281 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 40 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 leiligheten ikke vil bli ytterlige utvasket. Det er gjort flyttevask i forkant av visning.

Styreleder opplyser om at det skal legges nytt tak i sameiet i år (kostnad på ca. 2.000.000,-) samt nye trapper (kostnad på ca. 500.000,-). Dette skal betales av oppsparte midler. I tillegg har de diskutert å ta badene i 2028. Det er ikke bestemt hvilken fremgangsmåte som skal benyttes for rehabilitering av bad. Det må bli eget forprosjekt.

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:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonsats på 0,95% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 8 500,- for oppgjør, kr. 12 500 for grunnpakke, kr. 8 900,- for tilrettelegging og kr. 3 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 24 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 45 460,-.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. februar 2026

Ansvarlig megler

Celina Olsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856443

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

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).

Vedlegg

Skrabben 1B

Skrabben 1B
0682 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1967

BRA: 61 m^2
BRA-i: 55 m^2

Rapportdato: 21.1.2026 (Gyldig til 21.1.2027)



Samlet vurdering

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

Supertakst

GNR: 144 BNR: 1281 SNR: 9

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Skrabben 1B
0682 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) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39287

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler 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.

Utvidet el-kontroll

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Balkong stue	TG2 gis grunnet avflassing av maling på overflater balkong/rekkverk.
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet alder balkongdør, overflater/blekk.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 gis grunnet overflater på innredning/benkeplate.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder.
Våtrom: Bad	TG2 gis grunnet silikonfuge i dusjsone/vegg/tak, overflater, overflate dør/karm.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	Leiligheten ligger under deler av terreng, men er ikke berørt av bygningsdeler som nær tilknytting rom under terreng. Det er på bakgrunn av dette satt TGIU.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom: Bad	Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong, fellesareal).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.1.2026

Rapportdato
21.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Inger Silje Eidsvåg**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Skrabben 1B, 0682 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **144** Bruksnr: **1281** Festenr:
Seksjonsnr: **9** Andelsnr: Leilighetsnr: **U0102**

Byggeår: **1967** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets underetasje 1. Overflater har blitt oppgradert i 2026/22/21. Bad fra 2018/19. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,54m i entre/gang. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,16m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk i bad og kullfiltervifte i kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt, er kledd med panel og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass.
Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB /B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Byttet stoppekran i bad. Utført av Comfort Bryn AS.	Ja
2026	Fremlagt faktura utført av EL-Alliansen.	Nei
2026	Malt hele leiligheten. Utført av D&D Morkunas Bygg.	Ja
2023	Byttet benkeplate kjøkken.	Nei
2021/22	Helsparket alle overflater samt malt. Utført av Dareks Maling A/S	Ja

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)
U1. etasje	**55**	**55** Romfordeling: Entre/gang, soverom, bad, stue/kjøkken.	**0**	**0**	**5**
Kjellerboder	**6**	**0**	**6** Romfordeling: Boder.	**0**	**0**
Totalt m²	**61**	**55**	**6**	**0**	**5**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod 1 på ca. 2m² og kjellerbod 2 på ca. 4m² (medtatt som BRA-e). Begge boder merket 105.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av rom under terreng **TG-IU**

Leiligheten ligger under deler av terreng, men er ikke berørt av bygningsdeler som nær tilknytting rom under terreng. Det er på bakgrunn av dette satt TGIU.

Beskrivelse:
Boliger som er under/delvis terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

6.2 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong

Vest-vendt balkong på ca. 5m² med adkomst fra stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

TG2:
Avflassing av maling på overflater balkong/rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling anbefales.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Balkongdør med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB /B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer fra 2013.
Balkongdør fra 1991.
Innerdør til bad er av nyere alder, mens resterende har ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG2:
Avflassing av maling på utvendig belistning og blekk under vinduer.
Balkongdør: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

TG1:
Nose subbing i karm til vindu nærmest balkongdør i stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 7mm over hele rommet og ca. 3mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2:
Fuktsvellinger i bunnskap under oppvaskkum.
Hevelse i overflate på benkeplate.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Eldre kjøkken med ukjent alder.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunkt.
Innredning med glatte/profilerte malte fronter. Finér benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra HansGrohe. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen.
Det er integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning/benkeplate fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

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

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.

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

Takhøyder måles til ca:
Entre/gang: 2,54m
Bad: 2,16m
Soverom: 2,51m
Stue: 2,52m

Er det avvik ved 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?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i soverom, entre/gang og kjøkken.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukkingsapparat er fra 2021.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

TG2:
Avløpsanlegg i eksisterende bygg/ deler innvendig i leiligheten har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg/deler innvendig i leiligheten har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert i luke i bad og i benkeskap i kjøkken.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

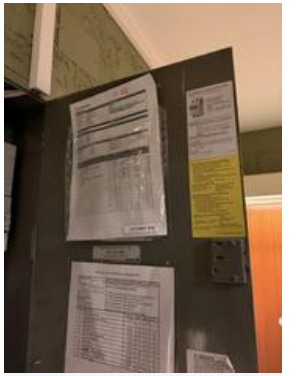
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
2026: Fremlagt faktura utført av EL-Alliansen. 2019: Rehab av baderom, Byttet kurssikringer i sikringsskap (OV er ikke byttet). Datert 2019-02-01, utført av FEL Elektro AS.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei



Kursoversikt.

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

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

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Naturlig ventilasjon, Tilluft via spalte i vinduskarm.

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.12 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x20. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2018/19. Utført av Comfort Bryn AS.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2:
Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm.
Avflassing av maling på listverk til dør.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv i dusjsone
Utett silikonfuge i overgang vegg/tak.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget/utett fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med en bredde på 60cm og glatte fronter. Lys under servantskap. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Oras. Speilskap med lys på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og gulvstående wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyr iht. alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse og bilder av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

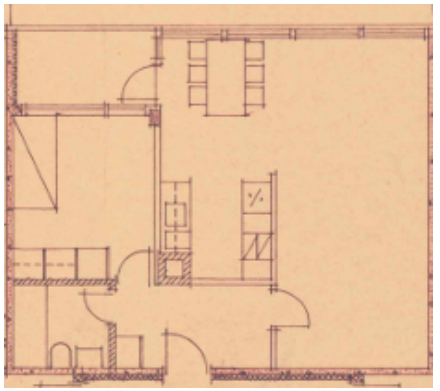
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- **Takkonstruksjon og loft**
- **Vannbåren varme**
- **Varmesentral**

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

U1. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eidsvåg, Inger Silje	9578-5993-4-3030921	2026-01-15 20:38:05

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
15. jan. 2026

Oppdragsnummer
18-0002/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skrabben 1B, 0682 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Inger Silje Eidsvåg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. februar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79420589
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Bryn AS og FEL Elektro AS. Arbeidet ble ferdigstilt 26.09.2018. Nedriving av gammelt bad og gjenoppbygging etter byggebransjens våtromsnorm.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Bryn AS Arbeidet ble ferdigstilt 26.09.2018. Full utskifting av membran, rør og sluk. Etter norm. Sluttdokumentasjon foreligger.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Bryn AS og FEL Elektro AS. Arbeidet ble ferdigstilt 26.09.2018. Nedriving av gammelt bad og gjenoppbygging etter byggebransjens våtromsnorm.

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tidligere eiertid: Byttet innmat i sikringsskap med unntak av hovedsikring. Lagt ny kurs og montert ny kontakt til platetopp på kjøkken. Montert lyslist (ledlys) i stua. Downlights og øvrig belysning på bad. Ny kurs og stikkontakt til vaskemaskin på bad. Nye varmekabler på bad. Utført av FEL Elektrisk I min eiertid: 2026 byttet lys under skap på kjøkken og koblet på felles bryter kjøkken. Utført av EL Alliansen

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Det siste jeg er kjent med er fra forrige eier: Hafslund Nett kontrollerte elektrisk anlegg i leiligheten 06.08.2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Beboerne i sameiet kan leie parkeringsplass med lader.

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?
Nei

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Tidligere fukt på gulv bad. Derfor revet og bygget nytt bad 2019. Se tidligere informasjon. Per nå ingen feil.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Vedlikeholdsvurdering gjort på hele bygningsmassen og foreligger fra styret i sameiet.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgave fra november 2021.

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?
Ja

Beskriv: Det foreligger et forslag til langtids-vedlikeholdsplan for sameiet. Noen av tiltakene i fremtiden vil kunne øke fellesgjelden.

