

Johan Scharffenbergs vei 154



Velkommen til

Johan Scharffenbergs vei 154



Salgsoppgaven produsert 19. mai 2025

Skullerud

Bo godt: Stor, gjennomgående 2-r selveier med vestvendt balkong, gode solforhold og garasjeplass - Grønt og sentrumsnært

Prisantydning	3 800 000,-
Omkostninger	96 350,-
Totalpris	3 896 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 470,-
BRA-i	57 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1992

Megler	Sylvia Post
Telefon	414 78 478
E-post	s.post@nordvikbolig.no
Megler 2	Emil Espeland Jacobsen
Telefon	482 24 921
E-post	e.jacobsen@nordvikbolig.no




MANGO TEA



Kort fortalt

- Nordvik har gleden av å presentere en lys, gjennomgående og romslig 2-roms leilighet med fin beliggenhet på Skullerud. Med Østmarka i nærområdet har man umiddelbar tilgang til lysløypenett og sykkelstier innover i marka, med gode turmuligheter sommer som vinter. En flott leilighet med høy bokvalitet og kort vei til sentrum.

- Gjennomgående planløsning med mye lys
- Stor, vestvendt balkong med gode solforhold
- Mulighet for ekstra soverom
- God standard med flere oppgraderinger
- Fast garasjeplass i felles anlegg
- Skullerud T-banestasjon i kun 3 min. gangavstand
- Dagligvare i samme bygg
- Lave fellesutgifter og ingen gjeld
- God vedlikeholdshistorikk i sameiet
- Beliggenhet i et godt boområde hvor det er positive planer for videre utvikling i området, se nye-skullerud.no for mer informasjon.
- Flere fasiliteter like i nærheten, slik som treningssenter, klatresenter, dagligvarebutikker, bakeri, serveringssteder, marka og badevann

Arealer og innhold

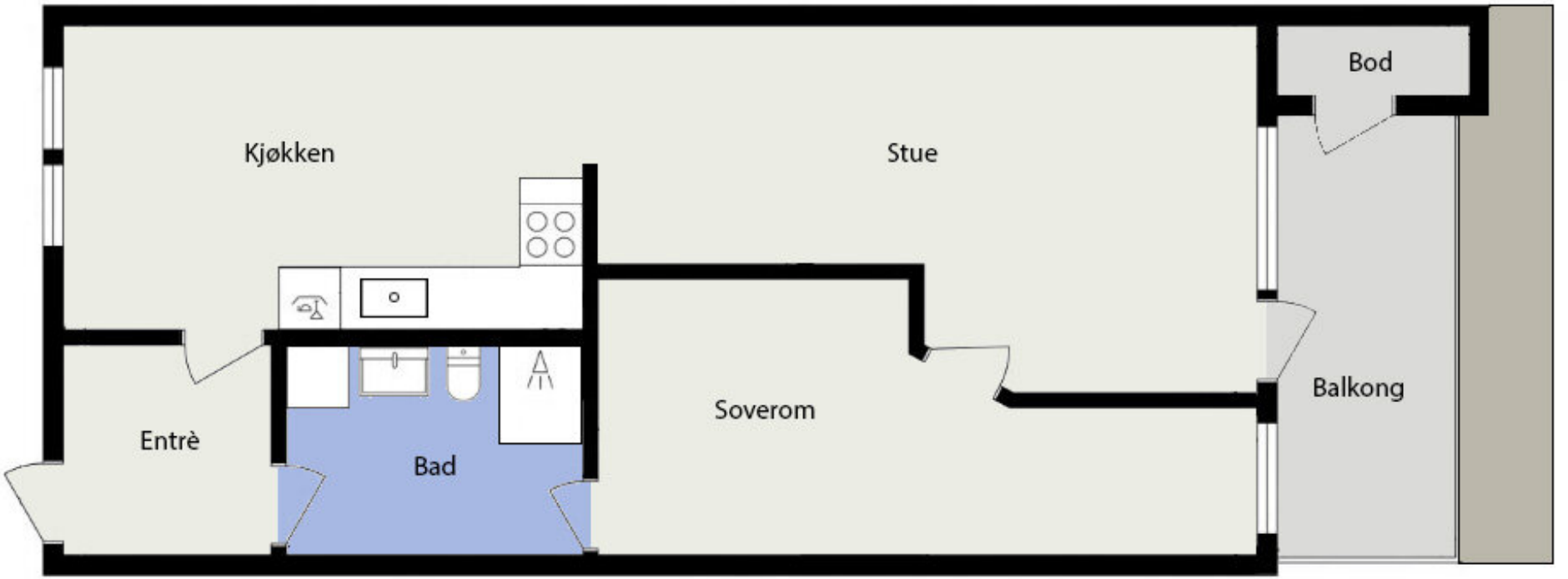
BRA-i:	57 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	61 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

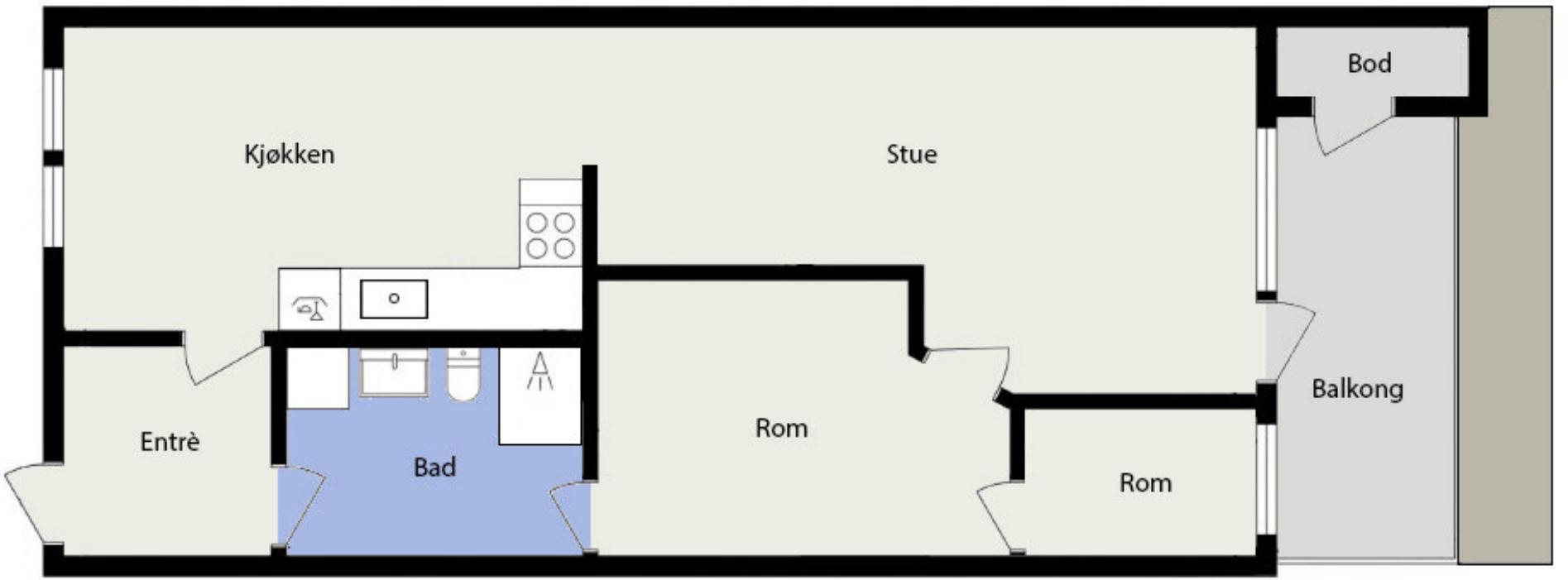
Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Utebod på balkong og kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Johan Scharffenbergs vei 154
3. etasje



