NORDVIK

Johan Scharffenbergs vei

1 soverom | 48 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Johan Scharffenbergs vei 75E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.10.2026









Nøkkelinformasjon

Innbydende 2-roms toppleilighet m/god standard | P-plass i garasje| Innglasset balkong på 11,7 m²| Sentralt og markanært

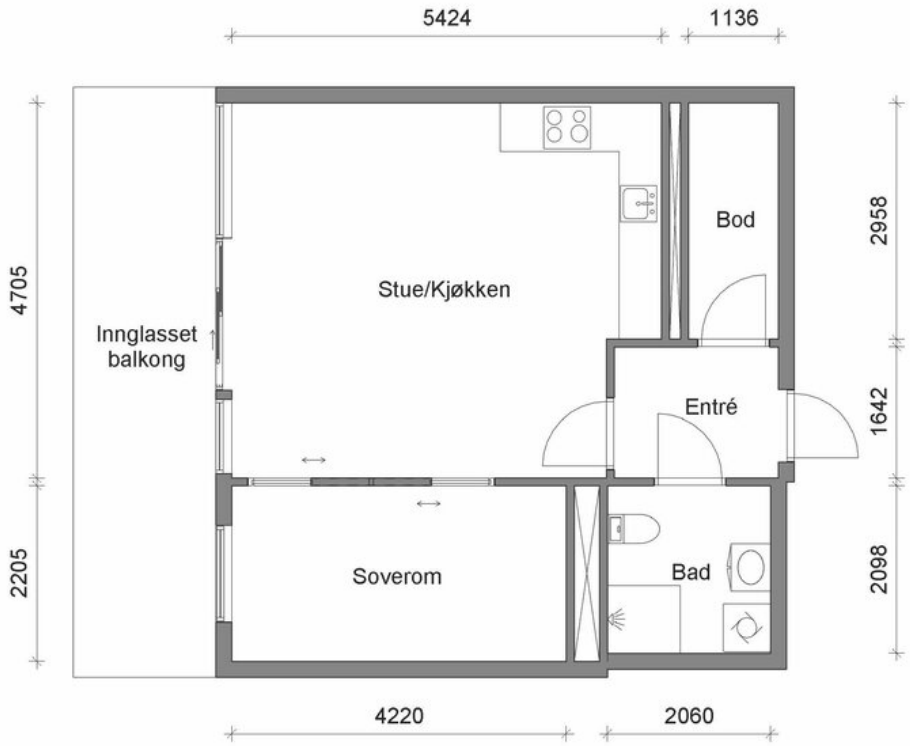
Prisantydning	**4 390 000,-**
Omkostninger	**112 540,-**
Totalpris	**4 502 540,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 586,-**
BRA-i	**48 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Johan Scharffenbergs vei 75E | En tiltalende 2-roms med fin beliggenhet på Skullerud og nærhet til marka. Boligen har en meget god planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, innbydende stue med adkomst til innglasset balkong, moderne kjøkken, romslig soverom, delikat bad, romslig entré og innvendig bod.

Verdt å merke seg:
Lekker 2-roms toppleilighet m/god planløsning
Romslig, innglasset balkong på ca. 11,7 m²
God standard fra 2013
Romslig og luftig stue
Lekkert kjøkken fra 2013, med nye fronter fra 2024
Lyst, flislagt bad (2013)
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg
Felles takterrasse
Rikelig med oppbevaringsplass i innvendig bod og kjellerbod
Kort vei til Østmarka med fine turområder
Kort vei til servicetilbud, T-bane, buss og dagligvarebutikker.

Johan Scharffenbergs vei 75E
4. etasje



Haugane Takst AS



























.



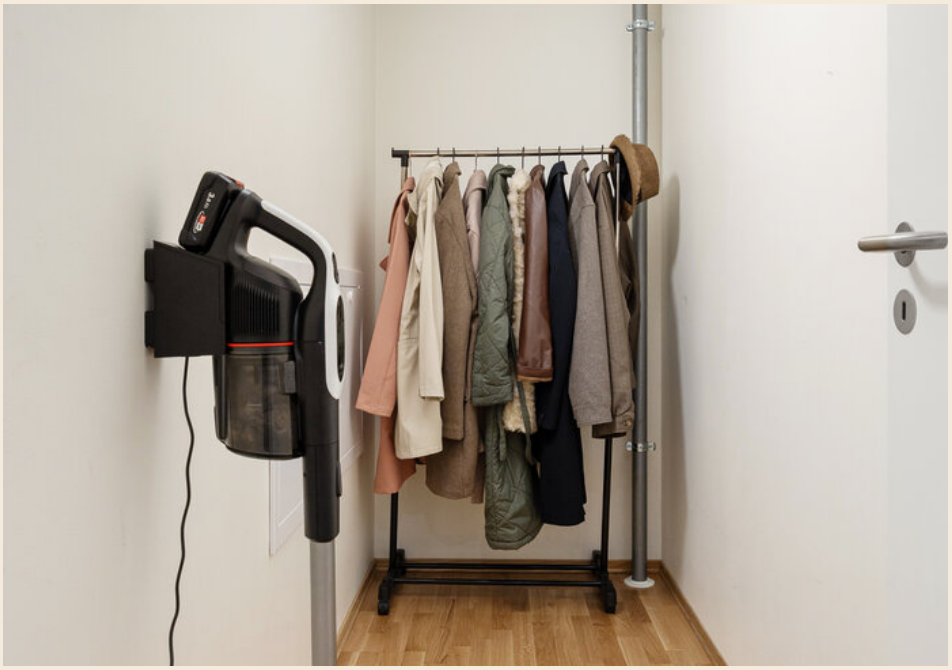



























REMA 1000


SKULLERUDSTUA



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0145/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Johan Scharffenbergs vei 75E, 0694 OSLO
Gnr 168, bnr 101, snr 43 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Mathusha Jeyapalan

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
109 750,- (Dokumentavgift)
1 700,- (Eierskiftegebyr parkering kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
112 540,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
125 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 502 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 515 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 12 kvm
Totalt BRA: 65 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken, stue og bod.
BRA-b: 12 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 60 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca. 5 m².
Boden er merket med 75E H0402.

Innglasset balkong på ca. 11,7 m².

Garasjeplass nr. 51 følger med leiligheten.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Innhold
Boligen ligger i 4. etasje og inneholder: Entré, bad, soverom, kjøkken, stue og bod. Utgang fra stue til balkong på ca. 11,7 m².

Garasjeplass nr. 51 følger med leiligheten.

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca. 5 m².
Boden er merket med 75E H0402.

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

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

Parkering
Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Plassen er merket 51.

Det er mulighet for utleie av parkeringsplassen. Leie av parkeringsplass skjer internt mellom seksjonseierne.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Den enkelte beboer må betale godkjent installasjon av dette selv, bak egen måler, og rette seg etter de til enhver tid pålagte krav fra sameiet.

Reseksjonering:
Det ble vedtatt på årsmøte 2026 at parkeringsplassene skal seksjoneres, og derav også endring i vedtektsbestemmelsen som regulerer dette. Det vil si at samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget vil tilhøre boligseksjonene som tilleggsdel til disse. Tilleggsdelen følger den aktuelle boligseksjonen ved overdragelse, pantsettelse eller liknende, og kan ikke skilles fra disse.

Dette er en pågående prosess, og vil muligens ikke være klart før overtakelse av boligen.

Kjøper plikter å signere på at reseksjoneringen er ok, nå det er klart.

For nærmere informasjon om parkering, se vedlagt vedtekter, innkalling til årsmøte 2026 og protokoll for 2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

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:

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasaden er kledd med fasadeplater
- Flatt tak tekket med papp

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Gardinskinner
- Persienner
- Skohylla
- Kleshengeren i gangen
- Garderobeskap på soverommet

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, herunder også utlån for mer enn 1 måned.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands 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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator
- Varmekabler på badet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4400 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 586,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Digital-TV, bredbånd, forretningsfører, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold og andre driftskostnader m.m.

Felleskostnadene fordeles slik:
Digital-TV: 277,00 kr
Felleskostnader: 1 969,00 kr
Bredbånd: 240,00 kr
Garasje: 100,00 kr

Energimålere: I mai 2025 inngikk sameiet en avtale med Lyse Energi v/Brunata.

Det innebar installasjon av energimålere i alle leilighetene. Arbeidet startet i august og ble ferdigstilt i oktober 2025. Hver enkelt seksjonseier blir belastet for sitt forbruk av varmtvann og varme.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 912 267,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 649 068,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har kollektiv avtale for digital-TV og bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.
Skullerud Torg III Sameie, orgnr. 912371212

Om sameiet
Sameiet består av 79 seksjoner.
Skullerud Torg III Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912371212, og ligger i bydel Østensjø.

Det ble vedtatt på årsmøte 2026 at parkeringsplassene skal seksjoneres, og derav også endring i vedtektsbestemmelsen som regulerer dette. Det vil si at samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget vil tilhøre boligseksjonene som tilleggsdel til disse.

Tilleggsdelen følger den aktuelle boligseksjonen ved overdragelse, pantsettelse eller liknende, og kan ikke skilles fra dere.
- Dette er en pågående prosess, og vil muligens ikke være klart før overtakelse av boligen. Kjøper plikter å signere på reseksjoneringen når det er klart.

Fasadeinnretninger (markiser, utvendige blomsterkasser osv.) kan kun monteres etter styrets godkjenning.

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill.

Energimålere: I mai 2025 inngikk vi en avtale med Lyse Energi v/Brunata. Det innebar installasjon av energimålere i alle leilighetene. Arbeidet startet i august og ble ferdigstilt i oktober. Hver enkelt seksjonseier vil, fra og med desember 2025, bli belastet for sitt forbruk av varmtvann og varme.

Utdrag fra styrets årsrapport 2026:
- Vi har hatt en del utfordringer med heisene. Styringskort og dørrullene er byttet på alle heiser.
- Radonmåling i fellesområder ble gjennomført. Teknisk rom i kjeller mot T-banen hadde forhøyet nivå. Vi gjennomfører manuell lufting av dette rom.
- Styret har tatt initiativ til en gjennomgående utbedring av rørsystemene. Vi har inngått avtale med Rørvakten AS. Det er byttet trykkmålere og hoved ventiler på sprinkleranlegg.
- I forbindelse med takreparasjon etter vannlekkasje, ble det bestilt materialer for videre utbedring på tak A og B. Materialene ble levert ved hjelp av kranbil og heist opp på takene.
- Vår avtale med Telia gikk ut i 2025. Vi hentet inn flere tilbud på leverandør av TV/bredbånd. Styret valgte å forlenge avtalen (3 år) med Telia gjeldende fra 1.1.2026.
- Garasjeport. Ny avtale inngått med PortMeister AS Ny løsning for garasjeportåpning er under testing. Vi får denne levert direkte fra Garda sikring.
- På bakgrunn av misnøye fra enkelte seksjonseiere ble det innkalt til et ekstraordinært årsmøte. Møtet ble holdt 2. juni på Skullerud stua. Misnøyen dreide seg bl.a. om Telia avtalen og avtalen med Lyse Energi AS Det ble ikke fremsatt konkrete forslag til endring, sakene kunne derfor ikke stemmes over.
- I løpet av vår/sommer ble det oppdaget lekkasje fra varmeveksler i Hafslund sitt nett til vårt anlegg. Denne måtte byttes sammen med alle ventiler og filter hus. Døgnet etter røyk hoved pumpe til vårt varmeanlegg. (Radiatorer og ventilasjon.).
- I august fortsatte snekker med bygging av blomsterkasser på taket på bygg A og B. Arbeidet med tømming og bygging av nye blomsterkasser fortsetter i 2026.
- Styret har inngått avtale om Norgespris for med Fortum og Hafslund.
- Styret har arbeidet med å få på plass en avtale med Ragde Eiendom (eier av seksjonen til Rema 1000) vedr. reseksjonering av parkeringsplasser. Styret fortsetter arbeidet. Fremlegges på årsmøte i 2026.
- Styret har ellers fulgt opp alle lovpålagte avtaler. Det gjelder heis, brannalarm, røykavtrekk, ventilasjonsanlegg, sprinkleranlegg.
- På grunn av brannfaren har styret gjentatte ganger formidlet til beboerne at ingen gjenstander skal stå i trappegangene (fellesområdene). Oppgangene er også nødutganger.
- Samarbeidet med leverandører og vaktmester fungerer veldig bra.