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: 18-0002/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eidsvåg, Inger Silje	**2026-01-15**

Identifikasjon

bankID Eidsvåg, Inger Silje

Signicat

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

Skrabben 1B

Nabolaget Oppsal/Søndre Skøyenåsen - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	**8 min** 0.6 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	**16 min** 1.2 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	**17 min** 1.3 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	**23 min** 1.8 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	**13 min** 1 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	**6 min** 3.1 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	**8 min** 4.2 km

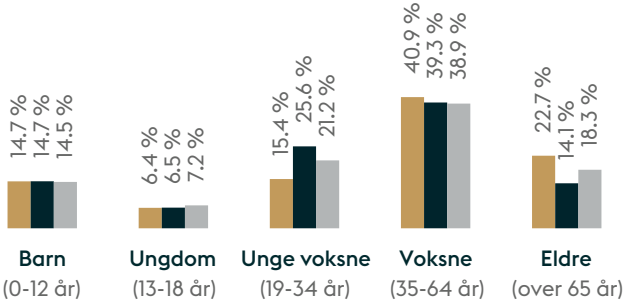
Offentlig transport

Skøyenåsen T Linje 3N, 78A, 78B	**5 min** 0.4 km
Skøyenåsen Linje 2, 3	**5 min** 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	**23 min** 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 7.7 km
Oslo Gardermoen	**36 min**

Barnehager

Østensjø Kanvas-barnehage (1-5... 64 barn	**11 min** 0.8 km
Lillejordet barnehage (1-5 år) 51 barn	**11 min** 0.9 km
Rønningjordet barnehage (1-5 å... 150 barn	**13 min** 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oppsal/Søndre Skøyenåsen	1 129	563
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Østensjø skole	8 min
Skøyenåsen skole, ballbinge	13 min
Feel24 Oppsal	16 min
EVO Bryn	15 min

«Et nabolag som står sammen når det trengs. Et godt sted for barn å vokse opp. Et godt sted å bo for stor og liten.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Opplysninger fra

Sameiet

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKRABBEN 1

Vedtatt på årsmøtet den 7. mai 2019 og erstatter alle sameiets tidligere vedtekter.

§ 1. *Navn og omfang*

Sameiets navn er Sameiet Skrabben 1. Sameiet består av 40 seksjoner av eiendommen gnr. 144 bnr. 1281 i Oslo.

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) 16.06.2017 nr. 65 med de presiseringer som er gjort i vedtektene her.

§ 2. *Rettslig råderett (presisering til lovens § 24)*

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Erverver av seksjon må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv finner sted. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger en saklig grunn. Erverver av seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg.

Ved erverv av seksjon påløper eierskiftegebyr til forretningsfører.

§ 3. *Vedlikehold (presisering til lovens § 32)*

Under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av boder som benyttes eksklusivt av den enkelte seksjonseier.

Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, for eksempel typeløsninger og farger.

§ 4. *Styret (presisering til lovens § 54)*

Sameiet skal ha et styre med 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styremedlemmene og varamedlem velges hver for 2 år om gangen. Styreleder og et styremedlem velges motsatte år av når styremedlem og varamedlem velges.

§ 5. *Kameraovervåking av inngangspartier, parkeringsplass og porttelefon med kamera*

Innenfor datatilsynets bestemmelser vil sameiet kunne installere kameraovervåking av inngangspartier og parkeringsplass nord for blokken. Likeledes kan porttelefonsystem med kamera benyttes.

§ 6. *Endring av vedtekter (fra lovens § 27)*

Vedtektene kan bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan vedtektsendringer bare gjøres med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SKRABBEN 1

Vedtatt i årsmøtet 10. mai 2023, og erstatter i sin helhet de tidligere vedtekter for sameiet.

1. Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboernes trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

2. Fellesareal

Fellesrommene i kjellerne ved oppgangene A, C og D skal benyttes til sykler, kjelker, sparkstøttinger, barnevogner og lignende. Det er ikke tillatt å lagre møbler, annet husgeråd, biltilbehør o.l. på disse steder, eller i kjellerganger og oppganger.

Foreldre bes påse at barn ikke rabler eller skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg. Unødig opphold og lek i kjeller og trappeoppganger er ikke tillatt.

Ensartede navneskilt skal benyttes ved ringetablået ute, på postkassene og på dørene inn til boligseksjonene.

Hjelp vaktmesteren med å holde mest mulig orden på tomten, hvis du har lyst til å hjelpe med snømåking, gressklipping, luking og vanning – hagearbeid er det hyggelig.

Det er ikke tillatt å benytte gangveiene på området til kjøring med motorsykler.

Gressplenene kan ikke benyttes til regulær fotballsparking.

Vær med på å verne vegetasjonen med beplantningene og behjelpelig å lære barna forståelse av det skadelige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

Tørkebåsene skal normalt holdes låst.

3. Bilhold

Sameiet beslutter hvilke regler som gjelder for forvaltning og bruk av sameiet sine leie- og gjesteplasser.

Parkering foran inngangene eller på snuplassene må ikke forekomme. Parkering ved behov for av- og pålessing er tillatt.

Gjesteparkeringsplassene er kun for gjester, og beboerne bes henvise sine besøkende til disse. Lengste sammenhengende bruk av gjesteparkering er to døgn. Ved parkeringsbehov utover dette må offentlig vei brukes.

Vask av bil må ikke forekomme på parkeringsplassene, foran huset eller på andre steder på området.

4. Bruk av boligseksjonen

Boligseksjonen må ikke brukes slik at det sjenerer andre (se eget punkt for oppussing). Husk at det er lytt. La ikke høyttalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Boring og/eller banking må ikke forekomme etter kl. 20.00, ikke lørdag etter kl. 16.30 og søndag.

Bruk av musikkinstrumenter og/eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 22.30. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de avdempes slik at de ikke sjenerer naboene.

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligseksjonen må det på

forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

Fett og kaffegrut som tømmes i vask eller sluk kan forårsake forstoppelse. Til WC må bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Skyll vasker og sluk en gang innimellom med sodavann. Dette løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er seksjonseieren ansvarlig for.

Hvis rør springer lekk og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Lufting av boligseksjonene må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom dørene til oppgangen.

Ventilasjonsanleggets luker må ikke dekkes til eller stenges, (med unntak for neste punkt).

Ved fyring i peis eller vedovn bør avtrekksventil på kjøkkenet lukkes slik at det ikke skapes undertrykk i leiligheten og røyk trekkes inn. I tillegg må tilluftventiler være åpne, (spalteventil i vindu og tilsvarende). Det kan være hensiktsmessig å sette vindu/balkongdør på gløtt til det brenner godt om tilgangen på tilluft er for liten.

Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger, kun på anvist plass.

Balkonger skal holdes ryddige. Det som ikke brukes til vanlig skal plasseres i respektives boder, kastes i søpla eller transporteres vekk.

Det er kun ordinært husholdningsavfall som skal kastes i restavfallsbeholderene i søppelrommet. Restavfallet skal sorteres og emballeres som angitt fra Renovasjonsetaten i Oslo kommune. Kassert husgeråd, komfyrer, kjøleskap, møbler og lignende må ikke hensettes i søppelrommet eller andre steder. Beboerne må selv sørge for å få det fjernet.

Renovasjonsetaten bemerker at det kun skal urin, avføring og toalettpapir i toalettene.

Når vinduene vaskes, må vannbrettet utenfor tas med, da støvlag her ellers vil tilsmusse ytterveggen i regnvær.

Snø må fjernes fra balkongene.

5. Oppussing/renovering

Oppussing kan primært foregå i tidsrommet 08.00-16.00 på ukedager. Ved mindre oppussingsarbeid kan andre tider avtales med styret og/- eller i dialog med naboer. Støyende arbeid skal ikke foregå i perioden jul–romjul, nyttårshelgen og påskeuken.

Støyende oppussingsarbeid skal varsles senest én uke i egen – og tilstøtende trappeoppganger. Nabovarselet skal inneholde:

- hvilken leilighet arbeidet skal foregå i,
- tidsrom for arbeidet (hvilke dager og klokkeslett),
- arbeidets art og
- kontaktinformasjon.

Langvarig arbeid, (mer enn 5 dager), eller svært støyende oppussingsarbeid skal skje i samråd med styret og senest 14 dager før planlagt oppstart. Dette for å starte en dialog om hvordan arbeidet i minst mulig grad kan sjenere naboene.

Det forutsettes at det benyttes riktig verktøy/utstyr for gjennomføring av arbeidet. Dette for å minimere tidsbruk og sjenanse for naboer.

6. Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr i boligseksjonene uten styrets samtykke.

7. Grilling

Grilling på balkong er tillatt med elektrisk og gassgrill. Det er ikke tillatt med kullgrill grunnet brannfare.

Det anmodes om å vise hensyn til andre beboere med hensyn til stekos.

8. Utleie

Utleie må meldes styret og forretningsfører. Den som leier ut noen del av sin boligseksjon har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som forårsakes av vedkommende leieboer.

Ved utleie skal utleier sørge for at leietaker har mottatt, lest og forstått husordensreglene.

Ved utleie skal utleier sørge for at navneskilt oppdateres ved ringetablå ute, på postkassene og på dørene inn til boligseksjonene.

9. Vaskeriet

Bruk av vaskeriet er mulig som følger;

- på ukedager fra kl. 08.00 – 20.00 (vask) og – 21.00 (tørk),
- lørdager fra 09.00 – 18.00 (vask) og – 19.00 (tørk),
- men ikke på søn- og helligdager.

Regler og informasjon for bruk vil du finne på oppslag i vaskeriet.

Låser skal merkes med leilighetsnummer. Låser som ikke er merket vil bli fjernet.

Tørking av tøy må bare foregå i egen boligseksjon, tørkerom og på tørkeplass.

Tørkeplassen ute må ikke brukes på søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må heller ikke henges opp eller bankes ute etter kl. 17.00 før søn- og helligdager og til neste virkedag.

10. Fasadeendringer

Flaggstenger, skilt, markiser, persienner, antenner og andre innretninger som påvirker fasaden, kan bare settes opp etter at styret har gitt skriftlig tillatelse. Slikt skriftlig samtykke kreves også når slike innretninger er montert på terrassen og vil være synlige.