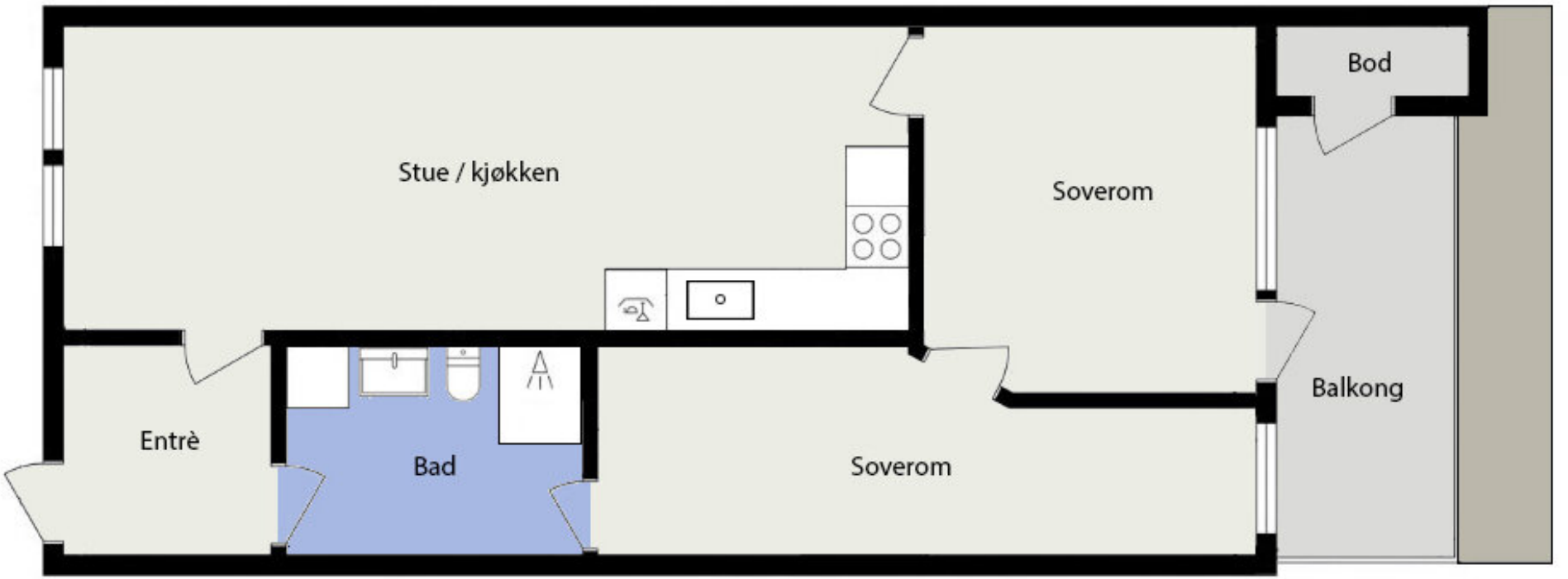
Dette er en planskisse. Avvik vil forekomme.

Alternativ planskisse #1



Dette er en planskisse. Avvik vil forekomme.

Alternativ planskisse #2



Dette er en planskisse. Avvik vil forekomme.










































154










REMA 1000
7-23
Bare lave priser


Skullerud




SANREMO


ÅPEN
KAFE




Mariholtet 5,5
Vangen 17,5
Til lysløypene
(ialt 38 km med lys)
Solbergvann 1,1
Hellerudtoppen 1,7
Østmarksetra 2
Østensjøvannet 1,7
Rødmerking=Skiløype
Blåmerking=Fotrute








Selvplukk →
Blomsterhagen
Ta kontakt
i butikken først. Takk !

Informasjon

Johan Scharffenbergs vei 154

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0147/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Johan Scharffenbergs vei 154, 0694 OSLO
Gnr 168, bnr 90, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Marte Birkeland Deichman-Sørensen

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
95 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
96 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
109 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 896 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 909 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1992

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:

BRA-e: 4 kvm. Utebod på balkong og kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig romhøyde på opptil 2,38 meter i stue. Leiligheten er målt til 56,5 og er dermed rundt opp til nærmeste hele kvadratmeter. Innhugg i ytterdører er inkl. i arealberegningen.
Balkongbod på ca. 1,4 m^2.

Innhold

Boligen inneholder: Stue, kjøkken, bad, soverom og entré. Fra stuen er det utgang til solrik balkong med praktisk utebod.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod.

Felles sykkelbod i sameiet.

Med seksjonen følger bruksrett til 1 fast biloppstillingsplass i fellesgarasje i underetasje.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Velkommen til Skullerud og en virkelig flott, lys og luftig 2-roms selveierleilighet med perfekt beliggenhet i grønne omgivelser! Her bor du rolig og sentralt til med alle nødvendige fasiliteter i umiddelbar nærhet og med kort avstand til offentlig kommunikasjon som tar deg enkelt til Oslo sentrum på 23 minutter! På Skullerud bor du svært godt i et område med høy trivsel - et område som er i betydelig vekst og som har et betydelig potensiale fremover. Markanært sommer som vinter og kjapp transport til Sentrum. Leiligheten ligger fint til i 3. etasje og har en gjennomgående planløsning hvor store vinduer gir boligen et nydelig lysinnfall og luftig romfølelse. Leiligheten har adkomst via en svalgang hvor morgenkaffen gjerne nytes i sommerhalvåret. På den andre siden av leiligheten finner du leilighetens flotte balkong hvor ettermiddag- og kveldssolen kan nytes. Boligen er velholdt og svært funksjonell i tillegg til at det er fleksible bruks- og innredningsmuligheter, se vedlagte planskisser. To boder herav en med adkomst fra balkong og en kjellerbod gir gode og praktiske oppbevaringsmuligheter. Leiligheten har også bruksrett til garasjeplass i kjeller! Her får du virkelig alt du trenger! Sameiet er veldrevet og har per tiden ingen lån og lave fellesutgifter. Sameiet har også en god vedlikeholdshistorikk og er et hyggelig sameie med god trivsel.

Velkommen til visning!

Leiligheten inneholder:

Adkomst til leiligheten via svalgang:
Leiligheten har praktisk adkomst via svalgang som også fungerer som en ekstra uteplass for leiligheten. Her er det nydelig morgensol på sommerstid fra ca. kl. 08 og frem til ca. kl. 14. I sommerhalvåret er det supert å ha et lite kafésett rett innenfor døren som en kan sette ut og nyte morgenkaffen på de varme sommermorgenene. Merk at arealet generelt skal holdes fritt for permanent møblement grunnet rømningssikkerhet. I tillegg kommer ettermiddags- og kveldssolen på andre siden av leiligheten på din egen, private balkong!

Entré
Lys og romslig entré med rutemønstret gulvbelegg fra 2025 og lyse vegger som gir

et godt førsteinntrykk. Det er montert hattehylle med knagger og god plass til sko og yttertøy. Det er plass til flere oppbevaringsløsninger her om ønskelig.

Stue
Lys og innbydende stue med stort vindu og balkongdør som slipper inn godt med naturlig lys. Det er naturlig plass til sofagruppe, TV-seksjon og øvrig møblement. I forlengelsen av stuen er det en gang mot kjøkken som egner seg ypperlig som kontorhjørne eller for diverse møblering. Gulvet er belagt med eikeparkett fra 2016, og det er satt opp gulvlister samme år. Vegger, himling, vinduskarmer og balkongdørens karm og blad er malt i 2016, 2017 og 2024. Fra stuen er det adkomst til leilighetens fantastiske balkong med gode solforhold! Balkongen er i inntrukket slik at den er svært privat og usjenert i tillegg til at det er hyggelig utsyn mot grønne, hyggelige omgivelser.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en trivelig, flislagt balkong på ca. 6 kvm med rekkverk i form av blomsterkasse som pent rammer inn denne fine uteplassen. Det er god plass til sittegruppe og grill, og en praktisk utebod gir ekstra lagringsplass. Innerveggen i boden er malt i 2025. Det er sol på balkongen sommerstid rundt Sankthans mellom ca. kl. 14 til ca. kl. 22 så her kan de fine sommermånedene virkelig nytes. Lysinnfallet begynner fra kl. 14, og fra kl. 17 veksler sola mellom å skinne bak/mellom trær på nabotomten som har vokst seg høye.