Utdrag fra sak vedtatt på årsmøte 2026:
Sak 7: Forslag fra Ragde Eiendom om seksjonering av parkeringsplasser:
- Ragde Eiendom forslår seksjonering av parkeringsplasser, og derav også endring i vedtektsbestemmelsen som regulerer dette. Se vedleggene som vise avtalen mellom sameiet og Ragde, samt vedlagte vedtekter der forslått endring i teksten fremkommer i rødt.
- Årsmøtet skal både ta stilling til forslag om omgjøring av fellesarealer til tilleggsdeler til eksisterende bruksenheter og til forslag om vedtektsendringer. For begge beslutninger kreves 2/3 flertall, jfr. gjeldende vedtekter § 15 og eierseksjonsloven § 49.
Søknad om reseksjonering:
- Dersom forslagene går gjennom, skal det sendes inn en etterfølgende søknad om reseksjonering. Søknaden fremsettes av styret på bakgrunn av samtykke fra årsmøtet (2/3 flertall, jfr, ovenfor). I tillegg kreves det det samtykke fra berørte seksjonseiere (hjemmelshavere). Dette følger dels av eierseksjonsloven og dels av Rundskriv for tinglysingen, som kommunen forholder seg til ved behandlingen av søknaden.
- I praksis innebærer dette at styret i søknaden erklærer og signerer for at årsmøtet har samtykket til reseksjonering. (Dvs. at beslutningen om omgjøring av p-plassene fra fellesareal til tilleggsdeler er fattet med 2/3 flertall på årsmøtet iht. eierseksjonsloven § 49). Videre innebærer dette at samtlige seksjonseiere som får p-plass som tilleggsareal til sin seksjon må samtykke, dvs. signere på søknaden. Det vises til Rundskriv for tinglysingen punkt 12.2.
Forslag til vedtak: Endringene forslås vedtatt
- Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

For nærmere informasjon, se innkalling til årsmøte 2026 og protokoll 2026.

Utdrag fra på ekstraordinært årsmøte 2026:
6. Lyse Energi:
På årsmøtet i april 2024 ble det vedtatt å inngå avtale med Lyse Energiservice om individuell måling og fakturering av varmtvann og fjernvarme. Ordningen ble presentert som mer rettferdig, ved at hver beboer skulle betale for sitt faktiske forbruk – i motsetning til tidligere, da energikostnadene ble fordelt likt gjennom felleskostnadene. Mange oppfattet også at løsningen ville gi lavere kostnader totalt sett.
I etterkant har flere forhold skapt frustrasjon og usikkerhet:

- Mange beboere har mottatt høyere fakturaer enn forventet, i størrelsesorden 6 000– 8 000 kroner for fire måneder.
- Felleskostnadene via OBOS er ikke redusert, til tross for at deler av energikostnadene nå faktureres individuelt – se også sak 3.
- På årsmøtet ble det oppgitt en månedlig kostnad på kr 119, mens fakturaene viser kr 148. Det er uklart om beløpet som ble kommunisert inkluderte merverdiavgift. Dette har ført til bekymringer knyttet til både økonomisk belastning og tillit. Samtidig ønsker vi å understreke at feil og misforståelser kan oppstå, det er derfor behov for at de blir oppklart på en ryddig måte.
Vi ønsker at det ekstraordinære sameiermøtet:
- Klargjøre hva som faktisk ble kommunisert om pris og merverdiavgift.
- Drøfte hvordan beboerne forholder seg til de økonomiske konsekvensene av avtalen fremover.
- Behandles med sikte på full oversikt over avtalens innhold og prisstruktur, inkludert målerleie og avskrivningstid.
- Kan fatte vedtak for videre håndtering.
Forslag til vedtak: Saken diskuteres.
Det er ikke fremstilt konkret forslag til vedtak fra forslagsstiller og saken kan derfor ikke stemmes over.

For nærmere informasjon, se innkalling til ekstraordinært årsmøte 2026 og protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Det er ikke registrert fellesgjeld på boligen pr. 06.10.2026 ref. forretningsfører. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 5 313,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 49 684. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 23 618.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Det er båndtvang i gården hele året. Det er ikke tillatt å la dyret gjøre fra seg inne i gården, men dersom det skjer skal det plukkes opp øyeblikkelig etterpå.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 5283212

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 432 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.

Adkomst
Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og markanær beliggenhet på populære Skullerud. Her har du dagligvarebutikker, skoler og kollektivtransport innen kort gangavstand. I tillegg har du Skullerud Torg i umiddelbar nærhet, hvor du har flere restauranter mm. I tillegg har du kort vei til Lambertseter og Bøler senter med stort utvalg av butikker og forretninger. Mathandelen kan gjøres på Rema 1000 eller Coop Extra som ligger i umiddelbar nærhet.

Leiligheten ligger gunstig til, med tanke på offentlig kommunikasjon som gjør at du kan komme deg raskt hvor som helst i Oslo både via buss og T-bane. Skullerud T-banestasjon ligger 1 minutts gange fra leiligheten. Banen tar deg til Oslo sentrum på ca. 23 min. Bussholdeplass i umiddelbar nærhet. Med bil tar det ca. 10-12 minutter til Oslo sentrum.

Fra boligen er det kun 500m til Østmarka med en rekke flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Den perfekte beliggenheter for deg som setter pris på gode tur- og treningsmuligheter utendørs. Gangavstand til Østmarka, populære Skullerudstua og Rustadsaga. Det er også flotte turområder og bademuligheter rundt Nøklevann. Østmarka har også et rikt utvalg av lysløyper på vinterstid. Området har flere treningssentre, Nord-Europas største klatresenter, forretninger og servicetilbud.

Østmarka er et meget attraktivt turområde hele året, med et rikt utvalg av turstier om sommeren samt lysløyper om vinteren. Gode bade- og fiskemuligheter. Østensjøvannet ligger også i nærheten og er en av Norges rikeste innsjøer når det gjelder vann- og sumpvegetasjon, noe som danner grunnlaget for et rikt fugle- og dyreliv. Den sentrale beliggenheten gjør vannet til et av landets mest benyttede rekreasjonsmuligheter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.04.2026.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger godkjente/byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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
Pågående byggesaker:
Det er i 2020 gitt tillatelse til tiltak vedrørende fasadeendring - Innkledning av balkonger i Johan Scharffenbergs Vei 75A.
For nærmere informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Johan Scharffenbergs Vei 75A - fasadeendring - Innkledning av balkonger
Saksnummer 2025/19750 - Byggesak
Mottatt sak 25.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202017717
Status Kun konvertert

Pågående byggesaker i nærområdet:
Det er gitt tillatelse til tiltak for montering av solcelleanlegg på tak i Johan Scharffenbergs vei 29.
For nærmere informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Johan Scharffenbergs vei 29 - montering av solcelleanlegg på tak
Saksnummer 2026/03967 - Byggesak
Mottatt sak 10.04.2026
Status Under behandling

Det er gitt tillatelse til tiltak for riving og tilbakeføring av balkonger og fasade i Skullerudskogen 9.
For nærmere informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Skullerudskogen 9 - riving og tilbakeføring av balkonger og fasade
Saksnummer 2026/05952 - Byggesak
Mottatt sak 26.05.2026
Status Under behandling

Det er gitt igangsettingstillatelse for bruksendring av lokale fra næring til restaurant i Olaf Helsets vei 1 A.
For nærmere informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Olaf Helsets vei 1 A - bruksendring av lokale fra næring til restaurant
Saksnummer 2025/08830 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202210202
Status Under behandling

Det er gitt brukstillatelse, men gjenstår enda arbeid for innglassing av balkonger i Olaf Helsets vei 1 A - B - C.
For nærmere informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Olaf Helsets vei 1 A - b - C - Innglassing av balkonger
Saksnummer 2025/08026 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201414364
Status Under behandling

Det er gitt tillatelse til tiltak for ombygging av treningssenter i Olaf Helsets vei 5.
For nærmere informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Olaf Helsets vei 5 - ombygging av treningssenter
Saksnummer 2026/05774 - Byggesak
Mottatt sak 20.05.2026
Status Under behandling

Pågående plansak:
Veiledende plan for offentlig rom:
Skullerud er utpekt som et prioritert stasjonsnært område, avsatt til utviklingsområde for bymessig utforming i ytre by, i Kommuneplanens arealdel 2015 – Oslo mot 2030 (KP2015) og kommuneplanens samfunnsdel 2018. Forslag til Planprogram med VPOR for Skullerud gir gjennom planprogrammet, planfaglige anbefalinger og rammer for byutvikling på Skullerud, ved å anbefale et overordnet byplangrep, offentlig byrom og bymessighet, gatebruk og tilgjengelighet, blågrønn struktur og overvannshåndtering, arealbruk, utnyttelse, byggehøyder og uteoppholdsarealer, klima og miljø, anbefalinger for utbyggingsrekkefølge, og nødvendige tiltak for teknisk-, sosial-, blågrønn- og kulturell infrastruktur.
For nærmere informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Planprogram med VPOR Skullerud
Saksnummer 2025/06767 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201411787
Status Under behandling

Skullerudbyen – en ny bydel ved Østmarka:
Utviklingen av Skullerudbyen er i prosjektfase med detaljregulering, men ingenting her er foreløpig vedtatt. Opsahl AS foreslår å bygge inntil 2140 boliger, hvorav opptil 963 leiligheter er på 30 m2.
Olaf Helsets vei 5 - Boliger og næring - Skullerudbyen.
Sakstype: Detaljregulering.
Saksnr: 202454260.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Detaljregulering , Olaf Helsets vei 5 mfl.
Saksnummer 2025/06885 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202454260
Status Under behandling

Det er et planforslag til politisk behandling vedrørende Utvidelse av skole - Offentlig ettersyn - Rustad skole.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Detaljregulering - Paal Bergs vei 30 - Utvidelse av Rustad skole
Saksnummer 2025/06775 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202016460
Status Under behandling

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor, linje: byggegrense, linje: grense for bebyggelse, flate: høyspenningsanlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i gul og rød støysone fra vei.

Fysisk risiko på eiendommen: Overvann. Overvann skal håndteres i tråd med kommuneplanens bestemmelser pkt.24.1 og 24.2 og kommunens retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering.

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:

301/168/101/43:
29.06.1989 - Dokumentnr: 42299 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:101
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1990 - Dokumentnr: 50068 - Erklæring/avtale
Div. best. bl.a. vegetasjon, veg, ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:101
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2013 - Dokumentnr: 463293 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Pro Juventute Ks
Org.nr: 912 181 995
Bruksrett til 46 parkeringsplasser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:101
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport av rettighetshaver
Fra: Rebus Stor-Oslo AS
Org.nr: 981 645 685
Til: Pro Juventute Ks
Org.nr: 912 181 995

12.06.2013 - Dokumentnr: 478151 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:101
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2013 - Dokumentnr: 532181 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/6801

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 ble vedtatt på årsmøte 2026 at parkeringsplassene skal seksjoneres, og derav også endring i vedtektsbestemmelsen som regulerer dette. Det vil si at samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget vil tilhøre boligseksjonene som tilleggsdel til disse. Tilleggsdelen følger den aktuelle boligseksjonen ved overdragelse, pantsettelse eller liknende, og kan ikke skilles fra dere.

Dette er en pågående prosess, og vil muligens ikke være klart før overtakelse av boligen. Kjøper plikter å signere på reseksjoneringen når det er klart.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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 budaksept.