Montering av varmepumpe er ikke tillatt uten etter søknad til styret. Det er utarbeidet egne retningslinjer for montering og vedlikehold og disse anses som en del av husordensreglene.

11. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Nedenfor gjengis i sin helhet eierseksjonslovens § 32. *Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.* Denne etterfølges av noen tilleggspunkter for å tydeliggjøre vedlikeholdsplikten.

> *«Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.*

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren».

Seksjonseierne er selv ansvarlig for all skade som påføres boligseksjonen med fellesrom ved uforsiktighet.

Vedlikehold av balkongen (tak, vegger, rekkverk, vinduskarmer og dør) tilligger den enkelte seksjonseier. Styret kjøper inn maling til slikt vedlikehold på forespørsel.

Sameiet har etter ny eierseksjonslov fått ansvar for utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseierne skal kontakte styret ved behov for utskifting av disse. Styret skal deretter gjennomføre nødvendige vurderinger om for eksempel utskiftingsbehov, kvalitet, utseende, budsjettering og tidsplan.

Det står den enkelte boligeier fritt å skifte ut vinduer, dører og sluk. Ved eventuell utskifting, må det av estetiske hensyn og byggets enhetlige preg, påses at utformingen (hengsling mv.) ikke avviker fra den opprinnelige utforming. Skriftlig samtykke må innhentes fra styret før endringer blir iverksatt.

I tvilstilfeller skal styret kontaktes, og saken eventuelt behandles i årsmøtet.

12. Kontroll av våtrom

Seksjonseierne plikter å holde regelmessig kontroll med sluk, avløp o.l. for å sikre fritt

avløp og på denne måten å eliminere mulighet for lekkasje.

En seksjonseier har skriftlig meldeplikt til styret når det oppdages, eller er grunn til å frykte for lekkasjer.

Styret har rett til å beslutte kontroll av avløp og sluk i våtrom.

Ved reparasjon, vedlikehold og lignende skal kun benyttes autoriserte håndverkere og de til enhver tid gjeldende våtromsforskrifter skal følges. Brudd på denne bestemmelse kan medføre ansvar overfor sameiet.

13. Brann

Primær rømningsvei er trapperom, sekundær er balkongene. Beboer plikter å sette seg inn i branninstruksen som befinner seg i hver oppgang.

Alle boenheter skal ha minst 1 røykvarsler og 1 brannslukker av godkjent type. Gjør deg kjent med hvordan brannslukker skal brukes og kontroller denne hvert kvartal. Kontakt styret ved feil eller spørsmål.

Test røykvarsler en gang i måneden, sørg for å skifte batteri.

Lagring av brennbart materiale i rømningsvei (trapperom) skal ikke forekomme. Rømningsveiene skal til enhver tid være frie for hinder og brennbare materialer, dette for å sikre beboere en rask og sikker rømning. Styret kan gi dispensasjon for hjelpemidler for funksjonshemmede.

Dører til fellesareal skal holdes lukket og låst for å forhindre spredning av brann. Ikke slipp inn uvedkommende.

Ikke benytt balkong/veranda som lagringsplass, da dette er en av rømningsveiene.

Det er totalforbud mot røyking i kjeller og trappeoppgang. Bruk av åpen flamme er ikke tillatt i kjeller.

Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller.

14. Vedlegg

SAMEIET SKRABBEN 1 – REGELVERK FOR VARMEPUMPER

1. Innledning

Bruk av varmepumper kan skape utfordringer for bygning og sameiere. Herunder utseende, vedlikeholdsansvar, avrenning, støy osv. Imidlertid er varmepumper et energiøkonomisk tiltak som gir mindre belastning på strømnettet og bedre inneklima vinter og sommer.

1.1 For å balansere nytteverdi mot sjenanse og ulempe vil styret derfor kun tillate bruk av varmepumper etter søknad og føre en restriktiv praksis, hvor hvert enkelt tilfelle vurderes individuelt.
1.2 Styret kan treffe vedtak som sikrer at fasaden har et enhetlig preg.
1.3 Styret kan treffe vedtak som er forskjellig avhengig av etasje og seksjonens plassering.
1.4 Balkongveggene er regnet som fellesareal og styret kan derfor stille vilkår til monteringen.
1.5 Styret kan beslutte fjerning av varmepumpe som følge av klage og utredning av denne.

2. Regler

2.1 Varmepumpe monteres på eget ansvar etter søknad til styret.

2.2 Varmepumpe skal monteres av fagkyndige personer.
2.3 Eventuelt overskuddsvann må kunne ledes vekk uten fare for skade. Oppsamling i egnet balje som tømmes manuelt er eksempel på en forsvarlig løsning, forutsatt at tømming følges opp.
2.4 Vannet fra varmepumpen skal ikke ledes ned i verandasluket vinterstid, da det er fare for frostsprengning.
2.5 Eier må gi skriftlig forsikring om at anlegget ikke kan skape sjenanse og ulempe for andre ved for eksempel støy.
2.6 Varmepumpeeier må gjennomføre tiltak for reduksjon av støy og lavfrekvente vibrasjoner som spres i bygningen. Eksempelvis bruk av fjærdemping, gummidemping eller kombinasjon av disse både under pumpe og i innfesting til vegg. Alternativt også å kasse inn ytterdelen med lyddempende materiale.
2.7 Ved lydproblematikk skal det vurderes om pumpen ikke tillates benyttet i perioden hvor det skal være ro (dvs. ikke benyttes om natten).
2.8 Innføring gjennom vegg må utføres slik at branncellekravet ikke brytes (yttervegg er branncellevegg).
2.9 Eier har vedlikeholdsansvaret for varmepumpen. Dette innebærer også oppfølging av tiltak som oppfølging av støy og vibrasjonsdemping, da disse har begrenset levealder (eksempelvis blir gummidempere harde med tiden). Nyere pumper vil også kunne være stillere.

3. Klager

3.1 Klage stilles først til varmepumpeeier med kopi styret.
3.2 Klager skal være faktabasert og det skal sannsynliggjøres at det ikke er eventuelle andre kilder til støy/vibrasjon i klagen.
3.3 Dersom det ikke oppnås enighet mellom klager og varmepumpeeier meddeles dette styret vedlagt beskrivelse av problemet, faktagrunnlaget, løsninger som er forsøk og resultatet av disse.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8178
SAMEIET SKRABBEN 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SKRABBEN 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
25. mars 2025 kl. 18:00, Oppsal Samfunnshus, rom 404, med heis.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring av husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SKRABBEN 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. SAMEIET SKRABBEN 1.pdf
2. 8178 Revisjonsberetning Sameiet Skrabben 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

Sak 7

Forslag til endring av husordensregler

Forslag fremmet av:
Håvard Hasli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår å rydde litt i teksten til husordensreglene. Totalt 8 enkeltforslag beskrevet med fra-til og begrunnet.

Forslag til vedtak

De enkelte forslagene til endringer behandles og vedtas med ev. innspill til endringer fra seksjonseierne.

Vedlegg

3. 2025 Skrabben 1 forslag til endring av husordensregler (1).pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håvard Hasli

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Haraldseid Lund

Styrets årsrapport

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

· Møter med Obos prosjekt rundt kartlegging av energiøkonomisering

· Gjennomført møter og befaringer med Hesselberg Tak som vil foreta skifte og rehabilitering tak

· Arrangert sommerfest og juletenning

· Arrangert dugnader vår og høst.

· Fulgt opp vedlikeholdsplanen

· Sjekket drenering med graving utenfor D oppgangen

· Skiftet og oppgradert uteområdet foran oppgangene

· Malt hvit fasade

· Lagt opp strøm til tørkebås og klartgjort for elsykkel lading

· Generell kontakt med leverandører eks. ventilasjon, fukt, rør og elektriker arbeid

· Gjennomført heldags budsjett og vedlikeholds

SAMEIET SKRABBEN 1
ORG.NR. 980 249 867, KUNDENR. 8178

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 071 968	1 980 000	2 072 000	2 207 000
Vaskeri	10	10 350	9 000	0	0
Andre inntekter	3	1 002	1 149	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 083 320**	**1 990 149**	**2 072 000**	**2 207 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-7 908	-10 202	-15 000	-16 000
Andre honorarer		0	0	-20 000	0
Forretningsførerhonorar		-86 335	-81 990	-84 500	-89 000
Konsulenthonorar	7	-64 653	-1 375	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-466 763	-54 610	-296 000	-2 376 000
Forsikringer		-154 220	-136 711	-150 000	-180 000
Festeavgift		-82 328	-82 066	-82 000	-82 000
Kommunale avgifter	9	-318 507	-271 394	-291 500	-333 650
Kostnader sameie		-294 132	-277 480	-278 000	-278 000
Energi/fyring	11	-156 372	-173 381	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 636	-143 520	-143 520	-149 000
Andre driftskostnader	12	-167 062	-149 107	-120 650	-126 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 016 015**	**-1 495 937**	**-1 925 270**	**-4 093 650**
DRIFTSRESULTAT		**67 305**	**494 212**	**146 730**	**-1 886 650**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	90 974	68 982	0	0
Finanskostnader	14	-27	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**90 947**	**68 982**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**158 252**	**563 194**	**146 730**	**-1 886 650**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		158 252	563 194		