Bad
Pent og romslig baderom med flislagt gulv og moderne oppgraderinger. Badet er innredet med servantskap (2025), toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, samt god plass til oppbevaring av baderomsartikler. Rommet er såpass romslig at det er gode muligheter for å sette inn ytterligere oppbevaringsmuligheter. Veggene er malt med baderomsmaling i hvitt (2016) og beige (2024), og taket er malt med egnet takmaling for våtrom. Det er montert en baderomsvifte (2016), glasshylle med speil og kromdetaljer, samt nytt toalettpapirholder og håndkleholder i krom. Badet har praktisk adkomst via både entré og fra soverom.

Kjøkken
Kjøkkenet er et virkelig herlig rom i denne leiligheten. Her er det god plass til spisebord ved det store vinduet hvor solen vakkert titter inn på morgenkvisten. Romslig og praktisk kjøkken med hvite, profilerte fronter og benkeplate i oljebehandlet eik (2016). Fliser over benken og belysning under overskap gir både funksjon og stil. Det er lagt parkett i eik og montert nye overskap, benkeskap og fronter i 2016, samt sokkellist. Kjøkkenet har ventilator over koketoppen, komfyr, oppvaskkum og frittstående kjøleskap med fryser. Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen noe som gir hele boligen gjennomgående lysinnslipp og en lys og luftig romfølelse.

Soverom
Leiligheten har et stort soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe. Garderobeskapene medfølger. Rommet har en utforming som gir fleksible innredningsmuligheter enten en har behov for en garderobeavdeling, skrivepult eller en sone med barneseng. Vindu ut mot balkongen gir godt med lys. Det er to adkomster til rommet, både fra stue og bad, noe som gir en praktisk løsning. Leiligheten kan antatt gjøres om til en 3-roms leilighet med 2 soverom, se vedlagte alternative planskisse.

Det kommer en summelyd fra sikringsskapet. Det er undersøkt nylig med innhenting av tilbud fra to elektrikerfirmaer på fjerning av lyden. Kostnaden forbundet med fjerning av lyden estimeres til anslagsvis ca. kr 11.000 i produkt og installasjon ved autorisert elektriker basert på innhentingen av tilbud, men

kostnaden kan være større eller eventuelt lavere. Kjøper overtar all risiko i den forbindelse.

- Utebod via balkong
- Kjellerbod
- Garasjeplass i kjeller
- Felles sykkelbod i kjeller
- Matbutikk i 1. etasje

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Med boligen følger bruksrett til 1 fast biloppstillingsplass i fellesgarasje i byggets underetasje. Felleskostnader forbundet med garasjeanlegget dekkes gjennom boligsameiets løpende inntekter fra felleskostnadene og/eller oppsparte midler. Felleskostnadene er «flat»; Ingen påslag for parkeringen.

Det er tillatt å leie ut biloppstillingsplassen, også til andre enn dem som bor i bygget. Leieinntekt fra utleie av biloppstillingsplassen estimeres til ca. kr 12.000 i året.

Sameiet har også gjesteparingsplasser (egne parkeringsregler).

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Oppgraderinger siste 10 år:

ENTRÉ:
- Malt himling/tak (2017)
- Oppført gulvlister (2017)
- Lakkert terskler (2017)
- Malt vegger (2017 og 2024)
- Malt dørkarmer og dørblad (2017 og 2024)
- Lagt nytt gulvbelegg (2025)

KJØKKEN:
- Installasjon av ny varmtvannstank ved autorisert rørlegger Kenneth Skovli (2016)
- Installasjon av opplegg for og tilkobling til oppvaskmaskin ved Skovli (2016)
- Installasjon av kum med kjøkkenkran ved Skovli (2016)
- Malt vegger og himling/tak (2016 og 2024)
- Lagt parkett i eik (2016)
- Oppført benkeskap, overskap og kjøkkenfronter (2016)
- Oppført oljebehandlet benkeplate i eik, fliser over kjøkkenbenk, lampebelysning under overskap og sokkellist (2016)
- Oppført gulvlister (2016)
- Malt dørkarm, dørblad og vinduskarmer (2017 og 2024)

STUE:
- Nordstrand elektro AS: Installasjon av nye stikk og ny lysbryter i stue (2016)
- Malt vegger og himling/tak (2016 og 2024)
- Lagt parkett i eik (2016)
- Oppført gulvlister (2016)
- Malt vinduskarmer (2017 og 2024)
- Malt dørkarm og dørblad til verandadøren (2017 og 2024)

SOVEROM:

- Malt vegger og himling/tak (2016 og 2024)
- Lagt parkett i eik (2016)
- Oppført gulvlister (2016)
- Lakkert terskler (2017)
- Malt vinduskarmer (2016 og 2024)

BADEROM:
- Installasjon av baderomsvifte ved autorisert elektriker Fredrik Mørk (2016)
- Malt vegger med baderomsmaling i hvitt (2016)
- Malt tak med takmaling for baderom (2016)
- Malt vegger med baderomsmaling i beige (2024)
- Oppsetting av baderomshylle i glass med detaljer i krom og speil (2016)
- Oppsetting av ny håndkleholder og toalettrullholder, gjennomført i krom, og nytt servantskap (2025)

BALKONG
- Flislagt gulv i regi av sameiet (2017)
- Fasaden med blomsterbed malt i regi av sameiet (2022)

BODEN I TILKNYTNING TIL BALKONGEN:
- Malt innervegg (2025)

BYGGETS TAK, FASADE OG GARASJEANLEGG
- Tak: Ny membran, gesimser og belegg lagt i regi av sameiet (2017)
- Elektrikerarbeid på varmekablene i fellesgarasjen i regi av sameiet (2017)
- Asfaltert nytt i nedkjørselen til garasjen i regi av sameiet (2017)
- Fasade malt i regi av sameiet (2022)
- Installasjon av ny garasjeportåpner og -motor i regi av sameiet (2024)
- Restaurering av gjerde (2024)

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Elektro365 AS: Installasjon av baderomsvifte (2016) • Malt vegger med baderomsmaling i hvitt (2016) • Malt tak med takmaling for baderom (2016) • Malt vegger med baderomsmaling i beige (2024) • Oppsetting av baderomshylle i glass med detaljer i krom og speil (2016) • Oppsetting av ny håndkleholder og toalettrullholder, gjennomført i krom, og nytt servantskap (2025).

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Baderomsgulvet er originalt/fra byggåret.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Baderommet er oppført av selskapet Selvaag som er kjent for å være en solid utbygger.

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?
- Taket til bygget har blitt rehabilitert i regi av sameiet i min eietid. Det samme har verandagulvet hvor det ble flislagt. Fasaden har også blitt rehabilitert i regi av sameiet, inkludert fasadeflatene på balkongen/verandaen og i svalgangen på motsatt side.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nordstrand elektro AS: Installasjon av nye stikk og ny lysbryter i stue (2016) • Elektro365 AS: Installasjon av baderomsvifte (2016).

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Eltilsynet har ikke foretatt el-kontroll i leiligheten så lenge jeg har vært eier og jeg kjenner ikke til elkontroll forut for dette.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Sameiet har fått innvilget statsstøtte til el-billadere. Redusert pris for el-billader og installering utgjør rundt kr 15.000 ved ønske om slik mulighet. Ved installering belastes strømforbruket hver enkelt etter dennes bruk. Elbilladeren kan installeres på biloppstillingsplassen.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Bare Rør & Service AS: Installasjon av ny varmtvannstank (2016) • Bare Rør & Service AS: Installasjon av opplegg for og tilkobling til oppvaskmaskin (2016) • Bare Rør & Service AS: Installasjon av kum med kjøkkenkran (2016).