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 38 700,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 7 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 122 175,- 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 9. oktober 2026

Ansvarlig megler
Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Megler 2
Rakel Schei, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Johan Scharffenbergs vei 75E

Nabolaget Skullerud - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nyskolen i Oslo grunnskole (1-...	118 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Rustad skole (1-7 kl.)	454 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Nøklevann skole (1-7 kl.)	324 elever, 19 klasser	19 min 1.6 km
Abildsø skole (1-10 kl.)	486 elever, 30 klasser	21 min 1.8 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	335 elever, 31 klasser	9 min 0.8 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	4 min 2.9 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	6 min 2.9 km

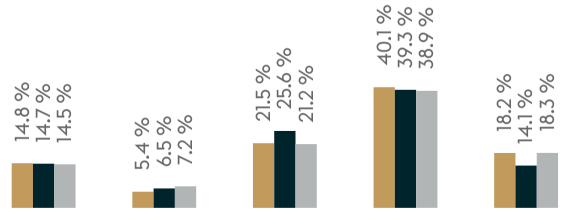
Offentlig transport

Skullerud Midlertidig i Skulle...	Linje NC2	2 min 0.1 km
Skullerud	Linje 2, 3	4 min 0.3 km
Kastellet	Linje 13, 19	9 min 4.2 km
Bryn stasjon	Linje L1	9 min 6.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.4 km

Barnehager

Skullerudhøgda barnehage (1-5 ...	56 barn	2 min 0.2 km
Gartnerboligen barnehage (1-5 ...	52 barn	4 min 0.3 km
Lopperud barnehage (0-5 år)	90 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Rustad	10 min
Avstikkern balløkke	15 min
Skullerud Sport Senter	5 min
EVO Bøler Senter	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Johan Scharffenbergs vei 75E , 0694 OSLO

OSLO kommune

gnr. 168, bnr. 101, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1435 **Referansenummer:** FW3316

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Haugane Takst AS

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

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasaden er kledd med fasadeplater.
- Flatt tak tekket med papp

Boligen fremstår gjennomgående med normal til god teknisk tilstand sett i forhold til alder. Det er ikke registrert vesentlige skader eller avvik som tilsier behov for større eller umiddelbare utbedringer. De undersøkte bygningsdelene og tekniske installasjonene er i hovedsak vurdert til TG1.

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret 2013. Overflater og installasjoner fremstår uten registrerte skader, og det ble ikke påvist indikasjoner på fuktskader ved utførte fuktsøk. Fliser og våtromskonstruksjoner har passert deler av forventet brukstid, og det må derfor påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelle lokale utbedringer over tid.

Kjøkkenet er fra byggeåret, med kjøkkenfronter opplyst skiftet i 2024. Det er registrert noe normal bruksslitasje, men ingen vesentlige avvik. Vann- og avløpsinstallasjoner, ventilasjon og vannbåren varme fremstår uten registrerte funksjonsavvik ved den begrensede kontrollen som er utført. Det elektriske anlegget er kun visuelt og forenklet vurdert.

Vinduer er fra 2013, og den innglassede balkongen fremstår uten registrerte vesentlige avvik. Innvendige overflater har normal bruksslitasje og enkelte bruksmerker som må forventes i en brukt bolig.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

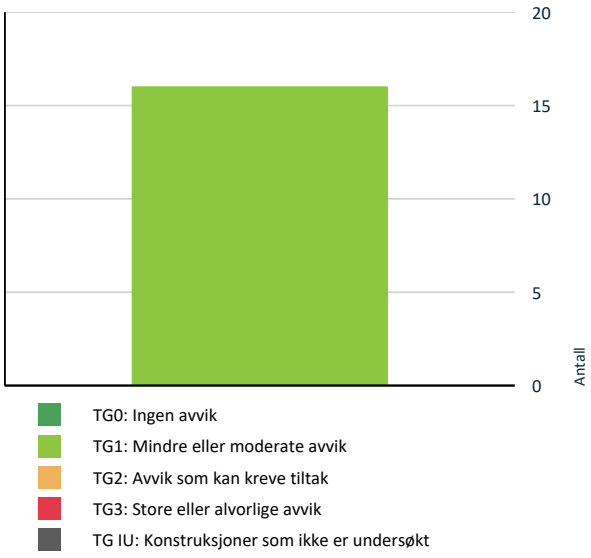
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger informerer om følgende: 2024: - Forrige eier bytter kjøkkenfronter

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2013

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Ytterdører

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Type: Innglasset balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av glass.
Størrelse: ca. 11,7 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Parkett

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Tilstandsrapport

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger har ikke kjennskap til skadedyr og/eller fuktkrevende insekter. Det presiseres at selv om selger ikke har kjennskap til skadedyr og at disse ikke er funnet ved befaring, utgjør dette ingen garanti for at skadedyr og/eller fuktkrevende insekter ikke kan oppstå på et senere tidspunkt.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Radiator
Varmekabler på badet

Romhøyde:
Det er målt 2,50 meter i stuen

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Alder: 2013

Tilstandsrapport

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest på arbeidene

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved flisene, vurderes forholdet til TG1.

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forhold som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved flisene, vurderes forholdet til TG1.

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av

Tilstandsrapport

alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forhold som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran under klemringen
Alder: 2000
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført, da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene. Det ble ikke registrert indikasjoner på fuktskade. Metoden har imidlertid begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader..

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: 2013
Produsent innredning: HTH
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen og waterguard under vasken

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: 2013
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

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

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Balansert
Avtrekk: Fra våtrom og kjøkken
Tilluft: Via ventiler i veggene

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Anlegget var nytt i 2013

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

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

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med radiatorer tilkoblet et sentralt varmeanlegg. Ved visuell befaring ble det ikke funnet feil på koblinger, radiatorer eller andre komponenter i systemet.r.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

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

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæirng



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

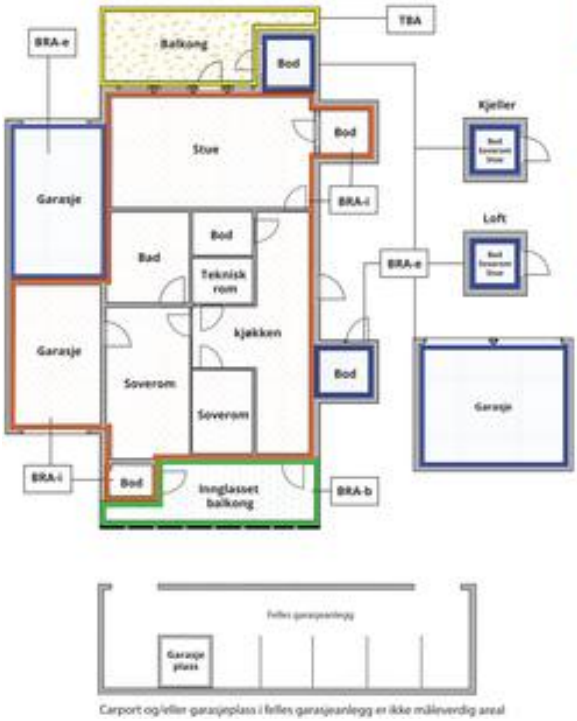
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	48		12	60	
Kjeller		5		5	
SUM	**48**	**5**	**12**		
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue, bod		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 5 kvm. Boden er merket med 75E H0402.

Garasjeplass nr 51 følger med leiligheten

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

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Mathusha Jeyapalan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	168	101		43	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Johan Scharffenbergs vei 75E

Hjemmelshaver
Jeyapalan Mathusha

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	
2	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

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
2. okt. 2026

Oppdragsnummer
18-0145/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johan Scharffenbergs vei 75E, 0694 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Mathusha Jeyapalan

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. september 2024

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

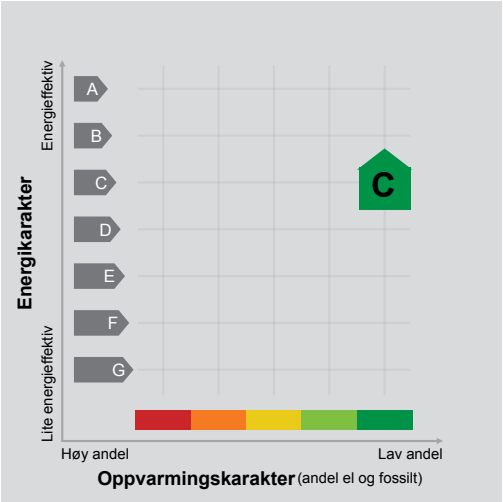
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 18-0145/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SKULLERUD TORG III SAMEIE
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0694
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300245894
Merkenummer	Energiattest-2025-233485
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Martine Fagerli Husum
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: m.husum@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0145/26 . Vår ref.: 7153-1-043 Dato: 06.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skullerud Torg III Sameie
Organisasjonsnr:	912371212
Seksjonseier:	Jeyapalan, Mathusha
Medeier:	
Leilighetsnummer:	043
Adresse:	Johan Scharffenbergs Vei 75 E, 0694 OSLO
Seksjonsnummer:	43
Gnr.	168
Bnr.	101

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 5283212.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseiere er registrert med garasje. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av garasjeplass etter gjeldende priser. Garasjeplassene er seksjonert som fellesareal og seksjonseiere som har garasje er tildelt eksklusiv bruksrett til plassene, jfr vedtektenes ¤ 4.3. ¤ 19 og ¤ 20 Selskapets hjemmeside: http://web2.herborvi.no/7153/ Skjema for bestilling av postkasseskilt følger vedlagt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 486,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Digital-TV	277,00	
Felleskostnader	1 969,00	
Bredbånd	240,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 116,-

Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	5 313,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Knut Østgaard, e-post: skullerudtorg3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7153
SKULLERUD TORG III SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKULLERUD TORG III SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

15. april 2026 kl. 18:00, Skullerudstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra Ragde Eiendom om seksjonering av parkeringsplasser.
8. Forslag om installasjon av varmepumpe
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKULLERUD TORG III SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 7153 Årsregnskap, resultatregnskap pr avdeling.pdf
3. 7153 Skullerud Torg III Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 168 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 168 000

Sak 7

Forslag fra Ragde Eiendom om seksjonering av parkeringsplasser.

Forslag fremmet av:
Ragde eiendom

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ragde Eiendom forslår seksjonering av parkeringsplasser, og derav også endring i vedtektsbestemmelsen som regulerer dette. Se vedleggene som vise avtalen mellom sameiet og Ragde, samt vedlagte vedtekter der forslått endring i teksten fremkommer i rødt.

Årsmøtet skal både ta stilling til forslag om omgjøring av fellesarealer til tilleggsdeler til eksisterende bruksenheter og til forslag om vedtektsendringer. For begge beslutninger kreves 2/3 flertall, jfr. gjeldende vedtekter § 15 og eierseksjonsloven § 49.

Søknad om reseksjonering:
Dersom forslagene går gjennom, skal det sendes inn en etterfølgende søknad om reseksjonering. Søknaden fremsettes av styret på bakgrunn av samtykke fra årsmøtet (2/3 flertall, jfr, ovenfor). I tillegg kreves det det samtykke fra berørte seksjonseiere (hjemmelshavere). Dette følger dels av eierseksjonsloven og dels av Rundskriv for tinglysingen, som kommunen forholder seg til ved behandlingen av søknaden.

I praksis innebærer dette at styret i søknaden erklærer og signerer for at årsmøtet har samtykket til reseksjonering. (Dvs. at beslutningen om omgjøring av p-plassene fra fellesareal til tilleggsdeler er fattet med 2/3 flertall på årsmøtet iht. eierseksjonsloven § 49). Videre innebærer dette at samtlige seksjonseiere som får p-plass som tilleggsareal til sin seksjon må samtykke, dvs. signere på søknaden. Det vises til Rundskriv for tinglysingen punkt 12.2.

Styrets innstilling

Styret anbefaler dette godkjent.