SAMEIET SKRABBEN 1
ORG.NR. 980 249 867, KUNDENR. 8178

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	0
Driftskonto OBOS-banken		1 051 381	978 653
Sparekonto OBOS-banken		2 029 072	1 960 689
SUM OMLØPSMIDLER		**3 080 523**	**2 939 342**
SUM EIENDELER		**3 080 523**	**2 939 342**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 036 516	2 878 264
SUM EGENKAPITAL		**3 036 516**	**2 878 264**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 288	26 287
Leverandørgjeld		16 719	34 644
Annen kortsiktig gjeld		0	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		**44 007**	**61 078**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 080 523**	**2 939 342**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2025

Styret i Sameiet Skrabben 1

Dag Kristiansen Kenneth Lading Samir Zeljkovic

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 928 448
TV/Internett	143 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 071 968**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 002
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 002**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året.
Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 908.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 115
Energikartlegging, OBOS Prosjekt AS	-121 850
Refusjon energikartlegging, Enova	65 312
SUM KONSULENTHONORAR	**-64 653**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-446 525
Drift/vedlikehold VVS	-6 264
Drift/vedlikehold elektro	-2 363
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 044
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 121
Kostnader dugnader	-3 446
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-466 763**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-210 717
Feieavgift	-10 880
Renovasjonsavgift	-96 910
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-318 507**

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	10 350
SUM INNTEKTER VASKERI	**10 350**
SUM VASKERI	**10 350**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-156 372
SUM ENERGI / FYRING	**-156 372**

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-9 476
Lyspærer og sikringer	-569
Renhold ved firmaer	-127 285
Andre fremmede tjenester	-9 207
Trykksaker	-5
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 226
Andre kontorkostnader	-1 618
Porto	-50
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 827
Velferdskostnader	-11 700
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-167 062**

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER	
Renter bank	76 193
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	103
Andre renteinntekter	14 678
SUM FINANSINNTEKTER	**90 974**

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER	
Renter på leverandørgjeld	-27
SUM FINANSKOSTNADER	**-27**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SKRABBEN 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SKRABBEN 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AQU1Q-UL4J3-P2BUN-VWO5H-EYDU5-2HL0Y

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-26 11:39:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AQU1Q-UL4J3-PZ6UN-VWQ5H-EYDU5-2HL0Y

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

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

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

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

Forslag til endring av husordensregler

Forslag 1 – punktet innledning

Fra

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboernes trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Til

Formålet med husordensreglene er å etablere gode relasjoner både innad i sameiet og med naboer. Disse reglene skal bidra til å sikre beboernes trivsel ved å fremme hensynsfull og forståelsesfull adferd blant alle.

Begrunnelse

Oppdatert til mer lesbar ordlyd vha. Copilot (ai).

Forslag 2 – punktet fellesareal

Fra

Fellesrommene i kjellerne ved oppgangene A, C og D skal benyttes til sykler, kjelker, sparkstøttinger, barnevogner og lignende. Det er ikke tillatt å lagre møbler, annet husgeråd, biltilbehør o.l. på disse steder, eller i kjellerganger og oppganger. Foreldre bes påse at barn ikke rabler eller skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg. Unødig opphold og lek i kjeller og trappeoppganger er ikke tillatt. Ensartede navneskilt skal benyttes ved ringetablået ute, på postkassene og på dørene inn til boligseksjonene. Hjelp vaktmesteren med å holde mest mulig orden på tomten, hvis du har lyst til å hjelpe med snømåking, gressklipping, luking og vanning – hagearbeid er det hyggelig. Det er ikke tillatt å benytte gangveiene på området til kjøring med motorsykler. Gressplenene kan ikke benyttes til regulær fotballsparking. Vær med på å verne vegetasjonen med beplantningene og behjelpelig å lære barna forståelse av det skadelige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene. Tørkebåsene skal normalt holdes låst.

Til

Fellesrommene i kjellerne ved oppgangene A, C og D er for sykler, kjelker, sparkstøttinger og barnevogner. Møbler, biltilbehør og lignende er ikke tillatt her eller i kjellerganger og oppganger.

Foreldre må sørge for at barn ikke skriver på veggene eller skader eiendommen. Lek i kjellere og trappeoppganger er forbudt.

Ensartede navneskilt skal brukes ved ringetablå, postkasser og dører til boligseksjonene.

Hjelp gjerne vaktmesteren med orden på tomten, som snømåking og hagearbeid.

Beskytt vegetasjon og vis barna hvorfor det er viktig å ta vare på omgivelsene. Tørkebåsene skal holdes låst.

Begrunnelse

Oppdatert til mer lesbar ordlyd vha. Copilot (ai). Fjernet utdatert/ubrukt regelverk.

Forslag 3

Fra

Boligseksjonen må ikke brukes slik at det sjenerer andre (se eget punkt for oppussing). Husk at det er lytt. La ikke høyttalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Boring og/eller banking må ikke forekomme etter kl. 20.00, ikke lørdag etter kl. 16.30 og søndag. Bruk av musikkinstrumenter og/eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 22.30. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de avdempes slik at de ikke sjenerer naboene. For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligseksjonen må det på Side 2 av 6 forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret. Fett og kaffegrut som tømmes i vask eller sluk kan forårsake forstoppelse. Til WC må bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Skyll vasker og sluk en gang innimellom med sodavann. Dette løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er seksjonseieren ansvarlig for. Hvis rør springer lekk og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet. Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann. Lufting av boligseksjonene må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom dørene til oppgangen. Ventilasjonsanleggets luker må ikke dekkes til eller stenges, (med unntak for neste punkt). Ved fyring i peis eller vedovn bør avtrekksventil på kjøkkenet lukkes slik at det ikke skapes undertrykk i leiligheten og røyk trekkes inn. I tillegg må tilluftventiler være åpne, (spalteventil i vindu og tilsvarende). Det kan være hensiktsmessig å sette vindu/balkongdør på gløtt til det brenner godt om tilgangen på tilluft er for liten. Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger, kun på anvist plass. Balkonger skal holdes ryddige. Det som ikke brukes til vanlig skal plasseres i respektives boder, kastes i søpla eller transporteres vekk. Det er kun ordinært husholdningsavfall som skal kastes i restavfallsbeholderene i søppelrommet. Restavfallet skal sorteres og emballeres som angitt fra Renovasjonsetaten i Oslo kommune. Kassert husgeråd, komfyrer, kjøleskap, møbler og lignende må ikke hensettes i søppelrommet eller andre steder. Beboerne må selv sørge for å få det fjernet. Renovasjonsetaten bemerker at det kun skal urin, avføring og toalettpapir i toalettene. Når vinduene vaskes, må vannbrettet utenfor tas med, da støvlag her ellers vil tilsmusse ytterveggen i regnvær. Snø må fjernes fra balkongene.

Til

Lyd

Boligseksjonen må ikke brukes slik at det sjenerer andre (se eget punkt for oppussing). Husk at det er lytt. La ikke høyttalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Boring og/eller banking må ikke forekomme etter kl. 20.00, ikke lørdag etter kl. 16.30 og søndag.

Bruk av musikkinstrumenter og/eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 22.30. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de avdempes slik at de ikke sjenerer naboene.

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligseksjonen må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

VVS

Fett og kaffegrut som tømmes i vask eller sluk kan forårsake forstoppelse.

[Flyttet] Renovasjonsetaten bemerker at det kun skal urin, avføring og toalettpapir i toalettene.

~~Til WC må bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Skyll vasker og sluk en gang innimellom med sodavann. Dette løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse.~~

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er seksjonseieren ansvarlig for.

Hvis rør springer lekk og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.
Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Lufting av boligseksjonene må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri.
Det er forbudt å lufte gjennom dørene til oppgangen.

Ventilasjonsanleggets luker må ikke dekkes til eller stenges, (med unntak for neste punkt).

Ved fyring i peis eller vedovn bør avtrekksventil på kjøkkenet lukkes slik at det ikke skapes undertrykk i leiligheten og røyk trekkes inn. I tillegg må tilluftventiler være åpne, (spalteventil i vindu og tilsvarende). Det kan være hensiktsmessig å sette vindu/balkongdør på gløtt til det brenner godt om tilgangen på tilluft er for liten.

Rydding og renhold

Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger~~, kun på anvist plass~~.

Balkonger skal holdes ryddige. Det som ikke brukes til vanlig skal plasseres i respektives boder, kastes i søpla eller transporteres vekk.

Det er kun ordinært husholdningsavfall som skal kastes i restavfallsbeholderene i søppelrommet. Restavfallet skal sorteres og emballeres som angitt fra Renovasjonsetaten i Oslo kommune. Kassert husgeråd, komfyrer, kjøleskap, møbler og lignende må ikke hensettes i søppelrommet eller andre steder. Beboerne må selv sørge for å få det fjernet.

Når vinduene vaskes, må vannbrettet utenfor tas med, da støvlag her ellers vil tilsmusse ytterveggen i regnvær.

Snø må fjernes fra balkongene.

Begrunnelse

Det som slettes (strøket over) er i stort dekket under punkt om vedlikeholdsplikt lenger ned i dokumentet. Ett avsnitt ble flyttet opp. Det finnes ingen anvist plass for risting og lufting av tøy, slik at den utgår.