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.?
- Innvendig bod ble fjernet i 2016 før ny parkett i stue og kjøkken ble lagt.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Vannforsyning og liknende leveres av Oslo kommune.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- ENTRÉ • Malt himling/tak (2017) • Oppført gulvlister (2017) • Lakkert terskler (2017) • Malt vegger (2017 og 2024) • Malt dørkarmer og dørblad (2017 og 2024) • Lagt nytt gulvbelegg (2025) KJØKKEN • Malt vegger og himling/tak (2016 og 2024) • Lagt parkett i eik (2016) • Oppført benkeskap, overskap og kjøkkenfronter (2016) • Oppført oljebehandlet benkeplate i eik, fliser over kjøkkenbenk, lampebelysning under overskap og sokkellist (2016) • Oppført gulvlister (2016) • Malt dørkarm, dørblad og vinduskarmer (2017 og 2024) STUE • Malt vegger og himling/tak (2016 og 2024) • Lagt parkett i eik (2016) • Oppført gulvlister (2016) • Malt vinduskarmer (2017 og 2024) • Malt dørkarm og dørblad til verandadøren (2017 og 2024) SOVEROM • Malt vegger og himling/tak (2016 og 2024) • Lagt parkett i eik (2016) • Oppført gulvlister (2016) • Lakkert terskler (2017) • Malt vinduskarmer (2016 og 2024) BODEN I TILKNYTNING TIL BALKONGEN • Malt innervegg (2025).

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ildstedet er en vegghengt peis uten behov for pipeløp. Peisen brenner ikke bioethanol eller lignende, men såkalt "tenderfuel" som er uten sot, lukt eller farlige avgasser. Ved ønske om fjerning av peisen, kan den enkelt tas ned fra dens tre, minimale festepunkter. Selger tilbyr å stå for pen fjerning ved ønske om det.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Selgeren som solgte boligen til meg i 2015 hadde innhentet tilstandsrapport/takst som da var en del av materialet i dette salget.

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?
- Det er planlagt noe utvikling i området. Strømmastene i området er blant annet planlagt lagt under bakken, og torget mellom boligen og T-banestoppet skal

forskjønnes ytterligere. Utviklingen av området, som vil ivareta dagens kvaliteter, har en sammenheng med at noe lengre bortenfor skal Opsahl Gruppen etter planen bygge boliger. De gir en omtale av byggeprosjektet på https://www.nye-skullerud.no/. Boligene skal bygges tilstrekkelig langt unna til at lyd fra arbeidene etter absolutt all sannsynlighet ikke blir et problem.

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?
- Med boligen følger bruksrett til 1 fast biloppstillingsplass i fellesgarasje i byggets underetasje.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Jeg er ikke kjent med det og det er heller ikke sannsynlig et behov; Sameiet har oppsparte midler. Sameiet har ingen lån. Sameiet har også god vedlikeholdsstatistikk.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen

Byggemåte

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

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig fasade kledd med panel, puss og teglstein. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle mot grunn. Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Malt ytterdør fra byggeår.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på balkongdør og vinduer
- Karmene i vinduer/balkongdør er slitte og det er sprekker i trevirket
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder
- Synlige avvik på flisfuger på balkong
- Noe fuktskadet parkett bak kjøleskap etter vanndrypp/kondens fra tidligere kjøleskap. Lokal utbedring eller utskifting av parkettbord er påregnelig og tilfaller ny eier, samtidig som flekken befinner seg bak naturlig sone for oppstilling av kjøleskap.
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom rom
- Noe synlig elde på benkeplate
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vann- og avløpsledninger
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning
- Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken. Det bør

etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.
- Eier har ikke kjennskap til alle EL-arbeider som er utført på leiligheten før kjøp av eiendommen

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har montert et dusjkabinett og er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

Innbo og løsøre

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Ved ønske medfølger hvitevarene, unntatt kjøleskapet, i tillegg til kjøkkenviften som unntas.

Taklampen på soverommet medfølger ikke.

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

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

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
.
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming med panelovn i stue og på kjøkken – og med et

relativt lavt forbruksbehov.

Ildstedet er en vegghengt peis uten behov for pipeløp. Peisen brenner ikke bioethanol eller lignende, men såkalt "tenderfuel" som er uten sot, lukt eller farlige avgasser. Ved ønske om fjerning av peisen, kan den enkelt tas ned fra dens tre, minimale festepunkter. Selger tilbyr å stå for pen fjerning ved ønske om det.»

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 5 838 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 470,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, internett, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel m.m.

Boligsameiet får ny leverandør av internett innen kort tid. Leverandør er Global Connect med 1000/1000 mbps hastighet.

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

Boligsameiet får ny leverandør av internett innen kort tid for å få hurtig internett på 1000 mbps.

Sameiet

Navn og orgnr.

: Sameiet Johan Scharffenbergs vei 120-172, orgnr. 975714039

Om sameiet

Sameiet består av en bygning med til sammen 27 seksjoner.

Sameiet har en hjemmeside som oppdateres med nyttig info, se; http://www.bjsv.no/Hjem, og Facebook-side.

05.05.2025: Styret har inngått avtale med Firesafe for installasjon av digitalt brannalarmanlegg. Det vil bli installert trådløse detektorer i hver leilighet.

27.03.2025: Styret har inngått avtale med Global Connect AS om installasjon av fiberløsning for sameiet med 1000/1000 mbps hastighet. Planen er at løsningen er oppe og går i september hvor sameiet bytter fra Telia til Global Connect. (Ny internett er utsatt fordi leverandøren (Global Connect) helt nylig er instruert av styret om å installere via atriumssiden som gir mindre kabeltrekking enn fra forsiden.)

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke langsiktig gjeld.

Fellesformue
Kr 83 913,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge styrets godkjennelse foreligger og dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Det er ikke tillatt å holde kamphunder, for eksempel Pitbullterrier.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 64010174

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 567 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bo grønt – med nærhet til alt

Velkommen til et område som kombinerer det beste av to verdener: Grønne omgivelser og kort vei til Oslo sentrum. Her bor du i fredelige, etablerte omgivelser med Østmarka som nærmeste nabo, samtidig som T-banen tar deg til Jernbanetorget på kun 23 minutter. Skullerud T-banestasjon ligger kun tre minutters gange unna, men er tilbaketrukket nok til at du slipper både støy og innsyn fra linjen. Linje 3 går mellom Kolsås og Mortensrud, men stopper på Stortinget i en tid fremover pga. oppgraderinger av T-banenettet i Oslo. I tillegg finnes både buss- og flybussforbindelser i nærheten, noe som gjør det enkelt å komme seg dit man vil – både i og utenfor Oslo.

Området er i spennende utvikling, med planer som vil løfte både estetikk og funksjonalitet ytterligere. Det pågående boligprosjektet i nærområdet (omtalt på nye-skullerud.no, se https://www.nye-skullerud.no/) inkluderer blant annet nedgraving av strømmaster, mer beplantning og en oppgradering av torget

mellom boligen og T-banestoppet. De nye byggene vil ligge godt avskjermet, slik at utsikt og trivsel i boligen ikke påvirkes av utbyggingen.

Dagliglivet er enkelt og behagelig på Skullerud. I første etasje av bygget finner du en velassortert Coop-butikk – perfekt for raske hverdagsinnkjøp. Rema 1000 ligger i nabobygget, og begge butikkene holder høy standard og har godt utvalg. I tillegg finnes Rustad Kjøtt & Dagligvare og Narvesen ved T-banestasjonen, begge med søndagsåpne tilbud. Et lite steinkast unna finner du også det populære håndverksbakeriet Tid Bakeri – et naturlig stopp for ferske bakevarer og god kaffe.

For deg som er glad i aktivitet og naturopplevelser, ligger inngangen til Østmarka bare seks minutters gange unna. Her finner du to markahytter med servering i nærheten, både Skullerudstua og Rustadsaga sportsstue. I tillegg finnes lysløyper for den skiinteresserte i umiddelbar nærhet til denne inngangen til Østmarka. Det er også flere vann i området, og på en halvtimes tur, i sakte gåtempo, passerer man Skraperudtjern med badeanlegg og kommer til Nøklevann med en liten strand, brygge og et område som rommer en klubb for roing og padling. Videre innover i Østmarka finnes utallige fine steder. Østensjøvannet er også i nærheten hvor turen bort til vannet er hyggelig i seg selv, forbi et villaområde og gjennom opparbeidede grøntområder, forbi en bekk.