Forslag til vedtak

Endringene forslås vedtatt

Vedlegg

4. Utkast avtale oppdatert versjon V.pdf
5. Utkast nye vedtekter_.pdf

Sak 8

Forslag om installasjon av varmepumpe

Forslag fremmet av:
Stig William Bekkelund

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller foreslår installasjon av varmepumpe. Se vedlagt skriv fra forslagsstiller bak i innkallingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke dette.

Forslag til vedtak

Installasjon av varmepumpe

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Vi har hatt 8 fysiske styremøter. I tillegg har vi gjennomført 6 arbeidsmøter. Øvrig saksbehandling har foregått via e-post og telefon.

Årsmøte 2025 ble avholdt den 9. april på Skullerud stua. Styreleder ble valgt for 2 nye år.

Vi har hatt en del utfordringer med heisene. Styringskort og dørrullene er byttet på alle heiser.

Radonmåling i fellesområder ble gjennomført. Teknisk rom i kjeller mot T-banen hadde forhøyet nivå. Vi gjennomfører manuell lufting av dette rom.

Styret har tatt initiativ til en gjennomgående utbedring av rørsystemene. Vi har inngått avtale med Rørvakten AS. Det er byttet trykkmålere og hoved ventiler på sprinkleranlegg.

I forbindelse med takreparasjon etter vannlekkasje, ble det bestilt materialer for videre utbedring på tak A og B. Materialene ble levert ved hjelp av kranbil og heist opp på takene.

Avtalen med Venner AS ang. vintertjenester ble sagt opp av entreprenøren. Ny avtale med Lien Trepleie og Utemiljø AS ble inngått, gjeldende fra 2026. Samme firma har også fått ansvar for grøntområde. Det betyr at avtalen med NEAS er sagt opp.

Vår avtale med Telia gikk ut i 2025. Vi hentet inn flere tilbud på leverandør av TV/bredbånd. Styret valgte å forlenge avtalen (3 år) med Telia gjeldende fra 1.1.2026.

Garasjeport. Ny avtale inngått med PortMeister AS Ny løsning for garasjeportåpning er under testing. Vi får denne levert direkte fra Garda sikring.

På bakgrunn av misnøye fra enkelte seksjonseiere ble det innkalt til et ekstraordinært årsmøte. Møtet ble holdt 2. juni på Skullerud stua.

Misnøyen dreide seg bl.a. om Telia avtalen og avtalen med Lyse Energi AS

Det ble ikke fremsatt konkrete forslag til endring, sakene kunne derfor ikke stemmes over.

På bakgrunn av bl.a. dette ønsket det sittende styret å trekke seg. Men ble enige om å bli sittende til et ekstraordinært årsmøte på høsten. Det ble aldri holdt noe ekstraordinært årsmøte. Det sittende styret valgte å bli sittende frem til årsmøte 2026.

I løpet av vår/sommer ble det oppdaget lekkasje fra varmeveksler i Hafslund sitt nett til vårt anlegg. Denne måtte byttes sammen med alle ventiler og filter hus. Døgnet etter røyk hoved pumpe til vårt varmeanlegg. (Radiatorer og ventilasjon.)

I august fortsatte snekker med bygging av blomsterkasser på taket på bygg A og B. Arbeidet med tømming og bygging av nye blomsterkasser fortsetter i 2026.

Styret har inngått avtale om Norgespris for med Fortum og Hafslund.

Det ble oppdaget feil på calling anlegget i oppg. B. Vi ventet en stund på reservedeler. Dette ble senere reparert av styreleder.

Glasset i inngangsdør i oppg. A ble knust. Ny rute ble satt inn av glassmester.

Styret har arbeidet med å få på plass en avtale med Ragde Eiendom (eier av seksjonen til Rema 1000) vedr. reseksjonering av parkeringsplasser. Styret fortsetter arbeidet. Fremlegges på årsmøte i 2026.

Styret har ellers fulgt opp alle lovpålagte avtaler. Det gjelder heis, brannalarm, røykavtrekk, ventilasjonsanlegg, sprinkleranlegg.

Rensing og spyling, samt vedlikehold av avfallsbrønner, gjennomføres hvert år.

På grunn av brannfaren har styret gjentatte ganger formidlet til beboerne at ingen gjenstander skal stå i trappegangene (fellesområdene). Oppgangene er også nødutganger.

I løpet av året har vi mottatt mange henvendelser fra beboerne. Disse er blitt behandlet fortløpende via styrets epost, Vibbo og telefon/SMS.

Samarbeidet med leverandører og vaktmester fungerer veldig bra.

SKULLERUD TORG III SAMEIE
ORG.NR. 912371212, KLIENTNR. 7153

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 682 740	3 691 400	3 687 000	3 687 000
Andre inntekter	3	51 720	12 878	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 734 460**	**3 704 278**	**3 687 000**	**3 687 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 688	-19 740	-19 740	-19 740
Styrehonorar	5	-168 000	-140 000	-140 000	-168 000
Revisjonshonorar	6	-14 565	-12 625	-13 000	-13 390
Forretningsførerhonorar		-149 518	-142 688	-146 790	-153 396
Konsulenthonorar		-29 150	-13 300	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 312 853	-675 109	-790 800	-999 224
Forsikringer		-153 113	-135 032	-180 000	-201 600
Kommunale avgifter	8	-922 518	-846 874	-952 040	-999 640
Energi/fyring	9	-131 244	-864 515	0	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-441 812	-427 546	-452 400	-465 972
Andre driftskostnader	10	-454 424	-400 609	-443 976	-452 420
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 800 885**	**-3 678 037**	**-3 148 746**	**-3 663 382**
DRIFTSRESULTAT		**-66 425**	**26 242**	**538 254**	**23 618**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 741	16 160	0	0
Finanskostnader		0	-72	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**16 741**	**16 088**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-49 684**	**42 329**	**538 254**	**23 618**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	42 329		
Fra opptjent egenkapital:		-49 684	0		

AVTALE

OM

RESEKSJONERING AV PARKERINGSPLASSER

1. **Parter**
   Skullerud Torg III Sameie, org. nr. 912 371 212 (**Sameiet**),
   og
   Skullerud Butikkeiendom AS, org.nr. 912 181 987 (**SB**).

2. **Eiendommen**
   Sameiet er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 168 bnr. 101 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (**Eiendommen**).

   Sameiet består av en næringsseksjon, snr. 1, (**Næringsseksjonen**) og 78 boligseksjoner, snr. 2-79, (**Boligseksjonene**).

3. **Bakgrunnen for avtalen**
   Bakgrunnen for avtalen er omgjøring av
   - Boligseksjonenes eksklusive bruksrett til parkeringsplassene i garasjeanlegget, jfr. vedtektenes § 4.3 og,
   - Næringsseksjonens eksklusive bruksrett til 46 utvendige parkeringsplasser, jfr. vedtektenes § 4.3.2,

   til tilleggsdeler til de aktuelle seksjonene, gjennom reseksjonering av Eiendommen. Ingen endring av sameiebrøk.

4. **Parkeringsplasser**

4.1. Parkeringsplasser i garasjeanlegg tilhørende Boligseksjonene

Samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget skal tilhøre Boligseksjonene som tilleggsdel til disse. Hvilke parkeringsplasser som tilhører hvilke seksjoner, fremgår av vedlagte skisse over garasjeanlegget hvor arealet er merket med T + seksjonsnummer

Tilleggsdelen følger den aktuelle Boligseksjonen ved overdragelse, pantsettelse eller liknende, og kan ikke skilles fra denne.

4.2. Utvendige parkeringsplasser tilhørende Næringsseksjonen

46 parkeringsplasser utenomhus skal tilhøre Næringsseksjonen som tilleggsdel. Parkeringsplassene fremgår av vedlagte skisse over utomhusområdet hvor parkeringsplassene er merket med T – 1. Området skal kun benyttes til parkering og kan som utgangspunkt ikke bebygges. Dersom Næringsseksjonen ønsker utbygging, må dette vedtas på Årsmøtet med 2/3 flertall og Sameiet skal kompenseres økonomisk.

Tilleggsdelen følger den aktuelle Næringsseksjonen ved overdragelse, pantsettelse eller liknende, og kan ikke skilles fra denne.

4.3 Gjesteplasser for Boligseksjonene

4 av de 46 parkeringsplassene tilhørende Næringsseksjonen iht. punkt 4.2. ovenfor, skal være eksklusive gjesteplasser for Boligseksjonene i Sameiet. Parkeringsplassene fremgår av vedlagte skisse over utomhusområdet hvor parkeringsplassene er merket med G 1-4.

4.4 Kostnader

Kostnader forbundet med parkeringsplasser (med medfølgende kjøre- og adkomstareal) i garasjeanlegget, fordeles mellom Boligseksjonene som har parkeringsplasser som tilleggsdel til sin seksjon, med lik andel for hver plass.

Kostnader forbundet med parkeringsplasser utomhus, inkludert gjesteplassene omtalt i punkt 4.3, tilfaller Næringsseksjonen.

4.5 Salg av parkeringsplasser

Parkeringsplassene omtalt i punkt 4.1, 4.2 og 4.3 ovenfor, kan ikke selges, enten samlet eller hver for seg, til andre enn seksjonseiere i Sameiet.

5. Reseksjonering og tinglysing

Denne avtalen danner grunnlag for reseksjonering og tinglysing i tråd med punkt 3 og 4 ovenfor.

Boligseksjonenes bruksrett til de 4 gjesteplassene i punkt 4.3 ovenfor skal tinglyses på Eiendommen som ledd i reseksjoneringen.

SB innestår for kostnadene ved reseksjoneringen, herunder kostnader til advokat, saksbehandlings- og tinglysingsgebyr.

6. Vedlegg

1. Grunnboksutskrift.
2. Gjeldende vedtekter.
3. Skisse over parkeringsplasser i garasjeanlegg.
4. Skisse over parkeringsplasser utomhus.

VEDTEKTER
FOR SKULLERUD TORG III SAMEIE
Org.nr. 912 371 212

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 02.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65, sist endret på ekstraordinært årsmøte [dato] 2025. ~~og erstatter opprinnelige vedtekter fastsatt i forbindelse med seksjonering.~~

§ 1
Eiendommen - formål

Skullerud Torg III Sameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 168, bnr.101 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som «~~"~~seksjonene»~~"~~) som fremgår av seksjoneringsbegjæringen, med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 1 næringsseksjon (heretter i fellesskap omtalt som «~~"~~næring»~~"~~) og 78 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som «~~"~~bolig»~~"~~).

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av boder og private utearealer, slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl. tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon.

§ 3
Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har, med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp

som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, herunder også utlån for mer enn 1 måned.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Formatert: Venstre

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

For butikk/forretning (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid. Næringsseksjonene har fortrinnsrett til bruk av utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade. Dette må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

4.2 Fellesareal
Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

4.3 Parkeringsplasser i garasjeanlegg
~~De parkeringsplasser som er tildelt ved kjøp av leilighet skal kjøper ha bruksrett til, uten annet vederlag til sameiet, enn dekning av kostnader som fremgår av disse vedtekter.~~
Samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget tilhører boligseksjoner som tilleggsdel til disse. Hvilke parkeringsplasser som tilhører hvilke seksjoner, fremgår av vedlagte skisse over garasjeanlegget hvor arealet er merket med T + seksjonsnummer

Tilleggsdelen følger den aktuelle boligseksjonen ved overdragelse, pantsettelse eller liknende, og kan ikke skilles fra denne.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Den enkelte beboer må betale godkjent installasjon av dette selv, bak egen måler, og rette seg etter de til enhver tid pålagte krav fra sameiet.

4.3.1 Parkeringsplasser tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne
Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte tilrettelagt parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

4.~~3.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjon~~Utvendige parkeringsplasser
~~Næringsseksjon har eksklusiv bruksrett til 46 parkeringsplasser utomhus. (Dersom p-plasser utomhus seksjoneres som tilleggsdel til næringsseksjonen, bortfaller denne bestemmelsen).~~
46 parkeringsplasser utenomhus tilhører næringsseksjonen som tilleggsdel. Parkeringsplassene fremgår av vedlagte skisse over utomhusområdet hvor parkeringsplassene er merket med T – 1.