Forslag 4 – punktet vaskeriet

Fra

Bruk av vaskeriet er mulig som følger; - på ukedager fra kl. 08.00 – 20.00 (vask) og – 21.00 (tørk), - lørdager fra 09.00 – 18.00 (vask) og – 19.00 (tørk), - men ikke på søn- og helligdager. Regler og informasjon for bruk vil du finne på oppslag i vaskeriet. Låser skal merkes med leilighetsnummer. Låser som ikke er merket vil bli fjernet. Tørking av tøy må bare foregå i egen boligseksjon, tørkerom og på tørkeplass. Tørkeplassen ute må ikke brukes på søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må heller ikke henges opp eller bankes ute etter kl. 17.00 før søn- og helligdager og til neste virkedag.

Til

Bruk av vaskeriet er mulig på ukedager fra kl. 08.00 – 20.00 (vask) og – 21.00 (tørk), - lørdager fra 09.00 – 18.00 (vask) og – 19.00 (tørk), men ikke på søndager og helligdager.

Regler og informasjon for bruk vil du finne på oppslag i vaskeriet.

Låser skal merkes med leilighetsnummer. Låser som ikke er merket vil bli fjernet.

Tørking av tøy må bare foregå i egen boligseksjon, tørkerom og på tørkeplass.

Tørkeplassen ute må ikke brukes på ~~søn- og~~ helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må tas ned ved solnedgang dagen før ~~heller ikke henges opp eller bankes ute etter kl. 17.00 før søn- og~~ helligdager ~~og til neste virkedag~~.

Begrunnelse

Endret tekst for å reflektere verden slik den er i dag. I hovedsak endret til lov å henge opp klær på søndager.

Forslag 5 – punktet fasadeendringer

Fra

Flaggstenger, skilt, markiser, persienner, antenner og andre innretninger som påvirker fasaden, kan bare settes opp etter at styret har gitt skriftlig tillatelse. Slikt skriftlig samtykke kreves også når slike innretninger er montert på terrassen og vil være synlige. Montering av varmepumpe er ikke tillatt uten etter søknad til styret. Det er utarbeidet egne retningslinjer for montering og vedlikehold og disse anses som en del av husordensreglene.

Til

Flaggstenger, skilt, markiser, persienner, antenner og andre innretninger som påvirker fasaden, kan bare settes opp etter at styret har gitt skriftlig tillatelse. Slikt skriftlig samtykke kreves også når slike innretninger er montert på terrassen og vil være synlige.

~~Montering av varmepumpe er ikke tillatt uten etter søknad til styret.~~ Det er utarbeidet egne retningslinjer for montering og vedlikehold av varmepumper lenger ned i dette dokumentet.

Begrunnelse

Justert tekst, da reglene for varmepumpe i det siste forslaget endres fra vedlegg til eget punkt i husordensreglene.

Forslag 6 – punktet kontroll av våtrom

Fra

Seksjonseierne plikter å holde regelmessig kontroll med sluk, avløp o.l. for å sikre fritt Side 5 av 6 avløp og på denne måten å eliminere mulighet for lekkasje. En seksjonseier har skriftlig meldeplikt til styret når det oppdages, eller er grunn til å frykte for lekkasjer. Styret har rett til å beslutte kontroll av avløp og sluk i våtrom. Ved reparasjon, vedlikehold og lignende skal kun benyttes autoriserte håndverkere og de til enhver tid gjeldende våtromsforskrifter skal følges. Brudd på denne bestemmelse kan medføre ansvar overfor sameiet.

Til

~~Seksjonseierne plikter å holde regelmessig kontroll med sluk, avløp o.l. for å sikre fritt~~

~~avløp og på denne måten å eliminere mulighet for lekkasje.~~

En seksjonseier har skriftlig meldeplikt til styret når det oppdages, eller er grunn til å frykte for lekkasjer.

Styret har rett til å beslutte kontroll av avløp og sluk i våtrom.

Ved reparasjon, vedlikehold og lignende skal kun benyttes autoriserte håndverkere og de til enhver tid gjeldende våtromsforskrifter skal følges. Brudd på denne bestemmelse kan medføre ansvar overfor sameiet.

Begrunnelse

Sletter avsnitt grunnet allerede dekket i seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Forslag 7 – punktet brann

Fra

Primær rømningsvei er trapperom, sekundær er balkongene. Beboer plikter å sette seg inn i branninstruksen som befinner seg i hver oppgang. Alle boenheter skal ha minst 1 røykvarsler og 1 brannslukker av godkjent type. Gjør deg kjent med hvordan brannslukker skal brukes og

kontroller denne hvert kvartal. Kontakt styret ved feil eller spørsmål. Test røykvarsler en gang i måneden, sørg for å skifte batteri. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei (trapperom) skal ikke forekomme. Rømningsveiene skal til enhver tid være frie for hinder og brennbare materialer, dette for å sikre beboere en rask og sikker rømning. Styret kan gi dispensasjon for hjelpemidler for funksjonshemmede. Dører til fellesareal skal holdes lukket og låst for å forhindre spredning av brann. Ikke slipp inn uvedkommende. Ikke benytt balkong/veranda som lagringsplass, da dette er en av rømningsveiene. Det er totalforbud mot røyking i kjeller og trappeoppgang. Bruk av åpen flamme er ikke tillatt i kjeller. Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller.

Til

Primær rømningsvei er trapperom, sekundær er balkongene. Beboer plikter å sette seg inn i branninstruksen som befinner seg i hver oppgang.

Alle boenheter skal ha minst 1 røykvarsler og 1 brannslukker av godkjent type. Gjør deg kjent med hvordan brannslukker skal brukes og kontroller denne hvert kvartal. Kontakt styret ved feil eller spørsmål.

Test røykvarsler en gang i måneden, sørg for å skifte batteri.

Lagring av brennbart materiale i rømningsvei (trapperom) skal ikke forekomme. Rømningsveiene skal til enhver tid være frie for hinder og brennbare materialer, dette for å sikre beboere en rask og sikker rømning. Styret kan gi dispensasjon for hjelpemidler for funksjonshemmede.

Dører til fellesareal skal holdes lukket og låst for å forhindre spredning av brann. Ikke slipp inn uvedkommende. Ikke benytt balkong/veranda som lagringsplass, da dette er en av rømningsveiene.

Det er totalforbud mot røyking i kjeller og trappeoppgang. Bruk av åpen flamme er ikke tillatt i kjeller.

Maksimalt tillatte mengde brannfarlig gass (som propan) i en boenhet, er 55 liter (2 x11 kg beholdere) og 10 liter brannfarlig væske (som bensin og rødsprit). *Kilde: Temaveiledning om bruk av farlig stoff del 1 - Forbruksanlegg for flytende og gassformig brensel. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.*

Tilleggsregler for gass og gassprodukter

Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller eller rom under terreng.

Gassbeholdere skal oppbevares stående, luftig og sikres mot å velte.

Følg leverandørens anvisning ved bruk av apparater og utstyr – apparater beregnet for utendørs bruk må aldri brukes innendørs.

Sørg for god ventilasjon ved bruk.

Flyttbare gassovner må ikke brukes i rom der folk sover.

Ved bruk av gassprodukter anbefales det å anskaffe en gassvarsler som plasseres inne ved verandadøren, eller i nærområdet apparatet benyttes hvis innendørs.

Begrunnelse

Detaljert litt mer rundt gass og oppbevaring av slikt.

Forslag 8 – punktet vedlegg, nytt punkt varmepumper

Fra

Tidligere vedlegg 1 om varmepumper. Gjentas ikke her pga. mengden tekst.

Til

14. Varmepumper

Innledning

Bruk av varmepumper kan skape utfordringer for bygning og sameiere. Herunder utseende, vedlikeholdsansvar, avrenning, støy osv. Imidlertid er varmepumper et energiøkonomisk tiltak som gir mindre belastning på strømnettet og bedre inneklima vinter og sommer.

For å balansere nytteverdi mot sjenanse og ulempe vil styret derfor kun tillate bruk av varmepumper etter søknad og føre en restriktiv praksis, hvor hvert enkelt tilfelle vurderes individuelt.

Styret kan treffe vedtak som sikrer at fasaden har et enhetlig preg.

Styret kan treffe vedtak som er forskjellig avhengig av etasje og seksjonens plassering.

Balkongveggene er regnet som fellesareal og styret kan derfor stille vilkår til monteringen.

Styret kan beslutte fjerning av varmepumpe som følge av klage og utredning av denne.

Regler

Varmepumpe monteres på eget ansvar etter søknad til styret.

Varmepumpe skal monteres av fagkyndige personer.

Eventuelt overskuddsvann må kunne ledes vekk uten fare for skade. Oppsamling i egnet balje som tømmes manuelt er eksempel på en forsvarlig løsning, forutsatt at tømming følges opp.

Vannet fra varmepumpen skal ikke ledes ned i verandasluket vinterstid, da det er fare for frostsprengning.

Eier må gi skriftlig forsikring om at anlegget ikke kan skape sjenanse og ulempe for andre ved for eksempel støy.

Varmepumpeeier må gjennomføre tiltak for reduksjon av støy og lavfrekvente vibrasjoner som spres i bygningen. Eksempelvis bruk av fjærdemping, gummidemping eller kombinasjon av disse både under pumpe og i innfesting til vegg. Alternativt også å kasse inn ytterdelen med lyddempende materiale.