Om du foretrekker organisert trening, finner du Skullerud Sport Senter kun få minutter unna – et stort og moderne treningssenter med bredt tilbud av gruppetimer og personlig trening. Her er alle velkomne, fra unge til eldre, og stemningen er kjent for å være både inkluderende og inspirerende.
Klatreentusiaster vil sette pris på at Nord-Europas største klatresenter, Oslo Klatresenter, ligger fem minutter unna, i tillegg til naturlige klatrefelt i Østmarka, kun 20 minutters gange fra boligen.

Turavstand på like over en time fra leiligheten gjennom Østmarka til Grønmo golfbane.

Plantasjen Koteng/Oasen er et populært nærsenter med rikt hageutvalg, kafé og fugler en kan titte på – et hyggelig besøksmål året rundt både for store og små. For den planteinteresserte finnes også Blomsterhagen på Abildsø med spesialkompetanse innen florakultur, lett tilgjengelig via sykkel eller til fots langs Østensjøvannet.

Skullerud er et "up-and coming" område hvor det planlegges for utvikling for et levende og godt nabolag og på nye-skullerud.no kan du lese mer om planene fremover. Prosjektet innebærer at kommunen får utbygger til å sørge for at strømmastene i området legges under bakken, ytterligere beplantning og at torget mellom leiligheten og T-banestoppet skal få seg et ytterligere løft. I tillegg vil de nye byggene være tilstrekkelig langt unna leiligheten til at arbeidet ikke vil være til bry med tanke på støy eller påvirke utsikten.

Velkommen til Skullerud – et område som byr på natur, hverdagskomfort og fremtidige kvaliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.02.1993.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At

ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Opprinnelige byggetegninger er rekvirert hos kommunen men ingen tegninger av leilighetene er mottatt, kun tegninger av konstruksjon/garasjeanlegg. Megler har derfor ikke fått kontrollert dagens løsning opp mot byggemeldte tegninger og kjøper gjøres oppmerksom på at det kan derfor være avvik.
Det antas at leiligheten kan gjøres om til en 3-roms leilighet ref. alternativ planskisse 2. Megler har ikke gjort ytterligere undersøkelser vedr. eventuelle tekniske krav og kjøper overtar all risko i denne forbindelse. Innvendig bod på ca. 2 m^2 ble fjernet i 2016 iht. eiers opplysninger. Innvendig vegger var av lettvegger iht. eiers opplysninger.

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 forretning/bolig etter bestemmelser i S-3283, datert 18.12.1991.

Planprogram og Veiledende plan for offentlig rom for Skullerud
Planprogrammet skal vise og beskrive forslag til fremtidig bymessig utvikling og hvilke utredninger og konsekvensanalyser som må gjøres i etterfølgende planarbeid. Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) skal konkretisere hvilke kvaliteter som skal legges til grunn for fremtidig utforming av de offentlige rommene på Skullerud.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/168/90/18:
02.04.1991 - Dokumentnr: 15902 - Erklæring/avtale
Rett for Oslo Kommune til å legge og ha liggende hovedledning for vann med kummer. M.fl. best.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1991 - Dokumentnr: 46460 - Erklæring/avtale
Adgang for almenheten til bruk av nærmere angitt gangveitrase over d.e.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1992 - Dokumentnr: 33220 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om bruksrett TIL 5 GARASJEPLASSER
RETTIGHETSHAVER SELVAAG-GRUPPEN A/S
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Transporteres til Hakon Gruppen Eiendom AS.

Diverse påtegning
Transporteres fra Hakon Gruppen Eiendom AS til Johan Scharffenbergsvei 116 Eiendom AS

17.06.1992 - Dokumentnr: 29892 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/2430

09.09.1991 - Dokumentnr: 46459 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:89
Sambruk vedr. parkeringstomt.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:90

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 800,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 2750,- for 1 stk inkl. kr. 2 750,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 820,-

Samlet skal selger betale kr. 125 560,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. mai 2025

Ansvarlig megler

Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Megler

Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 44
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 831 332

Vedlegg

Johan Scharffenbergs vei 154

Johan Scharffenbergs vei 154

Nabolaget Skullerud - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.)	**9 min**
454 elever, 24 klasser	0.8 km
Nøklevann skole (1-7 kl.)	**19 min**
327 elever, 19 klasser	1.6 km
Lambertseter skole (1-10 kl.)	**20 min**
641 elever, 39 klasser	1.6 km
Abildsø skole (1-10 kl.)	**20 min**
501 elever, 38 klasser	1.8 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	**9 min**
348 elever, 33 klasser	0.8 km
Ulsrud videregående skole	**4 min**
624 elever	2.8 km
Lambertseter videregående skol...	**6 min**
825 elever, 30 klasser	2.9 km

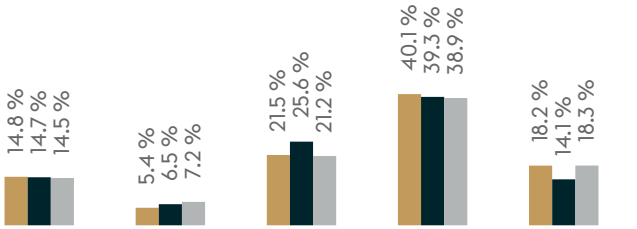
Offentlig transport

Skullerud Midlertidig i Skulle...	**2 min**
Linje NC2	0.1 km
Skullerud	**5 min**
Linje 2, 3	0.4 km
Kastellet	**9 min**
Linje 13, 19	4.2 km
Bryn stasjon	**9 min**
Linje L1	6.6 km
Oslo S	**13 min**
Totalt 24 ulike linjer	8.4 km

Barnehager

Skullerudhøgda barnehage (1-5 ...	**2 min**
49 barn	0.1 km
Gartnerboligen barnehage (1-5 ...	**4 min**
54 barn	0.3 km
Lopperud barnehage (1-5 år)	**10 min**
90 barn	0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Rustad	11 min
Avstikkern balløkke	14 min
Skullerud Sport Senter	6 min
SATS Lambertseter	25 min

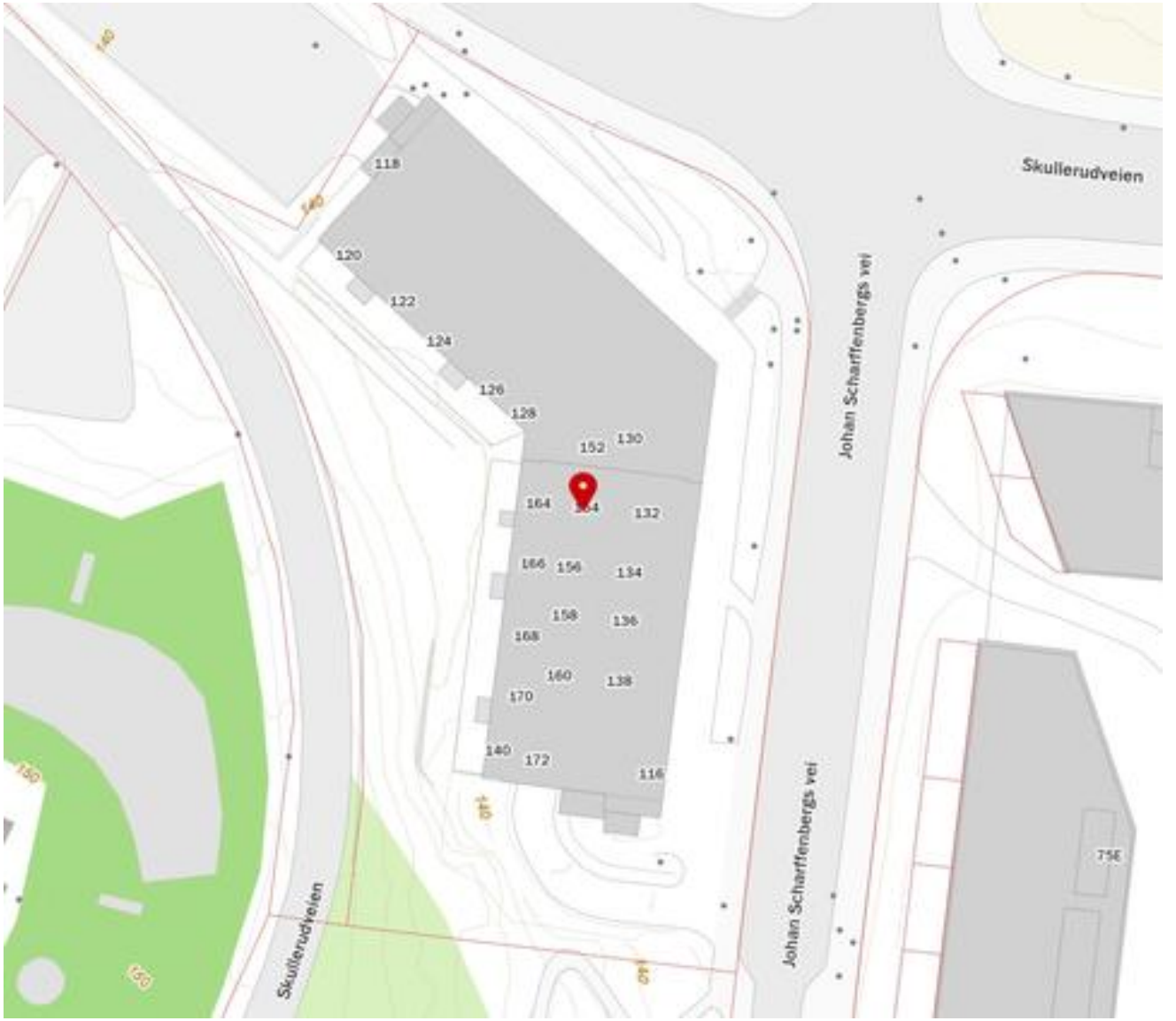
«Stille og rolig med nærhet til turterreng og sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