Tilleggsdelen følger næringsseksjonen ved overdragelse, pantsettelse eller liknende, og kan ikke skilles fra denne.

Området skal kun benyttes til parkering og kan som utgangspunkt ikke bebygges. Dersom næringsseksjonen ønsker utbygging, må dette vedtas på årsmøtet med to tredjedels flertall, jf. § 15, og sameiet skal kompenseres økonomisk.

4.4.1 Gjesteplasser for boligseksjonene
4 av de 46 parkeringsplassene tilhørende næringsseksjonen, jfr. punkt 4.4 ovenfor, skal være eksklusive gjesteplasser for boligseksjonene i Sameiet. Parkeringsplassene fremgår av vedlagte skisse over utomhusområdet hvor parkeringsplassene er merket med G 1-4.

4.5 Salg av parkeringsplasser
Parkeringsplasser omtalt i punkt 4.3, 4.4 og 4.4.1. ovenfor, kan ikke selges, enten samlet eller hver for seg, til andre enn seksjonseiere i sameiet.

§ 5
Ordensregler
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomheten i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0 cm
Formatert: Listeavsnitt
formaterte: Skrift: Fet
formaterte: Skrift: Fet
formaterte: Skrift: Fet
formaterte: Skrift: (Standard) Times New Roman, Fet
Formatert: Normal, Innrykk: Venstre: 0 cm
Formatert: Venstre

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledning, rør og lignende 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 installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eventuelle kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert på fellesareal eller tilleggsdeler, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 7
Felleskostnader

Sameiets kostnader skal regnskapsmessig deles mellom boligseksjonene og næringsseksjon(ene) i to avdelinger. Så langt det er mulig skal felleskostnader som kan henføres til den enkelte avdeling, fordeles mellom seksjonseierne i hver avdeling.

Felleskostnadene fordeles mellom seksjonseierne i hver avdeling etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader som ikke kan henføres til en av regnskapsavdelingene, fordeles på hver avdeling, etter samlet sameierbrøk i avdelingen(e).

Kostnader forbundet med parkeringsplasser (med medfølgende kjøre- og adkomstareal) ~~og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet~~ i garasjeanlegget i U1 jf. § 4.3 ~~og p-plasser utomhus,~~ fordeles mellom seksjonene som har ~~bruksrett/eller~~ p-plass som tilleggsdel til sin seksjon, jf. § 19, med en lik andel for hver plass.

Kostnader forbundet med parkeringsplasser utomhus, jf. § 4.4 og 4.4.1, tilfaller næringsseksjonen, jf. § 19.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr. seksjon.

Den enkelte seksjonseier betaler forskuddsvis et akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 9
Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten, ~~med~~ med tilleggsareal, herunder eventuell garasjeplass, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

formaterte: Ikke Utheving

formaterte: Ikke Utheving

formaterte: Ikke Utheving

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Bodene i underjordisk parkeringsanlegg (dør, lås m.m.), skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier som har bruksrett til bod / eller har bod som tilleggsdel til seksjonen, jf. § 19.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.
Næringsseksjonene har overflatevedlikeholdsplikt for sine fasader i 1. etasje, herunder utskifting av vinduer. Næringsseksjonene har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade og sitt parkeringsareal samt ramper.

§ 10
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

~~Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.1.1, 4.3, 4.3.1, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.~~

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen Seksjonseieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hht. § 7.

§ 11
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en seksjonseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller annens bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 12
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 13
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller

lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 14
Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

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. Styret kan, om nødvendig, innkalle til ekstraordinært

årsmøte med kortere varsel enn for ordinært årsmøte, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning/årsrapport
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- fastsette vederlag til styret.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøk.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde 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.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 15
Årsmøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøk.

Saker som kun angår Bolig avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonen gir én stemme.

Saker som kun angår næring avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameierbrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører seksjonseierne i felleskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller omvendt.
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
- Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- -Utbygging av området avsatt til parkeringsplasser for næringsseksjonen, jf. § 4.4.
- Endring av vedtektene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter, ~~jf. §§ 10.~~
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.~~,~~
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
- Overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

formaterte: Ikke Utheving

3. Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
b) oppløsning av sameiet.
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter.
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

4. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 16
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 17
Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Andre forsikringer, som innboforsikring, er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§18
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 19
Parkeringsplasser og boder. Kameraovervåkning

Sameiets parkeringsplasser i garasjeanlegg og utomhus er reseksjonertes som fellesareal eller som tilleggsdel til seksjonene. Dersom p –plass seksjoneres som fellesarealer er seksjonseierne likevel tildelt midlertidig eksklusiv bruksrett, jf vedtektenes § 4.3. Parkeringsplassene og bodene er tildelt egne nummer angitt med henholdsvis betegnelsen T + seksjonsnummer P for parkeringsplass og B for bod.

Sameiet har godkjent kameraovervåking på sameiets fellesområder. Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

§ 20
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Dersom p-plasser og boder er seksjonert som fellesareal kan ikke fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i § 4.3 og § 19 endres uten samtykke fra den det gjelder.

§ 21
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo

Protokoll til årsmøte 2026 for SKULLERUD TORG III SAMEIE

Organisasjonsnummer: 912371212
Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:00, Skullerudstua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla Skui er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Helena Bosdal og Kristine Toth Kvamme er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 168 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 168 000

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag fra Ragde Eiendom om seksjonering av parkeringsplasser.

Fremmet av: Ragde eiendom

Ragde Eiendom forslår seksjonering av parkeringsplasser, og derav også endring i vedtektsbestemmelsen som regulerer dette. Se vedleggene som vise avtalen mellom sameiet og Ragde, samt vedlagte vedtekter der forslått endring i teksten fremkommer i rødt.

Årsmøtet skal både ta stilling til forslag om omgjøring av fellesarealer til tilleggsdeler til eksisterende bruksenheter og til forslag om vedtektsendringer. For begge beslutninger kreves 2/3 flertall, jfr. gjeldende vedtekter § 15 og eierseksjonsloven § 49.

Søknad om reseksjonering:
Dersom forslagene går gjennom, skal det sendes inn en etterfølgende søknad om reseksjonering. Søknaden fremsettes av styret på bakgrunn av samtykke fra årsmøtet (2/3 flertall, jfr, ovenfor). I tillegg kreves det det samtykke fra berørte seksjonseiere (hjemmelshavere). Dette følger dels av eierseksjonsloven og dels av Rundskriv for tinglysingen, som kommunen forholder seg til ved behandlingen av søknaden.

I praksis innebærer dette at styret i søknaden erklærer og signerer for at årsmøtet har samtykket til reseksjonering. (Dvs. at beslutningen om omgjøring av p-plassene fra fellesareal til tilleggsdeler er fattet med 2/3 flertall på årsmøtet iht. eierseksjonsloven § 49). Videre innebærer dette at samtlige seksjonseiere som får p-plass som tilleggsareal til sin seksjon må samtykke, dvs. signere på søknaden. Det vises til Rundskriv for tinglysingen punkt 12.2.

Styrets innstilling
Styret anbefaler dette godkjent.

Forslag til vedtak:
Endringene forslås vedtatt

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

8. Forslag om installasjon av varmepumpe

Fremmet av: Stig William Bekkelund

Forslagsstiller foreslår installasjon av varmepumpe. Se vedlagt skriv fra forslagsstiller bak i innkallingen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke dette.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Knut Østgaard

Følgende stilte til valg:
Knut Østgaard

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Even Andre Karlsen
Amad Shah

Følgende stilte til valg:
Even Andre Karlsen
Amad Shah

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Per Johnny Fjeld

Følgende stilte til valg:
Per Johnny Fjeld

Valgkomitè (1 år)
Følgende ble valgt:
Karin Møller

Følgende stilte til valg:
Karin Møller

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7153
SKULLERUD TORG III SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKULLERUD TORG III SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

2. juni 2025 kl. 18:00, Skullerudstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Eiere oppfordres til å møte!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Telia
6. Lyse Energi
7. Budsjett og felleskostnader
8. Utvidelse av styret
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKULLERUD TORG III SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder foreslås.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valg av en til å føre protokoll velges under møtet, samt to protokollvitner blant de fremmøtte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Telia

Forslag fremmet av:
Leif Erik Gangmark, Stig William Bekkelund, Lasse Ingemann-Petersen, Marianne Sollie, Trond Sevaldrud Knut Østgaard, Ann Kristin Pedersen, Hanna Wibe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter at Telia mistet distribusjonsrettighetene til TV 2, har flere beboere uttrykt misnøye med at dette har gått ut over kanaltilbudet vi som sameie betaler for gjennom felleskostnadene. Det vises til informasjon fra Telia om at eventuell kompensasjon må avtales mellom leverandøren og sameiet. Styret har tidligere signalisert at videre oppfølging forutsetter bredere interesse. Med denne anmodningen mener vi at en slik interesse nå foreligger.

Problemstilling

Sameiet betaler gjennom felleskostnadene for en tjeneste som flere beboere opplever ikke lenger holder det opprinnelige innholdet, som følge av bortfallet av TV 2-kanalene. Samtidig er det uklart hva sameiet faktisk kan og bør gjøre som kunde, og hvordan slike endringer i tjenestetilbud skal håndteres fremover.

Vi ønsker at det ekstraordinære sameiermøtet

1. Drøfter om det skal rettes henvendelse til Telia med spørsmål om kompensasjon, justering av avtalen, eventuelt vurdering av ny leverandør
2. Diskuterer hvordan beboernes interesser best ivaretas videre i avtalen med Telia, som også omfatter internett
3. Kan fatte vedtak for videre håndtering

Forslag til vedtak

Saken diskuteres. Det er ikke fremstilt konkret forslag til vedtak fra forslagsstiller og saken kan derfor ikke stemmes over

---

Sak 6

Lyse Energi

Forslag fremmet av:
Leif Erik Gangmark, Stig William Bekkelund, Lasse Ingemann-Petersen, Marianne Sollie, Trond Sevaldrud Knut Østgaard, Ann Kristin Pedersen, Hanna Wibe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøtet i april 2024 ble det vedtatt å inngå avtale med Lyse Energiservice om individuell måling og fakturering av varmtvann og fjernvarme. Ordningen ble presentert som mer rettferdig, ved at hver beboer skulle betale for sitt faktiske forbruk – i motsetning til tidligere, da energikostnadene ble fordelt likt gjennom felleskostnadene. Mange oppfattet også at løsningen ville gi lavere kostnader totalt sett.

Problemstilling

I etterkant har flere forhold skapt frustrasjon og usikkerhet:

- Mange beboere har mottatt høyere fakturaer enn forventet, i størrelsesorden 6 000– 8 000 kroner for fire måneder.
- Felleskostnadene via OBOS er ikke redusert, til tross for at deler av energikostnadene nå faktureres individuelt – se også sak 3.
- På årsmøtet ble det oppgitt en månedlig kostnad på kr 119, mens fakturaene viser kr 148. Det er uklart om beløpet som ble kommunisert inkluderte merverdiavgift.

Dette har ført til bekymringer knyttet til både økonomisk belastning og tillit. Samtidig ønsker vi å understreke at feil og misforståelser kan oppstå, det er derfor behov for at de blir oppklart på en ryddig måte.

Vi ønsker at det ekstraordinære sameiermøtet

1. Klargjøre hva som faktisk ble kommunisert om pris og merverdiavgift
2. Drøfte hvordan beboerne forholder seg til de økonomiske konsekvensene av avtalen fremover
3. Behandles med sikte på full oversikt over avtalens innhold og prisstruktur, inkludert målerleie og avskrivningstid 4. Kan fatte vedtak for videre håndtering.