Ved lydproblematikk skal det vurderes om pumpen ikke tillates benyttet i perioden hvor det skal være ro (dvs. ikke benyttes om natten).

Innføring gjennom vegg må utføres slik at branncellekravet ikke brytes (yttervegg er branncellevegg).

Eier har vedlikeholdsansvaret for varmepumpen. Dette innebærer også oppfølging av tiltak som oppfølging av støy og vibrasjonsdemping, da disse har begrenset levealder (eksempelvis blir gummidempere harde med tiden). Nyere pumper vil også kunne være stillere.

Klager

Klage stilles først til varmepumpeeier med kopi styret.

Klager skal være faktabasert og det skal sannsynliggjøres at det ikke er eventuelle andre kilder til støy/vibrasjon i klagen.

Dersom det ikke oppnås enighet mellom klager og varmepumpeeier meddeles dette styret vedlagt beskrivelse av problemet, faktagrunnlaget, løsninger som er forsøk og resultatet av disse.

Begrunnelse

Flyttet fra vedlegg til eget punkt 14 om varmepumper. Ingen endring av innhold utover å fjerne internnummerering.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25
Selskapsnummer: 8178 **Selskapsnavn:** SAMEIET SKRABBEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SKRABBEN 1

Organisasjonsnummer: 980249867
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Oppsal Samfunnshus, rom 404, med heis.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Kristina Bennin (obos)er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble og Sarah Louise Karmi og Ola Viken foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til endring av husordensregler

Fremmet av: Håvard Hasli

Foreslår å rydde litt i teksten til husordensreglene. Totalt 8 enkeltforslag beskrevet med fra-til og begrunnet.

Styrets innstilling
Alle punkter godkjennes bortsett fra Punkt 4. Styret ønsker ikke at klær kan henge ute søndag

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
De enkelte forslagene til endringer behandles og vedtas med ev. innspill til endringer fra seksjonseierne.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag fra Ola Viken: Endring av husordensreglene utsettes til neste årsmøte, i mellomtiden setter styre ned et utvalg for å jobbe med et nytt utkast.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Håvard Hasli

Følgende stilte til valg:
Håvard Hasli

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hilde Haraldseid Lund

Følgende stilte til valg:
Hilde Haraldseid Lund

Opplysninger fra

Kommunen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 24/12-1968.

TB/KL.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.144,bnr.1281, Håkon Tvetersvei 17, Oslo - 6.

Journalnr.
66/539

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
12/3-1968.

Bygningens art
Boligblokk, "Skrabben".

Byggherre
Søndre Skøyen Boligstiftelse,v/h.r.adv.E. Torkildsen,Grensen 3,Oslo-1.

Byggmester
Ark.ne Blakstad & Munthe-Kaas, Stortingsgt. 28, Oslo - 1.

Ansvarshavende
Tømmermester Bent Thune-Holm, Postboks 245,Oslo sentrum,Oslo - 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

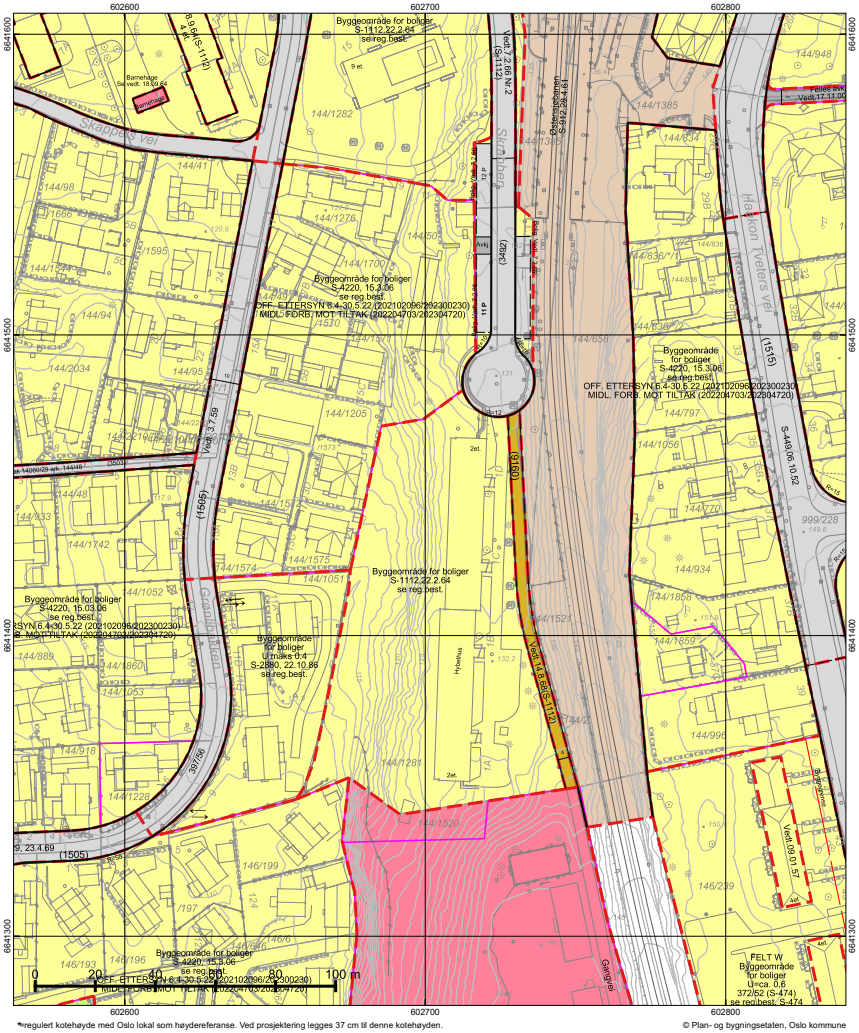
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

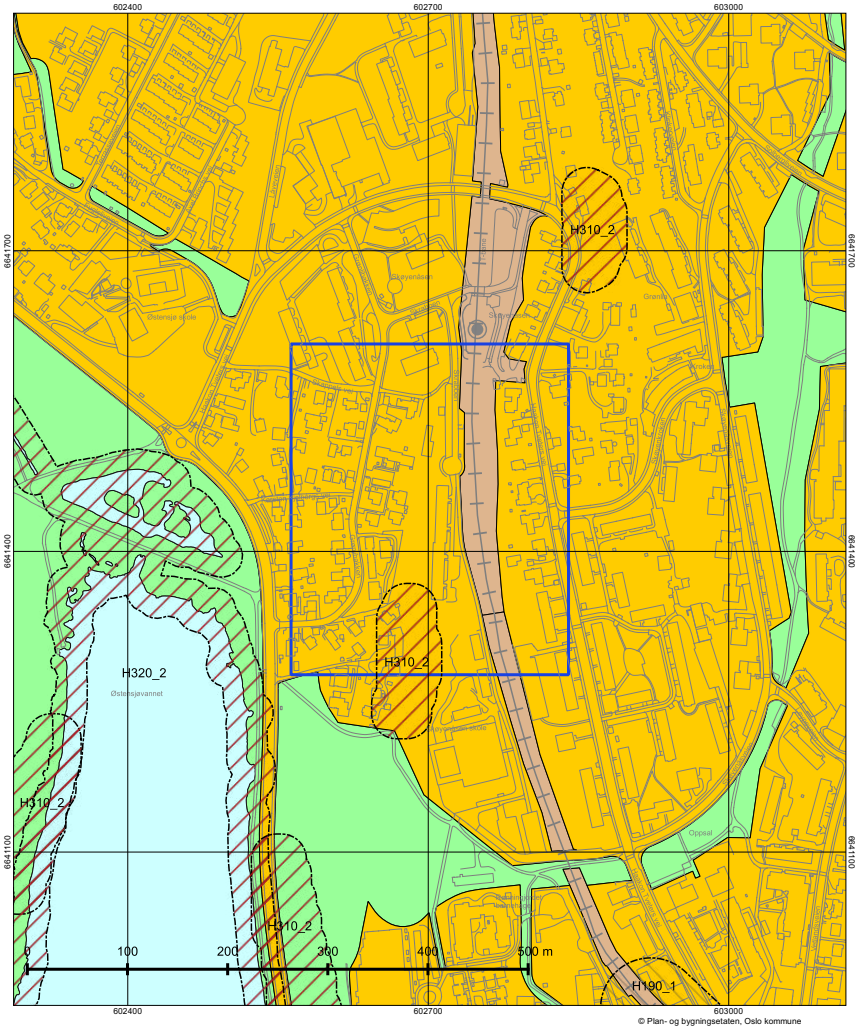
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

T. Bjørn.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Sikens C-18. 2000. B. A. 7755/67. —


602600
602700
602800
6641600
6641500
6641400
6641300
Byggeområde for boliger S-1112.22.2.64 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210206/20230230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220703/20230720)
Byggeområde for boliger S-4220, 15.03.06 se reg.best.
Byggeområde for boliger Umaks 0.4 S-2880, 22.10.86 se reg.best.
Skrabben
Skrabbens vei
Haakon Tveters vei
Gaardsveien
Gaardsveien
Vei/gang/sykkelveg
Vei/gang/sykkelveg
Vei/gang/sykkelveg



Oslo

Dato: 03.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152600/86526153
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