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. mai 2025

Oppdragsnummer
21-0147/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johan Scharffenbergs vei 154, 0694 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Marte Birkeland Deichman-Sørensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. september 2015

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: SP6262106
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: • Elektro365 AS: Installasjon av baderomsvifte (2016) • Malt vegger med baderomsmaling i hvitt (2016) • Malt tak med takmaling for baderom (2016) • Malt vegger med baderomsmaling i beige (2024) • Oppsetting av baderomshylle i glass med detaljer i krom og speil (2016) • Oppsetting av ny håndkleholder og toalettrullholder, gjennomført i krom, og nytt servantskap (2025)

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

Eventuell kommentar: Baderomsgulvet er originalt/fra byggåret.

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

Eventuell kommentar: Baderommet er oppført av selskapet Selvaag som er kjent for å være en solid utbygger.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket til bygget har blitt rehabilitert i regi av sameiet i min eietid. Det samme har verandagulvet hvor det ble flislagt. Fasaden har også blitt rehabilitert i regi av sameiet, inkludert fasadeflatene på balkongen /verandaen og i svalgangen på motsatt side.

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: • Nordstrand elektro AS: Installasjon av nye stikk og ny lysbryter i stue (2016) • Elektro365 AS: Installasjon av baderomsvifte (2016)

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

Eventuell kommentar: Eltilsynet har ikke foretatt el-kontroll i leiligheten så lenge jeg har vært eier og jeg kjenner ikke til el-kontroll forut for dette.

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

Eventuell kommentar: Sameiet har fått innvilget statsstøtte til el-billadere. Redusert pris for el-billader og installering utgjør rundt kr 15.000 ved ønske om slik mulighet. Ved installering belastes strømforbruket hver enkelt etter dennes bruk. El-billaderen kan installeres på biloppstillingsplassen.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: • Bare Rør & Service AS: Installasjon av ny varmtvannstank (2016) • Bare Rør & Service AS: Installasjon av opplegg for og tilkobling til oppvaskmaskin (2016) • Bare Rør & Service AS: Installasjon av kum med kjøkkenkran (2016)

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Innvendig bod ble fjernet i 2016 før ny parkett i stue og kjøkken ble lagt.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vannforsyning og liknende leveres av Oslo kommune.

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: ENTRÉ • Malt himling/tak (2017) • Oppført gulvlister (2017) • Lakkert terskler (2017) • Malt vegger (2017 og 2024) • Malt dørkarmer og dørblad (2017 og 2024) • Lagt nytt gulvbelegg (2025) KJØKKEN • Malt vegger og himling/tak (2016 og 2024) • Lagt parkett i eik (2016) • Oppført benkeskap, overskap og kjøkkenfronter (2016) • Oppført oljebehandlet benkeplate i eik, fliser over kjøkkenbenk, lampebelysning under overskap og sokkellist (2016) • Oppført gulvlister (2016) • Malt dørkarm, dørblad og vinduskarmer (2017 og 2024) STUE • Malt vegger og himling/tak (2016 og 2024) • Lagt parkett i eik (2016) • Oppført gulvlister (2016) • Malt vinduskarmer (2017 og 2024) • Malt dørkarm og dørblad til verandadøren (2017 og 2024) SOVEROM • Malt vegger og himling/tak (2016 og 2024) • Lagt parkett i eik (2016) • Oppført gulvlister (2016) • Lakkert terskler (2017) • Malt vinduskarmer (2016 og 2024) BODEN I TILKNYTNING TIL BALKONGEN • Malt innervegg (2025)

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ildstedet er en vegghengt peis uten behov for pipeløp. Peisen brenner ikke bioethanol eller lignende, men såkalt "tenderfuel" som er uten sot, lukt eller farlige avgasser. Ved ønske om fjerning av peisen, kan den enkelt tas ned fra dens tre, minimale festepunkter. Selger tilbyr å stå for pen fjerning ved ønske om det.

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: Selgeren som solgte boligen til meg i 2015 hadde innhentet tilstandsrapport/takst som da var en del av materialet i dette salget.

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? Boligens areal ble oppgitt i tilstandsrapporten/taksten fra 2015.

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?

Ja

Beskriv: Det er planlagt noe utvikling i området. Strømmastene i området er blant annet planlagt lagt under bakken, og torget mellom boligen og T-banestoppet skal forskjønnes ytterligere. Utviklingen av området, som vil ivareta dagens kvaliteter, har en sammenheng med at noe lengre bortenfor skal Opsahl Gruppen etter planen bygge boliger. De gir en omtale av byggeprosjektet på https://www.nye-skullerud.no/. Boligene skal bygges tilstrekkelig langt unna til at lyd fra arbeidene etter absolutt all sannsynlighet ikke blir et problem.

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

Eventuell kommentar: Med boligen følger bruksrett til 1 fast biloppstillingsplass i fellesgarasje i byggets underetasje.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg er ikke kjent med det og det er heller ikke sannsynlig et behov; Sameiet har oppsparte midler. Sameiet har ingen lån. Sameiet har også god vedlikeholdsstatistikk.

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?

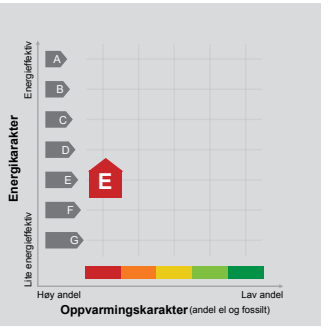
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0147/25

ENERGIATTEST

Adresse	Johan Scharffenbergs vei 154
Postnummer	0694
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81056439
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-120458
Dato	14.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 5 838 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 838 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Innkalling til ordinært årsmøte OBS! NY DATO 19.05.2025 for 4070 Boligsameiet Johan Scharffenbergs Vei 120-172.

Møtetid: kl. 18:00

Møtet vil bli avholdt elektronisk via Teams, dersom du ikke har Teamsappen, er det fint om denne kan lastes ned på forhånd.

Link til Teamsmøtet vil bli sendt ut i egen e-postforsendelse noen dager før møtet

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.
NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte i tillegg til video, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsmelding
Sak 3: Årsregnskap 2024 med budsjett 2025
Sak 4: Bytte av revisor
Sak 5: Styrehonorar
Sak 6: Kameraovervåking garasje og søppelrom

Sak 7A: Vedtektsendring , § 7 STYRET
Sak 7B: Vedtektsendring, ny § 22 Særskilte bestemmelser
Sak 8: Valg av tillitsvalgte

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
Styreleder Tor Gjendem velges til møteleder. Representant fra BORI BBL, Mette Fagerhol og Kathrine Jølle Wathne signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsmelding

Styret har utarbeidet sin årsmelding for 2024, se vedlegg til innkallingen.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Styrets årsmelding for 2024 tas til etterretning.