Forslag til vedtak
Saken diskuteres. Det er ikke fremstilt konkret forslag til vedtak fra forslagsstiller og saken kan derfor ikke stemmes over

Sak 7

Budsjett og felleskostnader

Forslag fremmet av:
Leif Erik Gangmark, Stig William Bekkelund, Lasse Ingemann-Petersen, Marianne Sollie, Trond Sevaldrud Knut Østgaard, Ann Kristin Pedersen, Hanna Wibe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2025 ble budsjettet vedtatt uten endringer i felleskostnadene, til tross for at kostnader til varmtvann og fjernvarme nå faktureres direkte fra Lyse Energiservice. Felleskostnadene ble ikke redusert, og flere beboere opplever derfor høyere totale bokostnader enn tidligere. Vi erkjenner at budsjettet ble vedtatt av årsmøtet. Samtidig er det verdt å merke seg at dette skjedde uten at endringen i energifakturering ble løftet eksplisitt som tema i møtedokumentene. Styret drøftet spørsmålet i forkant (i november 2024), og antydet at det burde behandles på årsmøtet, men dette ble ikke synliggjort i innkalling eller protokoll.

Problemstilling

Vi mener derfor det er rimelig å stille spørsmål ved om beboerne hadde tilstrekkelig informasjonsgrunnlag da budsjettet ble vedtatt.

Vi ønsker at det ekstraordinære sameiermøtet

1. Får innsikt i vurderingene som gjelder behov for oppsparing og fremtidig vedlikehold.
2. Vurderer om det skal vedtas et revidert budsjett for 2025
3. Drøfter hvordan eventuelt overskudd i inneværende år skal disponeres
4. Avklarer sameiets strategi for buffer og vedlikehold, og hvordan dette bør synliggjøres i fremtidige budsjetter
5. Kan fatte vedtak for videre håndtering

Forslag til vedtak
Saken diskuteres. Det er ikke fremstilt konkret forslag til vedtak fra forslagsstiller og saken kan derfor ikke stemmes over

Sak 8

Utvidelse av styret

Forslag fremmet av:
Leif Erik Gangmark, Stig William Bekkelund, Lasse Ingemann-Petersen, Marianne Sollie, Trond Sevaldrud Knut Østgaard, Ann Kristin Pedersen, Hanna Wibe

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret i Skullerud Torg III Sameie består i dag av tre personer. Det siste året har vist at arbeidsmengden og ansvaret som påhviler styret er betydelig, og at det kan være krevende å ivareta informasjonsflyt, leverandøroppfølging og fellesskapets forventninger med så få personer, særlig når det oppstår uforutsette situasjoner. En uformell henvendelse til flere andre borettslag og sameier i området viser at det er vanlig med styrer bestående av flere medlemmer.

Problemstilling

Vi mener det er naturlig å vurdere om styret bør utvides med ett fast medlem, og om det bør åpnes for dette i vedtektene. En utvidelse av styret vil kunne gi bedre kapasitet, styrke kontinuitet, og sikre en jevnere fordeling av ansvar og oppgaver

Vi ønsker at det ekstraordinære sameiermøtet:

1. Drøfter om dagens styresammensetning er tilstrekkelig for sameiets behov
2. Vurderer om det bør gjennomføres en vedtektsendring for å utvide styret fra tre til fire faste medlemmer
3. Behandler og eventuelt vedtar vedtektsendring
4. Gjennomfører valg av nytt styremedlem dersom vedtektsendringen vedtas

Forslag til vedtak
Saken diskuteres. Det er ikke fremstilt konkret forslag til vedtak fra forslagsstiller og saken kan derfor ikke stemmes over

---

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Sittende styret trekker seg og det må derfor velges nytt styre.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SKULLERUD TORG III SAMEIE

Organisasjonsnummer: 912371212
Møtet ble avholdt 2. juni kl. 18:00, Skullerudstua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Ole Vegard Tveita ble valgt som møteleder

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Ole Vegard Tveita ble Protokollfører og protokollvitner ble Knut Østgaard og Kristine Kvamme

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Telia

Fremmet av: Leif Erik Gangmark, Stig William Bekkelund, Lasse Ingemann-Petersen, Marianne Sollie, Trond Sevaldrud Knut Østgaard, Ann Kristin Pedersen, Hanna Wibe

Etter at Telia mistet distribusjonsrettighetene til TV 2, har flere beboere uttrykt misnøye med at dette har gått ut over kanaltilbudet vi som sameie betaler for gjennom felleskostnadene. Det vises til informasjon fra Telia om at eventuell kompensasjon må avtales mellom leverandøren og sameiet. Styret har tidligere signalisert at videre oppfølging forutsetter bredere interesse. Med denne anmodningen mener vi at en slik interesse nå foreligger.

Problemstilling

Sameiet betaler gjennom felleskostnadene for en tjeneste som flere beboere opplever ikke lenger holder det opprinnelige innholdet, som følge av bortfallet av TV 2-kanalene. Samtidig er det uklart hva sameiet faktisk kan og bør gjøre som kunde, og hvordan slike endringer i tjenestetilbud skal håndteres fremover.

Vi ønsker at det ekstraordinære sameiermøtet

Drøfter om det skal rettes henvendelse til Telia med spørsmål om kompensasjon, justering av avtalen, eventuelt
1. vurdering av ny leverandør
2. Diskuterer hvordan beboernes interesser best ivaretas videre i avtalen med Telia, som også omfatter internett
3. Kan fatte vedtak for videre håndtering

Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Saken diskuteres. Det er ikke fremstilt konkret forslag til vedtak fra forslagsstiller og saken kan derfor ikke stemmes over
>
> Forslag til vedtak 2:
> Benkeforslag: de 69 kronene som sameiet får i refusjon blir refundert den enkelte seksjon. Og styret går en ny runde med telia med den hensikt og øke kompensasjon.

6. Lyse Energi

Fremmet av: Leif Erik Gangmark, Stig William Bekkelund, Lasse Ingemann-Petersen, Marianne Sollie, Trond Sevaldrud Knut Østgaard, Ann Kristin Pedersen, Hanna Wibe

På årsmøtet i april 2024 ble det vedtatt å inngå avtale med Lyse Energiservice om individuell måling og fakturering av varmtvann og fjernvarme. Ordningen ble presentert som mer rettferdig, ved at hver beboer skulle betale for sitt faktiske forbruk – i motsetning til tidligere, da energikostnadene ble fordelt likt gjennom felleskostnadene. Mange oppfattet også at løsningen ville gi lavere kostnader totalt sett.

Problemstilling

I etterkant har flere forhold skapt frustrasjon og usikkerhet:

- Mange beboere har mottatt høyere fakturaer enn forventet, i størrelsesorden 6 000– 8 000 kroner for fire måneder.
- Felleskostnadene via OBOS er ikke redusert, til tross for at deler av energikostnadene nå faktureres individuelt – se også sak 3.
- På årsmøtet ble det oppgitt en månedlig kostnad på kr 119, mens fakturaene viser kr 148. Det er uklart om beløpet som ble kommunisert inkluderte merverdiavgift.

Dette har ført til bekymringer knyttet til både økonomisk belastning og tillit. Samtidig ønsker vi å understreke at feil og misforståelser kan oppstå, det er derfor behov for at de blir oppklart på en ryddig måte.

Vi ønsker at det ekstraordinære sameiermøtet

1. Klargjøre hva som faktisk ble kommunisert om pris og merverdiavgift
2. Drøfte hvordan beboerne forholder seg til de økonomiske konsekvensene av avtalen fremover
3. Behandles med sikte på full oversikt over avtalens innhold og prisstruktur, inkludert målerleie og avskrivningstid 4. Kan fatte vedtak for videre håndtering.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken diskuteres. Det er ikke fremstilt konkret forslag til vedtak fra forslagsstiller og saken kan derfor ikke stemmes over
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Budsjett og felleskostnader

Fremmet av: Leif Erik Gangmark, Stig William Bekkelund, Lasse Ingemann-Petersen, Marianne Sollie, Trond Sevaldrud Knut Østgaard, Ann Kristin Pedersen, Hanna Wibe

På årsmøtet i 2025 ble budsjettet vedtatt uten endringer i felleskostnadene, til tross for at kostnader til varmtvann og fjernvarme nå faktureres direkte fra Lyse Energiservice. Felleskostnadene ble ikke redusert, og flere beboere opplever derfor høyere totale bokostnader enn tidligere. Vi erkjenner at budsjettet ble vedtatt av årsmøtet. Samtidig er det verdt å merke seg at dette skjedde uten at endringen i energifakturering ble løftet eksplisitt som tema i møtedokumentene. Styret drøftet spørsmålet i forkant (i november 2024), og antydet at det burde behandles på årsmøtet, men dette ble ikke synliggjort i innkalling eller protokoll.

Problemstilling

Vi mener derfor det er rimelig å stille spørsmål ved om beboerne hadde tilstrekkelig informasjonsgrunnlag da budsjettet ble vedtatt.

Vi ønsker at det ekstraordinære sameiermøtet

1. Får innsikt i vurderingene som gjelder behov for oppsparing og fremtidig vedlikehold.
2. Vurderer om det skal vedtas et revidert budsjett for 2025
3. Drøfter hvordan eventuelt overskudd i inneværende år skal disponeres
4. Avklarer sameiets strategi for buffer og vedlikehold, og hvordan dette bør synliggjøres i fremtidige budsjetter

5. Kan fatte vedtak for videre håndtering

Forslag til vedtak:
Saken diskuteres. Det er ikke fremstilt konkret forslag til vedtak fra forslagsstiller og saken kan derfor ikke stemmes over

✓ **Vedtatt.**

8. Utvidelse av styret

Fremmet av: Leif Erik Gangmark, Stig William Bekkelund, Lasse Ingemann-Petersen, Marianne Sollie, Trond Sevaldrud Knut Østgaard, Ann Kristin Pedersen, Hanna Wibe

Styret i Skullerud Torg III Sameie består i dag av tre personer. Det siste året har vist at arbeidsmengden og ansvaret som påhviler styret er betydelig, og at det kan være krevende å ivareta informasjonsflyt, leverandøroppfølging og fellesskapets forventninger med så få personer, særlig når det oppstår uforutsette situasjoner. En uformell henvendelse til flere andre borettslag og sameier i området viser at det er vanlig med styrer bestående av flere medlemmer.

Problemstilling

Vi mener det er naturlig å vurdere om styret bør utvides med ett fast medlem, og om det bør åpnes for dette i vedtektene. En utvidelse av styret vil kunne gi bedre kapasitet, styrke kontinuitet, og sikre en jevnere fordeling av ansvar og oppgaver

Vi ønsker at det ekstraordinære sameiermøtet:

1. Drøfter om dagens styresammensetning er tilstrekkelig for sameiets behov
2. Vurderer om det bør gjennomføres en vedtektsendring for å utvide styret fra tre til fire faste medlemmer
3. Behandler og eventuelt vedtar vedtektsendring
4. Gjennomfører valg av nytt styremedlem dersom vedtektsendringen vedtas

Forslag til vedtak:
Saken diskuteres. Det er ikke fremstilt konkret forslag til vedtak fra forslagsstiller og saken kan derfor ikke stemmes over

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Sittende styret trekker seg og det må derfor velges nytt styre.

BENKEFORSLAG: Sittende styret ble valgt inn (trakk det at de trakk seg) og vil sitte frem til ekstraordinært årsmøte til høsten.

Dette for å gi kommende styret lengre og bedre tid til å finne en ny konstellasjon, og en eventuell vedtektsendring vil være på plass før nytt styre velges.

Styreleder (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Styremedlem (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Østgaard

Følgende stilte til valg:
Knut Østgaard

HUSORDENSREGLER
For
Skullerud Torg 3
Vedtatt på ordinært sameiermøte 26.03.2014

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§ 1. Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere
Enhver sameier plikter å påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at alle slags fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

§ 3. Orden i fellesområdene
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ryddes fra portrom, plen og lekeområder.

§ 4. Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelbrønnene. Hvis det ikke er plass til avfallet i brønnene skal det oppbevares i husstanden til brønnen er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes (tråkk esker flate). Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte søppelbrønn. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelbrønnene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Postkasseskilt
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen, postkassen skal også merkes med navn innvendig. Kun originale skilt bestemt av styret godtas.