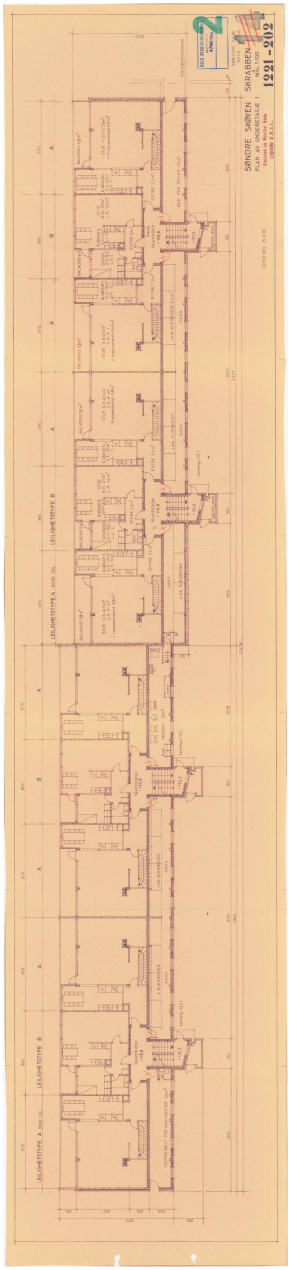
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

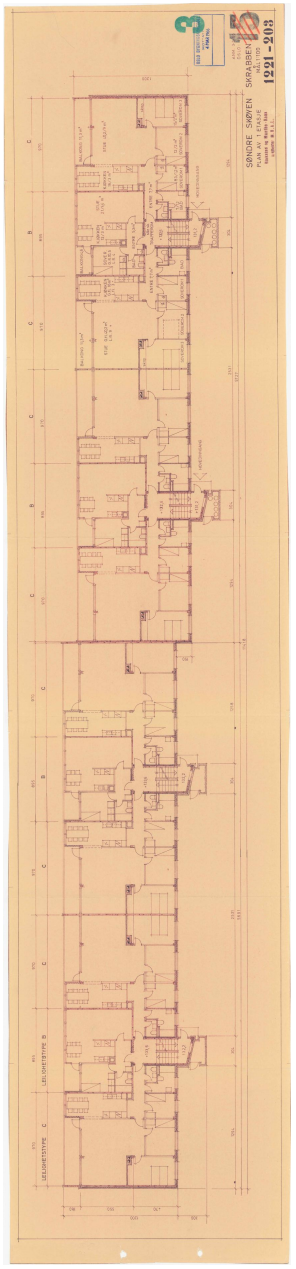
Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

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


2
SØNDRE SKØYEN
PLAN AV UNDERSKJØ I
1221 - 202


3
SØNDRE SKØYEN
1221 - 203

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/17004/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 15:33

Fremfestekontrakt og skjøte

17004

1 DES. 1967

Undertegnede Søndre Skøyen Boligstiftelse som fester av gnr. 144 bnr. 1281 i Aker (Oslo) frembortfester herved $\frac{15}{1000}$ av eiendommen (fremfestenr. 9) som gir disposisjonsrett over leilighet nr. 105 til Oscar Antonsen på følgende vilkår:

1.

Samtlige bestemmelser i hovedfestekontrakten mellom grunneierne og boligstiftelsen datert 10/6 1966 tinglyst 21/6 1966 - hvoretter festetiden er til 10/6 2065 (99 år) skal også gjelde for denne fremfestekontrakt for så vidt angår nærværende $\frac{15}{1000}$ del.

2.

Etter overenskomst har stiftelsen ved hovedfestekontraktens underskrift stillet til grunneiernes disposisjon et lån som tilsvarer festegrunnlaget mot 4 % rentebærende 1. prioritets pantobligasjon i tomten. Lånet er uoppsigelig fra festerens side så lenge festet varer og kan oppsies med 6 måneders varsel etter at festet er opphørt. Grunneierne har med samme frist rett til når som helst å oppsi det helt eller delvis.

Hvis grunneiernes rett til festeavgift skulle falle bort som udekket ved tvangsauksjon, bortfaller samtidig plikten til å tilbakebetale lånet. Bestemmelse om dette er inntatt i obligasjonens tekst. Pantobligasjonen skal ikke kunne skilles fra festeretten og må alltid tilhøre den aktuelle fester.

Festeren er innforstått med at hvis offentlige myndigheter mot formodning ligningsmessig, prisrettslig eller i andre relasjoner skulle vurdere de inngåtte avtaler om feste og lån som salg, er grunneierne berettiget til å kreve lånet redusert og kontraktene forøvrig endret slik at grunneierne fortsatt, som betinget i avtalen, har eiendomsretten i behold og sikkerhet for denne.

Fremfesteren overtar sin forholdsmessige andel av pantobligasjonen som er utstedt fra grunneierne til boligstiftelsen og skal forvaltes av denne på fremfesterens vegne.

3.

Boligstiftelsen med en privatpraktiserende jurist som forretningsfører og daglig leder skal forvalte eiendommen, bebygge den overensstemmende med vedtatt regulerings- og bebyggelsesplan og bestyre den utbyggede eiendom for fremfesterne. I den anledning har stiftelsen som kun er et redskap for utbygging og drift av farte eiendommer uten eget økonomisk formål, fullmakt til å underskrive alle dokumenter i forbindelse med eiendommen, herunder å behefte den med heftelser av enhver art. Fremfesteren blir eier av bebyggelsen med samme part som han er fester av eiendommen.

4.

Fremfesteren gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som han etter norsk rett

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/17004/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 15:33

måtte ha i forhold til de øvrige fremfestere av eiendommen og medeiere i bebyggelsen på den og skal hefte proratarisk for sameiets forpliktelser.

5.

Fremfesteren skal ha disposisjonsrett over leilighet nr. 105 som består av 2 beboelsesrom, kjøkken, entre, bad og w.c. i 1. etasje samt boder.

Han har også rett til bruk av ytre rom og fellesinnretninger etter bestyrerens bestemmelser. Leiligheten skal bare brukes til beboelse.

Forøvrig gjelder følgende bestemmelser:

a. Til dekning av omkostninger til festeavgift (med fradrag av andel renter fra grunneierne vedrørende tomtelånet), ved administrasjon, drift og forsvarlig vedlikehold av eiendommen betales kr. 85.- forskuddsvis og uten løpedager den 1. i hver kalendermåned til det innbetalingssted bestyreren oppgir. Omkostningene løper fra den tid leilighetene er ferdig til innflytning. Nærværende eiendomsandels omkostningsprosent er 1.5 .

Beløpet kan reguleres opp eller ned under hensyntagen til de faktiske utgifter etter vedtak av boligstiftelsen. Det skal gis minst en måneds varsel før eventuell forhøyelse trer i kraft.

Utgifter til varmt vann fra felles bereder, vask av inngang, trapper, korridorer og fellesrom fordeles særskilt av bestyreren. Til dekning av disse omkostninger betales et fast tillegg til det månedlige beløp kr. 30.- basert på et antatt driftsbudsjett.

b. Bortleie av leiligheten til andre er tillatt, men leieboeren må godkjennes av stiftelsen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

c. Fremfesteren har anledning til å overdra sine rettigheter med tilhørende forpliktelser etter nærværende kontrakt, men den nye fremfester må godkjennes av stiftelsen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

d. Stiftelsen besørger det utvendige vedlikehold av bebyggelsen med heis, inngang, trapper samt korridorer og plikter å holde i orden de felles ledninger og innredninger som er nødvendig for forsyning av elektrisk strøm, vann, avløp for spillvann m.v. samt å sørge for at fellesrom er tilstrekkelig opplyst og oppvarmet.

Fremfesteren erklærer ved underskrift av nærværende avtale at han har besiktiget leiligheten nøye og ikke funnet noe kontraktsstridig ved den.

e. Fremfesteren må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten med ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.

- 3 -

Han plikter videre selv å holde vedlike ledninger og innredninger som han har satt opp med skriftlig samtykke fra stiftelsen.

Leilighetens skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes fremfesteren, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold. Stiftelsen har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig og forlange at mangler blir rettet. Hvis ikke dette skjer innen en rimlig frist som fastsettes av stiftelsen, er kontrakten å betrakte som forbrudt.

Det samme gjelder hvis fremfesteren ikke retter seg etter husorden og ordensregler som fastsettes av stiftelsen og bestyrerens anvisning vedrørende disse og eiendommens drift.

f. Fremfesteren må ikke uten stiftelsens samtykke sette opp radio eller T.V. antenner eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende leiligheten. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan stiftelsen treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning slik som vedrørende markiser o.l..

g. Til sikkerhet for sine rettigheter etter nærværende kontrakt, forbeholder stiftelsen seg panterett i fremfesterens ideelle andel av bebyggelsen med bygninger og tilhørende festerett samt i tilfelle bygningenes assuranse/erstatningssum og kan forlange tvangsauksjon avholdt i misligholdstilfelle.

Fremfesteren kan ikke fremsette motkrav mot stiftelsen med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Ved fraflytning skal leiligheten avleveres i forsvarlig vedlikeholdt, grundig rengjort stand.

Fast inventar, ledninger o.l. som fremfesteren har satt opp må ikke fjernes. Mangler som ikke er utbedret kan av stiftelsen utbedres på fremfesterens bekostning.

6.

Partene vedtar Oslo som verneting i alle tvister som måtte oppstå av leieforholdet.

7.