Sak 3: Årsregnskap 2024 med budsjett 2025

Driftsinntekter:
Boligselskapets inntekter var i perioden kr 1 263 734 mot budsjetterte inntekter på kr 1 263 744, som er i tråd med budsjett.

Driftskostnader:
Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 229 998 mot budsjetterte kostnader på kr 1 022 370, som er kr 207 628 høyere enn budsjettert.
Hovedpostene til avviket er, konsulenttjenester, kabeltv/bredbånd, vedlikehold bygg og lønnskostnader.

Periodens resultat:
Periodens resultat etter finansposter var kr 130 971 mot budsjettert kr 241 374, som er kr 110 403 lavere enn budsjettert.

Til orientering:
Budsjett for 2025:
Inntektene er budsjettert uforandret til kr 1 263 744. Driftskostnadene er budsjettert til kr 1 506 572, dette gir et driftsresultat på kr - 242 828, og et årsresultat på kr -107 828. Det budsjetterte driftsunderskuddet knyttes til investeringer i felles infrastruktur og brannvarslingsanlegg.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Sak 4: Bytte av revisor

Ved en gjennomgang av boligsameiets kostnader har styret sett at kostnader knyttet til revisjon har ligget relativt høyt. På bakgrunn av dette har styret har innhentet tilbud på revisjon hos SLM Revisjon AS via BORI BBL sin storkundefordel.
Bytte av revisor vil halvere kostnader knyttet til dette.
Tilbudet ligger vedlagt.

Alternativ 1
Styret ber om at årsmøtet gir sin tilslutning til bytte av revisor fra Flattum & Co til SLM Revisjon AS.

Sak 5: Styrehonorar

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden 2024/2025. Styret fordeler honoraret internt. Styreleder honoreres særskilt etter egen avtale, ref. vedlegg sak nr. 8.

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 60 000

Sak 6: Kameraovervåking garasje og søppelrom

Det har over tid vært flere innbrudd i garasjen med påfølgende skader og utrygghet. Styret ønsker å innføre kameraovervåking i fellesområdet, men begrenset til garasjen og søppelrom. Dette vil øke sikkerheten og tryggheten for alle i sameiet. Dersom årsmøtet gir tilslutning, vil det tas inn som eget punkt i sameiets vedtekter.

Alternativ 1
Det innføres kameraovervåking i garasje og søppelrom

Sak 7A: Vedtektsendring , § 7 STYRET

For å sikre god kontinuitet i styret fremover og ivareta boligsameiets felles interesser på best mulig måte, ønsker styret endring av § 7, STYRET.
Dette er også i tråd med Eierseksjonslovens Kapittel VII, Styret, § 55, tredje ledd.

Nåværende ordlyd:
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, minst 2 og maksimalt 4 styremedlemmer og minst 1 og maksimalt 2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for ett år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være medlemmer.

Forslag til ny ordlyd:
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, minst 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for 2 år. Styrets leder

velges særskilt. Kun fysiske personer kan være medlemmer.

Alternativ 1
Styret ber årsmøte om å vedta ny ordlyd av vedtektenes §7, STYRET.
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, minst 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for 2 år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være medlemmer.

Sak 7B: Vedtektsendring, ny § 22 Særskilte bestemmelser

Under forutsetning av at sak 6 blir vedtatt av årsmøtet, ønsker styret å legge til en ny § i vedtektene.
§ 22 Særskilte bestemmelser
Årsmøtet har besluttet å installere videoovervåking i sameiets felles garasjeanlegg og søppelrom.
Styret har ansvaret for at kameraovervåkingen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

Alternativ 1
Styret ber årsmøtet vedta ny § 22 i vedtektene som omhandler kameraovervåking i felles garasjeanlegg. Forslag til ordlyd er følgende :
Årsmøtet har besluttet å installere videoovervåking i sameiets felles garasjeanlegg og søppelrom.
Styret har ansvaret for at kameraovervåkingen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

Sak 8: Valg av tillitsvalgte

Sittende styre ble i fjor valgt for ett år og består av:
Tor Gjendem, ekstern styreleder
Alf Magne Rygg, styremedlem
Kathrine Jølle Watne, styremedlem
Kai Thorvildsen, styremedlem
Herman Jølle Wathne, styremedlem
Pravinda Thambiratnam, varamedlem

Hele styret er dermed på valg. Sittende styre stiller til gjenvalg. Seksjonseier Lars Ivar Leira Kristiansen har vist interesse for å tre inn i styret.

Styreleder velges særskilt.
Ekstern styreleder Tor Gjendem ønsker å stille til gjenvalg, se vedlagte tilbud.
Månedlig honorar er uforandret, kr 7 500.-. I tillegg en årlig faktura for kostnadsdekning på kr 7 500.-. (uforandret).

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Tor Gjendem

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Kathrine Jølle Wathne
- Kai Åge Thorvildsen
- Magne Rygg
- Herman Andre Jølle Wathne

Kandidater til **Varamedlem (2 år)**:

- Pravinda Thambiratnam
- Lars Ivar Leira Kristiansen

Husordensregler

for

Boligsameiet Johan Scharffenbergsvei 120-172

Gnr 168
Bnr 90
Oslo kommune

HUSORDENSREGLER
for

Boligsameiet Johan Scharffenbergsvei 120-172

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 21.juni 1993
Endret på ordinær generalforsamling den 16. april 2012

1. INNLEDNING

Disse regler er for bruk av eiendommens fellesanlegg samt den enkelte leilighet. Reglene er satt opp i den hensikt å gjøre eiendommen til et godt og trygt sted å bo, og medvirke til å skape et vennlig og riktig bomiljø som hver enkelt vil trives i. Vi ber derfor alle om lojalt å følge de regler som er satt opp.

2. FELLESAREALER UTE

2.1 Parkering

Parkering er forbudt på gang- og turveier samt på adkomstveien til boligsameiet. Beboerne minner gjester og besøkende om parkeringsreglene for sameiets gjesteplasser.

Hensetting av avskiltede kjøretøy, og tilhengere, skal ikke forekomme på parkerings-plassene eller i garasjen. Firmabiler skal heller ikke oppta sameiets parkeringsplasser.

Kjøretøy som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom.

2.2 Kjøring

På gangveien tillates kun kjøring av bevegelseshemmede og tyngre transport. Motorsykkel- og mopedkjøring er ikke tillatt. Kjøring og parkering på plener og plantefelter er ikke tillatt. Plener er fellesareal og skal benyttes og behandles til beboernes beste.

3. GARASJENE

Garasjeporten skal holdes låst. Tildelte parkeringsplasser skal benyttes. Det er kun tillatt å oppbevare vinter-/sommerdekk i garasjen. Enhver skal holde sin plass ren for søppel o.l. Bilvask i garasjen er ikke tillatt. Garasjebodene skal holdes låst. Fyrstikker eller bart lys må ikke i noe tilfelle brukes i garasjeboder eller uteboder. Dette er straffbart etter brannloven. Røyking er også forbudt på disse steder.

4. RENHOLD

4.1 Søppelordningen

Kun husholdningsavfall kan kastes i søppelrommene. All søppel skal pakkes inn og legges i søppelbeholderne. Lokkene holdes lukket slik at lukt og tilgrising ikke oppstår.
Annet avfall, for eksempel større tomemballasje, utrangert elektro-/husholdnings-utstyr, møbler, må beboerne selv besørge bortkjørt.

4.2 Utendørs renhold

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på sameiets område, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

Avsatsene på inngangssiden bør ikke brukes som lagringsplass for møbler, sykler o.l.

5. BODER

Sykler og sportsutstyr skal plasseres i bodene og ikke hensettes utenfor. Balustradene ved inngangsdørene må holdes ryddig slik at adkomsten til leilighetene ikke vanskeliggjøres.

6. LEILIGHETEN

6.1 Ro i leiligheten

Det skal være generell ro i leiligheten og på terrassen mellom kl. 2230 og 0700. Selskapelighet må foregå i slike former at beboerne blir minst mulig sjenert. TV, stereoanlegg e.l. må dempes slik at det ikke sjenerer andre. Sang- eller musikkunder-visning i leilighetene er ikke tillatt.

Boring, banking o.l. samt støyende hobbyer, må ikke forekomme etter kl. 2100 på hverdager, og heller ikke fra kl. 1800 på lørdager til kl. 1300 på søndager, og ikke etter kl. 1800 på søndager.

Man er inneforstått med at det ved inn- og utflytting kan forekomme noe støy. Det oppfordres imidlertid til å begrense slik støy mest mulig.

6.2 Lufting av tøy/klær m.v.

Det bør vises hensyn til naboer ved lufting av tøy/klær fra vinduene og/eller banking av tøy, sengeklær tepper o.l. fra vindu eller balkong.

Det er ikke tillatt å henge tøy på balkong slik at det er synlig fra vei.

Løse gjenstander må ikke plasseres på balkonggesimsen.

6.3 Vannkraner, lekkasje m.v.

Alle kraner skal skrues godt igjen, slik at de ikke drypper. Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, wc o.l. ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner,

tilstoppede rør m.v., utbedres. Utgiftene dekkes av sameier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet.

6.4 Terrassene

Gressmatter o.l. må fjernes fra terrassen om vinteren for å forhindre vannansamling og lekkasje. Enhver beboer har ansvaret for at avløpsvannet har fri drenering på sin terrasse. Parabolantenne o.l. er ikke tillatt å sette opp. Ved brudd på denne bestemmelse kan Styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas.

Grilling kan bare foregå med elektrisk eller gassdrevet grill.

Ytre monteringer eller innkledning av terrassene eller andre endringer som medfører synlige ulikheter på fasaden, må ikke foretas uten styrets og bygningsmyndighetenes samtykke og anvisninger. Eventuelle markiser bør ha lik farge for hele huset.
Det er ikke tillat å bruke terrassen som lagringsplass for store gjenstander som f. eks kjøleskap/fryser eller annet søppel som ikke naturlig hører hjemme der. Det er strengt forbudt å bruke terrassen til oppbevaring av moped/scooter eller annet motorisert kjøretøy, selv om kjøretøyets tank skulle være tom.

7. DIVERSE

7.1 Skade, feil eller mangler

Sameieren må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, hus-standsmedlemmer, leietakere eller andre som sameieren har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen for øvrig.

Oppdager beboeren skade, feil eller mangler som han ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til gårdsbestyrer.

7.2 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge styrets godkjennelse foreligger og dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Det er ikke tillatt å holde kamphunder, for eksempel Pitbullterrier. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

7.3 Utleie

Utleie skal meldes til styret for registrering. Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder til enhver tid, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboerne.

7.4 Bruk av håndverkere

Når det gjelder bruk av håndverkere, spesielt elektriker og rørlegger, bør sameiets faste kontakter brukes, da disse kjenner anlegget. Navn og adresse på disse vil man finne i overtagelsesmappen.

7.5 Mellomgang

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i gjennomgangen mellom seksjon 5 og 7. Det er heller ikke tillatt å bruke gangen til å tørke klær. Gjennomgangen skal være helt fri for slikt i tilfelle den må brukes som rømningsvei ved brann.

7.6 Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

Valg av styret
Følgende styre ble enstemmig valgt på årsmøtet 16.04.2012:

Pål Berg	Styreformann
Truls Kvaase	Styremedlem
Vaqar Ahmad	Styremedlem
Knut Harald Sørdal	Styremedlem
Anne-Britt Elstad	Styremedlem
Alf-Magne Rygg	Varamedlem

Oslo, den 16.april 2012

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 13.05.25
Vår ref.: 4070 / 18
Meglers ref.: 21-0147/25

Boligopplysninger

Seksjon	18	**Bolignr**	
Boligselskap	4070 Boligsameiet Johan Scharffenbergs vei 120-172	**Etasje**	1.etg
Adresse	Johan Scharffenbergs vei 154, 0694 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Marte Birkeland Deichman-Sørensen	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. . Restanse pr 13.05.25: kr 2 470,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10
Felleskostnader bolig	2 470	2 470	2 470	2 470	2 470	2 470

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4070 Boligsameiet Johan Scharffenbergs vei 120-172 (orgnr. 975714039)
Antall enheter	28
Styrets e-post	StyretBJSV@borimail.no
Styreleder	Tor Gjendem (93256302)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 64010174)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	168/90
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 2 281,00
Formue	kr 83 913,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Dokumenter som inngår i Meglerpakke 1: Innkalling 2024, årsmelding m/regnskap 2023, protokoll, Innkalling Eks.ord årsmøte 060824 og protokoll, vedtekter/husordensregler

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Forretningsfører er ikke kjent med eventuelle parkeringsmuligheter sameiet måtte benytte seg av.

Sameiet har ingen lån

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 7.2

Tv/Bredbånd: Sameiet har avtale med Telia. Spørsmål vedrørende dette kan rettes til Telia via www.telia.no eller tlf: 0550

Sameiet har egen facebook-gruppe "Boligsameiet Johan Scharffenbergsvei 120-172"

Vedtekter

for

Boligsameiet Johan Scharffenbergsvei 120-172

Gnr 168
Bnr 90
Oslo kommune

Johan Scharffenbergsvei 120 – 172, 0694 Oslo

Vedtatt i sameiermøte den 6.mars 2000
i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31
Endret på ekstraordinær generalforsamling den 23. mai 2012
Sist endret 5. april 2018

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Sameiet Johan Scharffenbergsvei 120-172 består av 27 boligseksjoner og en næringsseksjon i henhold til **oppdelingsbegjæring** tinglyst den 17.juni 1992.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser- og administrasjon av eiendommen, gnr.168, bnr.90 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre bruker unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal godkjennes av styret på forhånd.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3
FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knytte til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Til dekning av felleskostnader (skatter og avgifter på eiendommen, drift vedlikehold og anskaffelser) samt drift og vedlikehold av det sentrale fyrings- og varmtvannsanlegg utlignes et omkostningstilskudd med et fyringstillegg. Dette fordeles i henhold til sameiebrøken og innbetales innen den 1. i hver måned.
Eventuelle forhøyelser trer i kraft med minst en måneds varsel. Ved forsinkelse betales renter fra forfall i henhold til moraloven. Vedvarende forsinkelser eller unnlatelse av innbetaling innen 14 dager etter påkrav betraktes som vesentlig mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Med seksjonseiers vedlikeholdsansvar forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med, klosetter med skål og sisterne samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som vedkommende seksjonseier selv har satt opp.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøte kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnader.

§ 6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERNE

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for registrering før innflytting. Tilsvarende regler gjelder sameiets felles parkeringsanlegg. I utleieforhold plikter seksjonseieren å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, minst 2 og maksimalt 4 styremedlemmer og minst 1 og maksimalt 2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for ett år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være medlemmer.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

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

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Veiledende budsjettforslag med basis for forskuttering av tilskudd til felleskostnader
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker som skal behandles på årsmøtet, må være meldt til styret 21 dager før møtet.

§ 12
MØTELEDELSE

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

Det kreves minst to tredjedeler av da avgitte stemmene i årsmøte for vedtak om:

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

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

§ 13
OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har hver seksjon 1 stemme. En seksjonseier som eier mer enn to seksjoner har likevel kun to stemmer. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. En fullmektig kan likevel ikke representere fler enn fem fullmakter. Fullmakten ansees å gjelder førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg-

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel av registrert regnskapsfører.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si den opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter i h.h.t de gyldige husordensregler og herværende vedtekter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.
Advarsler skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

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

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.
Seksjonseier må ikke sette opp radio- og TV/parabol-antenne, og ikke uten godkjennelse fra styret gjøre bygningsmessige forandringer i seksjonene.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøte til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2018 nr. 65.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 44, 0585 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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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/loren

948 75 301

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0147/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Johan Scharffenbergs vei 154 0694 OSLO

Betegnelse: Gnr 168, bnr 90, snr 18 (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