Kontrakten er utstedt i 3 -tre- eksemplarer, ett til hver av partene og ett til Advokat- og Sakførerfirmaet Torkildsen & Torkildsens Eiendomsavdeling A/S.

8.

For tinglysningen anføres at total kjøpesum ifølge kontrakt er kr. 74.000.- Andel av festeavgiften er p.t. kr. 146.- pr. år. For overdragelse av festeretten til den ideelle andel av eiendommen er intet betalt.

Oslo, den 9/12.1967

Som bortfester:
Søndre Skøyen Boligstiftelse
v/Advokat- og Sakførerfirmaet
Torkildsen & Torkildsens
Eiendomsavdeling A/S

Som fremfester:

Det bekreftes at foranstående underskrift er skjedd i mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

h. r. advokat

Avskriftens riktighet bekreftes!

Byggeog -

Kjøpekontrakt av 19/10 19 66 stemplet for kr. 180 forevist. A ind. m. kr. 18.000.-
Merkene kassert 20/10 19 66 av Byskriveren i Oslo
Oslo byskriverkontor, Aker distrikt
Aker distrikt, den 1/12 1967
for byskriveren

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/15281/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 13:07

15281

F r e m f e s t e k o n t r a k t
o g s k j ø t e

6 NOV 1967

Undertegnede Søndre Skøyen Boligstiftelse som fester av gnr. 144 bnr. 1281 i Aker (Oslo) frembortfester herved ~~1000~~ 35/1000 av eiendommen (fremfestenr. 14) som gir disposisjonsrett over leilighet nr. 110 til Leif Gullerud på følgende vilkår:

1.
Samtlige bestemmelser i hovedfestekontrakten mellom grunneierne og boligstiftelsen datert 10/6 1966 tinglyst 21/6 1966 hvoretter festetiden er til 10/6 2065 (99 år) skal også gjelde for denne fremfestekontrakt for så vidt angår nærværende 35/1000 del.

2.
Etter overenskomst har stiftelsen ved hovedfestekontraktens underskrift stillet til grunneiernes disposisjon et lån som tilsvarer festegrunnlaget mot 4 % rentebærende 1. prioritets pantobligasjon i tomten. Lånet er uoppsigelig fra festerens side så lenge festet varer og kan oppsies med 6 måneders varsel etter at festet er opphørt. Grunneierne har med samme frist rett til når som helst å oppsi det helt eller delvis.

Hvis grunneiernes rett til festeavgift skulle falle bort som udekket ved tvangsauksjon, bortfaller samtidig plikten til å tilbakebetale lånet. Bestemmelse om dette er inntatt i obligasjonens tekst. Pantobligasjonen skal ikke kunne skilles fra festeretten og må alltid tilhøre den aktuelle fester.

Festeren er innforstått med at hvis offentlige myndigheter mot formodning ligningsmessig, prisrettslig eller i andre relasjoner skulle vurdere de inngåtte avtaler om feste og lån som salg, er grunneierne berettiget til å kreve lånet redusert og kontraktene forøvrig endret slik at grunneierne fortsatt, som betinget i avtalen, har eiendomsretten i behold og sikkerhet for denne.

Fremfesteren overtar sin forholdsmessige andel av pantobligasjonen som er utstedt fra grunneierne til boligstiftelsen og skal forvaltes av denne på fremfesterens vegne.

3.
Boligstiftelsen med en privatpraktiserende jurist som forretningsfører og daglig leder skal forvalte eiendommen, bebygge den overensstemmende med vedtatt regulerings- og bebyggelsesplan og bestyre den utbyggede eiendom for fremfesterne. I den anledning har stiftelsen som kun er et redskap for utbygging og drift av faste eiendommer uten eget økonomisk formål, fullmakt til å underskrive alle dokumenter i forbindelse med eiendommen, herunder å behefte den med heftelser av enhver art. Fremfesteren blir eier av bebyggelsen med samme part som han er fester av eiendommen.

4.
Fremfesteren gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som han etter norsk rett

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/15281/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 13:07

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/15281/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 13:07

- 2 -

måtte ha i forhold til de øvrige fremfestere av eiendommen og medeiere i bebyggelsen på den og skal hefte proratarisk for sameiets forpliktelser.

5.

Fremfesteren skal ha disposisjonsrett over leilighet nr. 110 som består av 5 beboelsesrom, kjøkken, entre, bad og w.c. i 1 og u. etasje samt boder.

Han har også rett til bruk av ytre rom og fellesinnretninger etter bestyrerens bestemmelser. Leiligheten skal bare brukes til beboelse.

Forøvrig gjelder følgende bestemmelser:
a. Til dekning av omkostninger til festeavgift (med fradrag av andel renter fra grunneierne vedrørende tomtelånet), ved administrasjon, drift og forsvarlig vedlikehold av eiendommen betales kr. 190.- forskuddsvis og uten løpedager den 1. i hver kalendermåned til det innbetalingssted bestyreren oppgir. Omkostningene løper fra den tid leilighetene er ferdig til innflytning. Nærværende eiendomsandels omkostningsprosent er 3.5

Beløpet kan reguleres opp eller ned under hensyntagen til de faktiske utgifter etter vedtak av boligstiftelsen. Det skal gis minst en måneds varsel før eventuell forhøyelse trer i kraft.

Utgifter til varmt vann fra felles bereder, vask av inngang, trapper, korridorer og fellesrom fordeles særskilt av bestyreren. Til dekning av disse omkostninger betales et fast tillegg til det månedlige beløp kr. 50.- basert på et antatt driftsbudsjett.

b. Bortleie av leiligheten til andre er tillatt, men leieboeren må godkjennes av stiftelsen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

c. Fremfesteren har anledning til å overdra sine rettigheter med tilhørende forpliktelser etter nærværende kontrakt, men den nye fremfester må godkjennes av stiftelsen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

d. Stiftelsen besørger det utvendige vedlikehold av bebyggelsen med heis, inngang, trapper samt korridorer og plikter å holde i orden de felles ledninger og innredninger som er nødvendig for forsyning av elektrisk strøm, vann, avløp for spillvann m.v. samt å sørge for at fellesrom er tilstrekkelig opplyst og oppvarmet.

Fremfesteren erklærer ved underskrift av nærværende avtale at han har besiktiget leiligheten nøye og ikke funnet noe kontraktsstridig ved den.

e. Fremfesteren må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten med ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/15281/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 13:07

- 3 -

Han plikter videre selv å holde vedlike ledninger og innredninger som han har satt opp med skriftlig samtykke fra stiftelsen.

Leiligheten skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes fremfesteren, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold. Stiftelsen har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig og forlange at mangler blir rettet. Hvis ikke dette skjer innen en rimlig frist som fastsettes av stiftelsen, er kontrakten å betrakte som forbrudt.

Det samme gjelder hvis fremfesteren ikke retter seg etter husorden og ordensregler som fastsettes av stiftelsen og bestyrerens anvisning vedrørende disse og eiendommens drift.

f. Fremfesteren må ikke uten stiftelsens samtykke sette opp radio eller T.V. antenner eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende leiligheten. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan stiftelsen treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning slik som vedrørende markiser o.l..

g. Til sikkerhet for sine rettigheter etter nærværende kontrakt, forbeholder stiftelsen seg panterett i fremfesterens ideelle andel av bebyggelsen med bygninger og tilhørende festerett samt i tilfelle bygningenes assuranse/erstatningssum og kan forlange tvangsauksjon avholdt i misligholdstilfelle.

Fremfesteren kan ikke fremsette motkrav mot stiftelsen med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Ved fraflytning skal leiligheten avleveres i forsvarlig vedlikeholdt, grundig rengjort stand.

Fast inventar, ledninger o.l. som fremfesteren har satt opp må ikke fjernes. Mangler som ikke er utbedret kan av stiftelsen utbedres på fremfesterens bekostning.

6.
Partene vedtar Oslo som verneting i alle tvister som måtte oppstå av leieforholdet.

7.
Kontrakten er utstedt i 3 -tre- eksemplarer, ett til hver av partene og ett til Advokat- og Sakførerfirmaet Torkildsen & Torkildsens Eiendomsavdeling A/S.

8.
For tinglysningen anføres at total kjøpesum ifølge kontrakt er kr. 165.000.- Andel av festeavgiften er p.t. kr. 341 pr. år. For overdragelse av festeretten til den ideelle andel av eiendommen er intet betalt.

Oslo, den 3/11. 1967

Som bortfester:
Søndre Skøyen Boligstiftelse
v/Advokat- og Sakførerfirmaet
Torkildsen & Torkildsens
Eiendomsavdeling A/S

Som fremfester:
Leif Gulbrand

Det bekreftes at foranstående underskrift er skjedd i mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

h. r. advokat

Avskriftens rikighet bekreftes

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

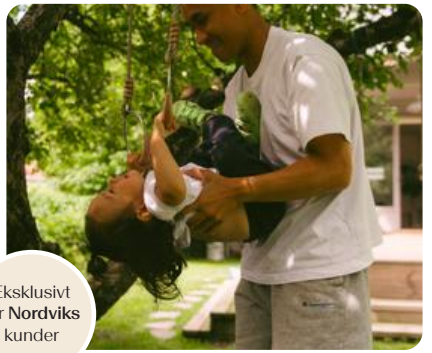
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 18-0002/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skrabben 1B 0682 OSLO

Betegnelse: Gnr 144, bnr 1281, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no