§ 6. Orden
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker

støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer
Fasadeinnretninger (markiser, utvendige blomsterkasser osv.) kan kun monteres etter styrets godkjenning.

§ 9. Felles signalanlegg
For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Parabolantenne er ikke tillatt.

§ 10.Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Alle beboere plikter å sette seg inn i hvordan man avstiller sentralanlegget dersom man utløser brannvarselen i egen leilighet uten at der er brann. (Fremgangsmåte er
beskrevet i beboerhåndboken, samt også ved branntavle i .1 etasje heishus i blokk B og C)

§ 11. Bruk av grill
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

§ 12. Husdyr
Det er båndtvang i gården hele året. Det er ikke tillatt å la dyret gjøre fra seg inne i gården, men dersom det skjer skal det plukkes opp øyeblikkelig etterpå.

§ 13. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 14. Erstatningsansvar
Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Skullerud Torg III Sameie

BESTILLINGSSKJEMA FOR BEBOER NAVN (MÅ BENYTTES)
- på postkasser og ringetablå

Bestillingsskjemaet må sendes til styret ved eierskifte eller utleie pr e-post:
skullerudtorg3@styrerommet.net

Bestilling av skilter og endring av ringetablå er gebyrbelagt med kr 270,-

Navn på eier av leiligheten:
Leilighetsnr.:
Garasjenr.:
E-post:
Mobiltelefon:

Tekst på **postkasseskiltet:**

Linje 1															
Linje 2															
Linje 3															
Linje 4															
Linje 5															

Mellomrom og eventuelle punktum eller komma er også en rute.

Størrelse postkasseskilt: (93 x58) mm.

Tekst på **ringetablå:**

Mellomrom og eventuelle punktum eller komma er også en rute.

Maks antall bokstaver inkludert punktum og /eller komma er 16, som vist her.

Leilighetsnummer med bokstaven A, B eller C,
dette finner du på brukerhåndboka til leiligheten og på strømmåleren
Oppgang A har A pluss 3 siffer (for eksempel. A203), oppgang B og C har C pluss 3 siffer (for eksempel C504), oppgang D og E har B pluss 3 siffer(for eksempel B406).

VEDTEKTER
for
Skullerud Torg III Sameie
Org.nr. 912 371 212

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
Sist endret på ordinært årsmøte 19.april 2021 og 15.04.2026

§ 1
Eiendommen - formål

Skullerud Torg III Sameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 168, bnr.101 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som «"seksjonene»") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 1 næringsseksjon (heretter i fellesskap omtalt som «" næring»") og 78 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som «"bolig»").

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon.

§ 3
Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte sameier har, med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, herunder også utlån for mer enn 1 måned.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

For butikk/forretning (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid. Næringsseksjonene har fortrinnsrett til bruk av utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade. Dette må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

4.2 Innvendig fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene skal ikke benyttes til hensettelse av private eiendeler.

4.3 Parkeringsplasser i garasjeanlegg
Samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget tilhører boligseksjoner som tilleggsdel til disse. Hvilke parkeringsplasser som tilhører hvilke seksjoner, fremgår av vedlagte skisse over garasjeanlegget hvor arealet er merket med T + seksjonsnummer.

Tilleggsdelen følger den aktuelle boligseksjonen ved overdragelse, pantsettelse eller liknende, og kan ikke skilles fra denne.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Den enkelte beboer må betale godkjent installasjon av dette selv, bak egen måler, og rette seg etter de til enhver tid pålagte krav fra sameiet.

4.3.1 Parkeringsplasser tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne
Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte tilrettelagt parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

4.4 Utvendige parkeringsplasser
46 parkeringsplasser utenomhus tilhører næringsseksjonen som tilleggsdel. Parkeringsplassene fremgår av vedlagte skisse over utomhusområdet hvor parkeringsplassene er merket med T – 1.

Tilleggsdelen følger næringsseksjonen ved overdragelse, pantsettelse eller liknende, og kan ikke skilles fra denne.

Området skal kun benyttes til parkering og kan som utgangspunkt ikkje bebygges. Dersom næringsseksjonen ønsker utbygging, må dette vedtas på årsmøtet med to tredjedels flertall, jf. § 15, og sameiet skal kompenseres økonomisk.

4.4.1 Gjesteplasser for boligseksjonene
4 av de 46 6 parkeringsplassene tilhørende næringsseksjonen, jfr. punkt 4.4 ovenfor, skal være eksklusive gjesteplasser for boligseksjonene i Sameiet. Parkeringsplassene fremgår av vedlagte skisse over utomhusområdet hvor parkeringsplassene er merket med G 1-4.

4.5 Salg av parkeringsplasser
Parkeringsplasser omtalt i punkt 4.3, 4.4 og 4.4.1. ovenfor, kan ikke selges, enten samlet eller hver for seg, til andre enn seksjonseiere i sameiet.

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomheten i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
Eventuelle kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert på fellesareal eller tilleggsdeler, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 7
Felleskostnader

Sameiets kostnader skal regnskapsmessig deles mellom boligseksjonene og næringsseksjon(ene) i to avdelinger. Så langt det er mulig skal felleskostnader som kan henføres til den enkelte avdeling, fordeles mellom sameierne i hver avdeling.

Felleskostnadene fordeles mellom sameierne i hver avdeling etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader som ikke kan henføres til en av regnskapsavdelingene, fordeles på hver avdeling, etter samlet sameierbrøk i avdelingen(e).

Kostnader forbundet med parkeringsplasser (med medfølgende kjøre- og adkomstareal) i U1 jf. § 4.3 fordeles mellom seksjonene som har p-plass som tilleggsdel til sin seksjon, jf. § 19, med en lik andel for hver plass.

Kostnader forbundet med parkeringsplasser utomhus, jf. § 4.4 og 4.4.1, tilfaller næringsseksjonen, jf. § 19.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 9
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal, herunder eventuell garasjeplass i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Bodene i underjordisk parkeringsanlegg (dør, lås m.m.), skal vedlikeholdes av den enkelte sameier som har bruksrett til bod / eller har bod som tilleggsdel til seksjonen, jf § 19.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Næringsseksjonene har overflatevedlikeholdsplikt for sine fasader i 1. etasje, herunder utskifting av vinduer. Næringsseksjonene har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved

forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade og sitt parkeringsareal samt ramper.

§ 10
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen Sameieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hht. § 7.

§ 11
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 12
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 13

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 14
Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning

- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.
- fastsette vederlag til styret.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøk.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde 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.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 15
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøk.

Saker som kun angår Bolig avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonen gir én stemme.

Saker som kun angår næring avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameierbrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

    - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
    - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
    - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
    - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
    - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
    - Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
    - Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
    - Utbygging av området avsatt til parkeringsplasser for næringsseksjonen, jf. § 4.4.

- Endring av vedtektene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
   - Overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

3. Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
   a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
   b) oppløsning av sameiet,
   c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter,
   d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

   4. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
   Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige. Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 16
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

§ 17
Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Andre forsikringer, som innboforsikring, er den enkelte seksjonseier ansvarlig for

§18
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 19
Parkeringsplasser og boder. Kameraovervåkning

Sameiets parkeringsplasser i garasjeanlegg og utomhus er reseksjoner. Parkeringsplassene og bodene er tildelt egne nummer angitt med henholdsvis betegnelsen T + seksjonsnummer for parkeringsplass og B for bod.

Kameraovervåking
Sameiet har godkjent kameraovervåking på sameiets fellesområder.
Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

§ 20
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Dersom p-plasser og boder er seksjonert som fellesareal kan ikke fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i § 4.3 og § 19 endres uten samtykke fra den det gjelder.

§ 21
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

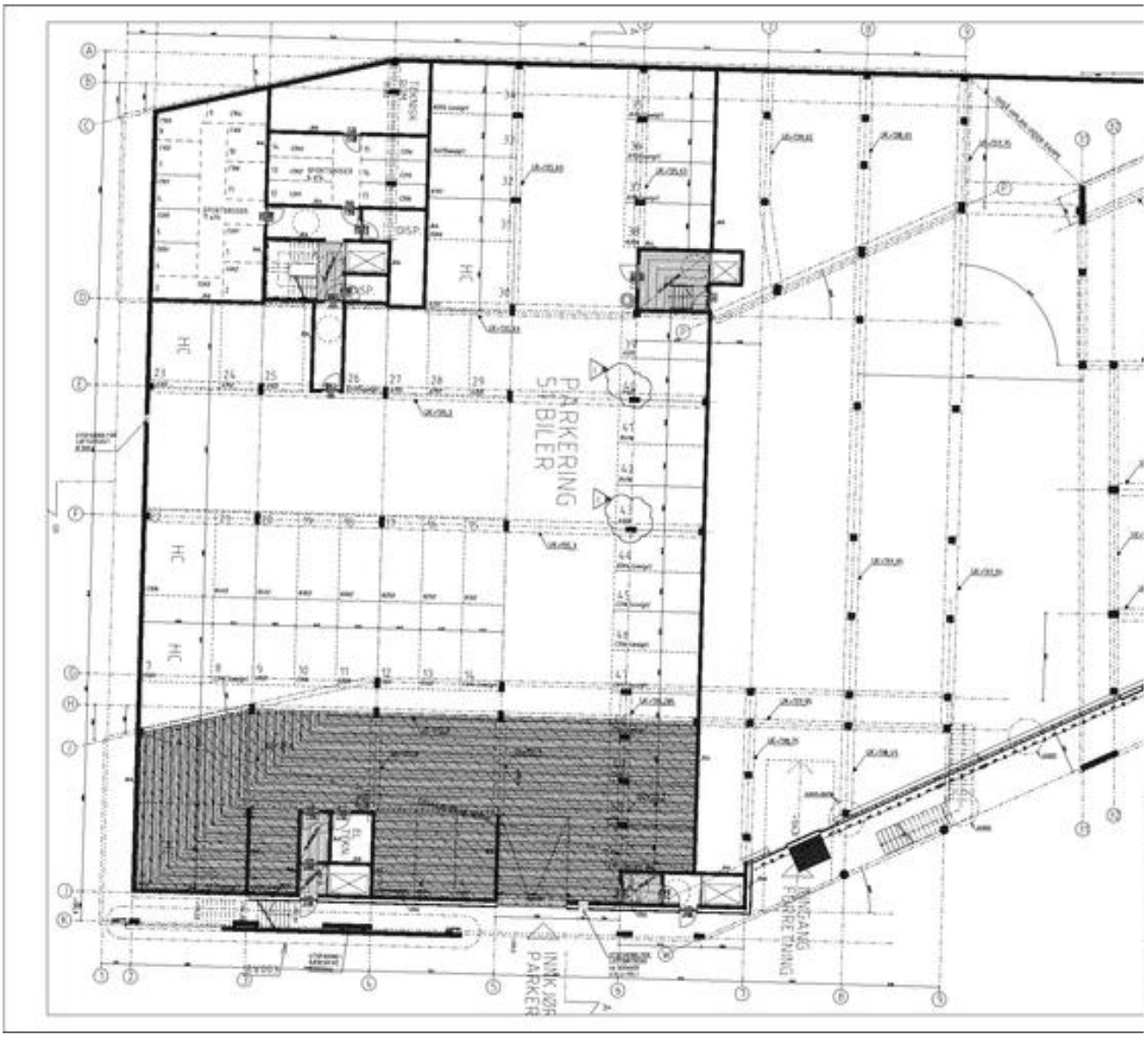
ooOoo

Vedlegg:

Den eksklusive bruksrettene/ tileggsdel til seksjon til parkeringsplasser og boder er fordelt som følger:

P-plassnr	Leil.nr	Seksjonsnr	
1	CU02	45	
2	CU04	48	
3	C102	50	
4	C103	52	
5	C203	58	
6	C106	55	HC
7	C503	76	HC
8	C204	59	
9	C202	56	
10	C206	61	
11	C302	62	
12	C303	64	
13	C402	68	
14	B406	44	
15	B102	21	
16	B202	27	
17	B203	29	
18	B302	33	
19	B303	35	
20	B402	39	
21	B403	41	
22	C506	79	HC
23	A101	2	HC
24	A102	5	
25	A103	4	
26	B205	31	
27	A104	3	
28	A202	10	
29	A205	7	
30	A301	11	HC
31	B306	38	
32	B101	22	
33	A401	16	
34	B204	30	
35	B104	24	
36	B103	23	
37	B106	26	
38	B206	32	
39	A201	6	
40	A402	20	
41	B404	42	
42	B406	44	
43	A305	12	

44	B304	36	
45	C306	67	
46	C304	65	
47	C403	70	
48	C504	77	
49	C406	73	
50	C502	74	
51	B405	43	



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Dato: 26.08.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201016538-68 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Gro Jensen Vig | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 75	Eiendom:	168/101/0/0
Tiltakshaver:	Millennium property II AS v/ Stor-Oslo prosjekt AS	Adresse:	Postboks 7, 0051 OSLO
Søker:	Felix Arkitekter AS	Adresse:	Rosenkrantz' gate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 75
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE NÆRINGSDELEN

Tillatelse til å ta tiltaket i bruk, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 22.08.2013.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Næringsdelen

Gjenstående arbeider:
Gnisten installasjon: Koble til detektorer og programmere / idriftsette sentralen.
Larmerud rørservice: montering 2 vasker, tilpasning sprinklerhoder til himling.
Dette skal være utført innen 30.08.2013.

Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.08.2013 av:

Gro Jensen Vig - Saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Millennium property II AS v/ Stor-Oslo prosjekt AS, Postboks 7, 0051 OSLO, geir@soeiendom.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Dato: 20.04.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201016538-82 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 75	Eiendom:	168/101/0/0
Tiltakshaver:	Millennium property II AS v/ Stor-Oslo prosjekt AS	Adresse:	Postboks 7, 0051 OSLO
Søker:	Felix Arkitekter AS	Adresse:	Rosenkrantz' gate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Johan Scharffenbergs vei 75

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tre boligblokker, felles gårdsrom, parkering og forretning i underetasje/kjeller mottatt 19.03.2014.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.)og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Andre forhold

Det er gitt gitt dispensasjon fra veikravet, rekkefølgebestemmelser den 28.09.2011 ettersom opparbeidelsen skal sikres i saks nr 201214840. Veien er ferdigstilt i henhold til gjeldende regulering.
Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet 01.04.2014 og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.04.2018 av:

Ane Poulsson - saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:
Millennium property II AS v/ Stor-Oslo prosjekt AS, Postboks 7, 0051 OSLO,
geir@soeiendom.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TM BYGGTEK AS
Gjesdalvegen 429
4330 ÅLGÅRD

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.11.2020
	202017717 - 4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vilde Vera Viik Vesterlid	

Adresse:	JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 75A	Eiendom:	168/101/0/0
Tiltakshaver:	Skullerud Torg III Sameie	Søker:	TM BYGGTEK AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Tillatelse til tiltak - Johan Scharffenbergs vei 75 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om innglassing av balkonger, mottatt 06.11.2020.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det søkes om innglassing av inntrukne balkonger på tre boligblokker fra 2010 i Johan Scharffenbergs vei 75 A i bydel Østensjø. Tiltaket utføres på fasadene sør og vest på hus A, B og C, totalt seks fasader.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde ytre by)* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *bolig/ forretning/ kontor* i reguleringsplan S-4517, vedtatt 21.04.2010.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets utforming

Det brukes rammeløse glassfelter som kan foldes helt til side, som ikke forringer balkongenes kvalitet som uterom samtidig som det gir større fleksibilitet for hver bolig ved at det gir mulighet for utvidet bruk av balkongene.

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar det som kan vurderes som tilfredsstillende visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser samt plassering jf. pbl. § 29-2.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202017717			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/9
Snitt A-A og B-B	AH21 00 301	12.06.2012	1/10
Fasader hus A og B mot gårdsrom - som bygget			1/11
Fasader mot gårdsrom - Hus A og B	AH21 00 302	12.06.2012	1/12
Fasade sør og vest - fasade nord blokk B og C	AH 23 12 301	12.06.2012	1/13

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må utføres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202017717	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
981888863 LUMON NORGE	PRO Prosjektering av innglassing, tkl. 1 UTF Utførelse av

AS	innglassing, tkl. 1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

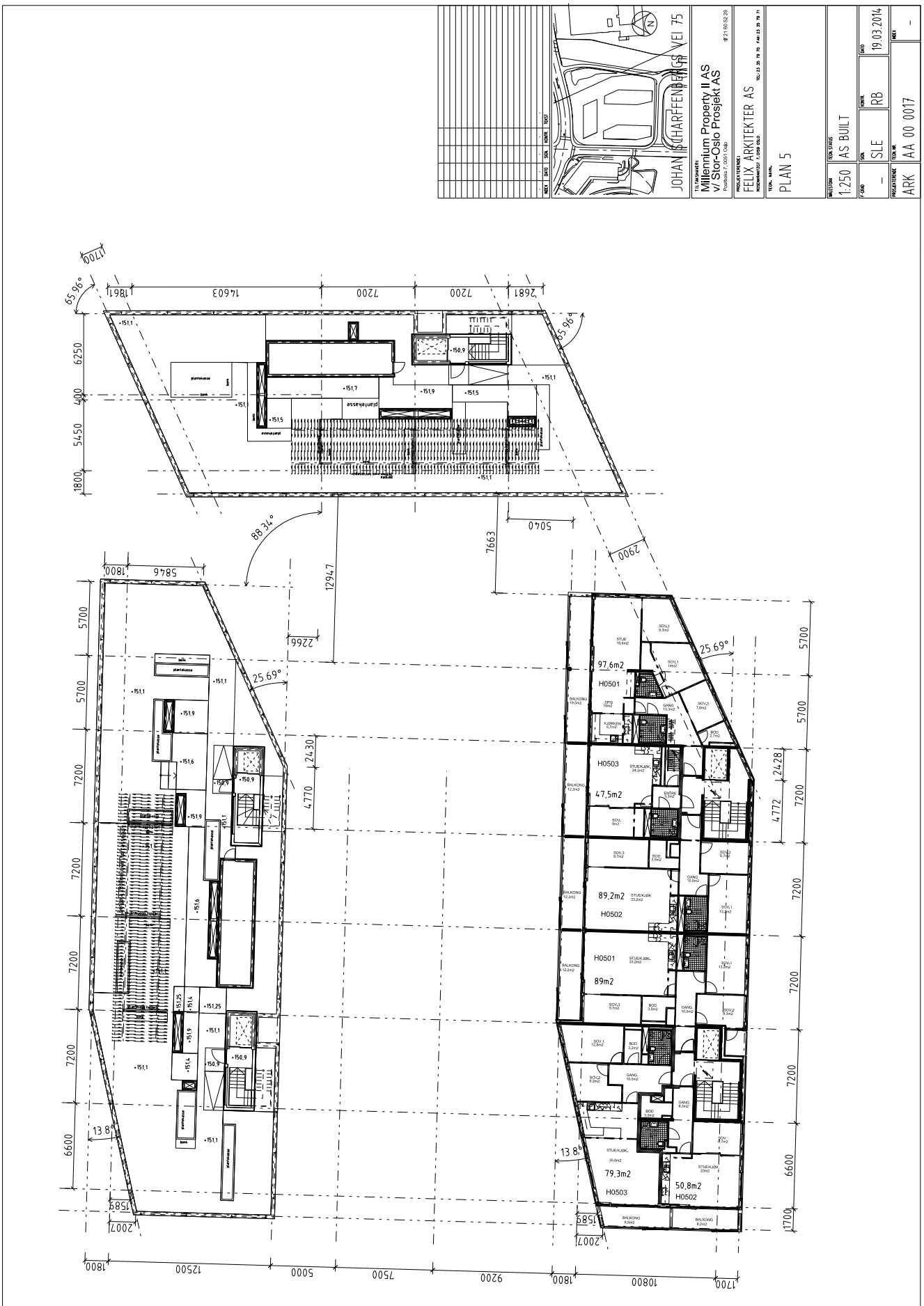
Klageadgang

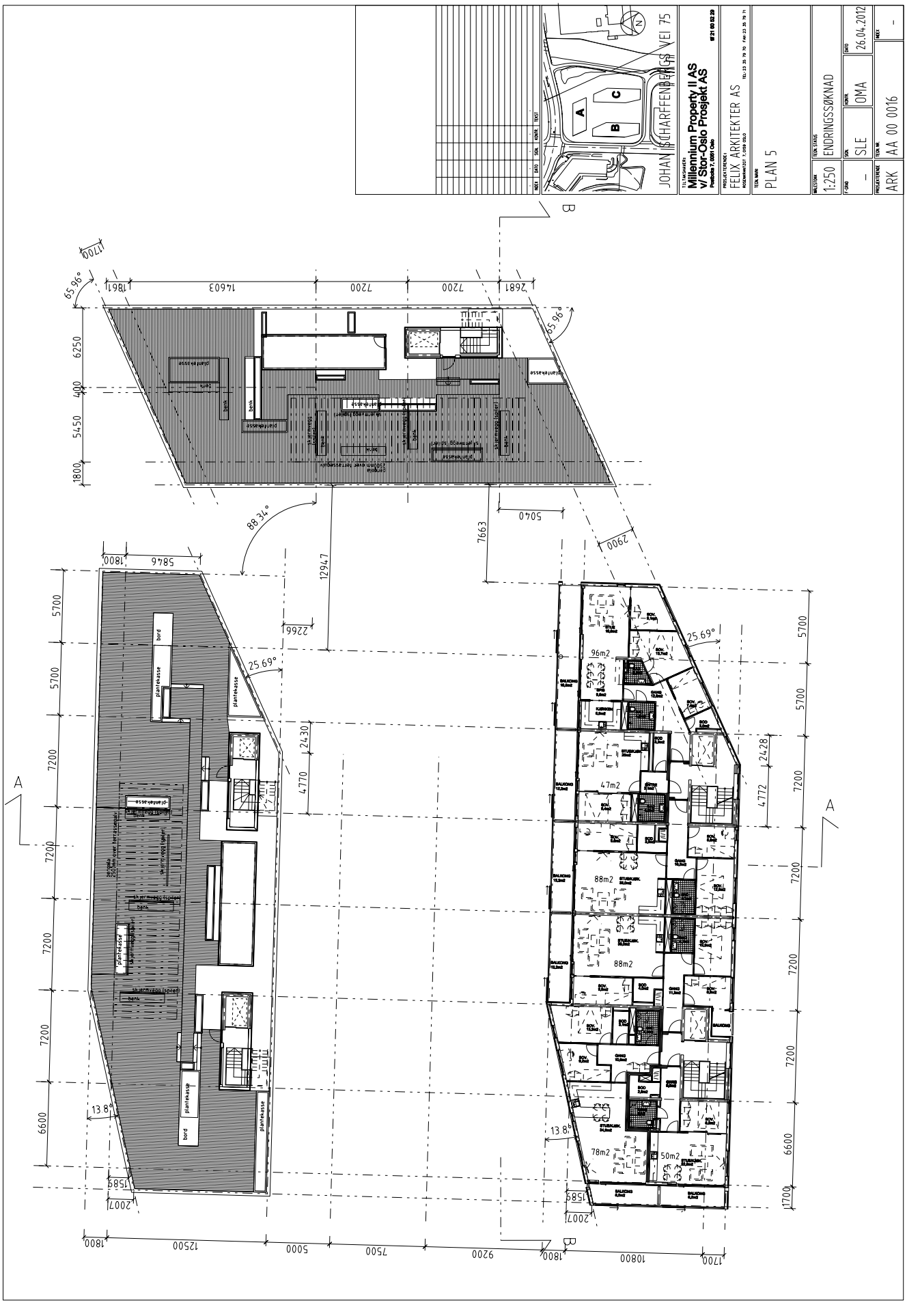
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

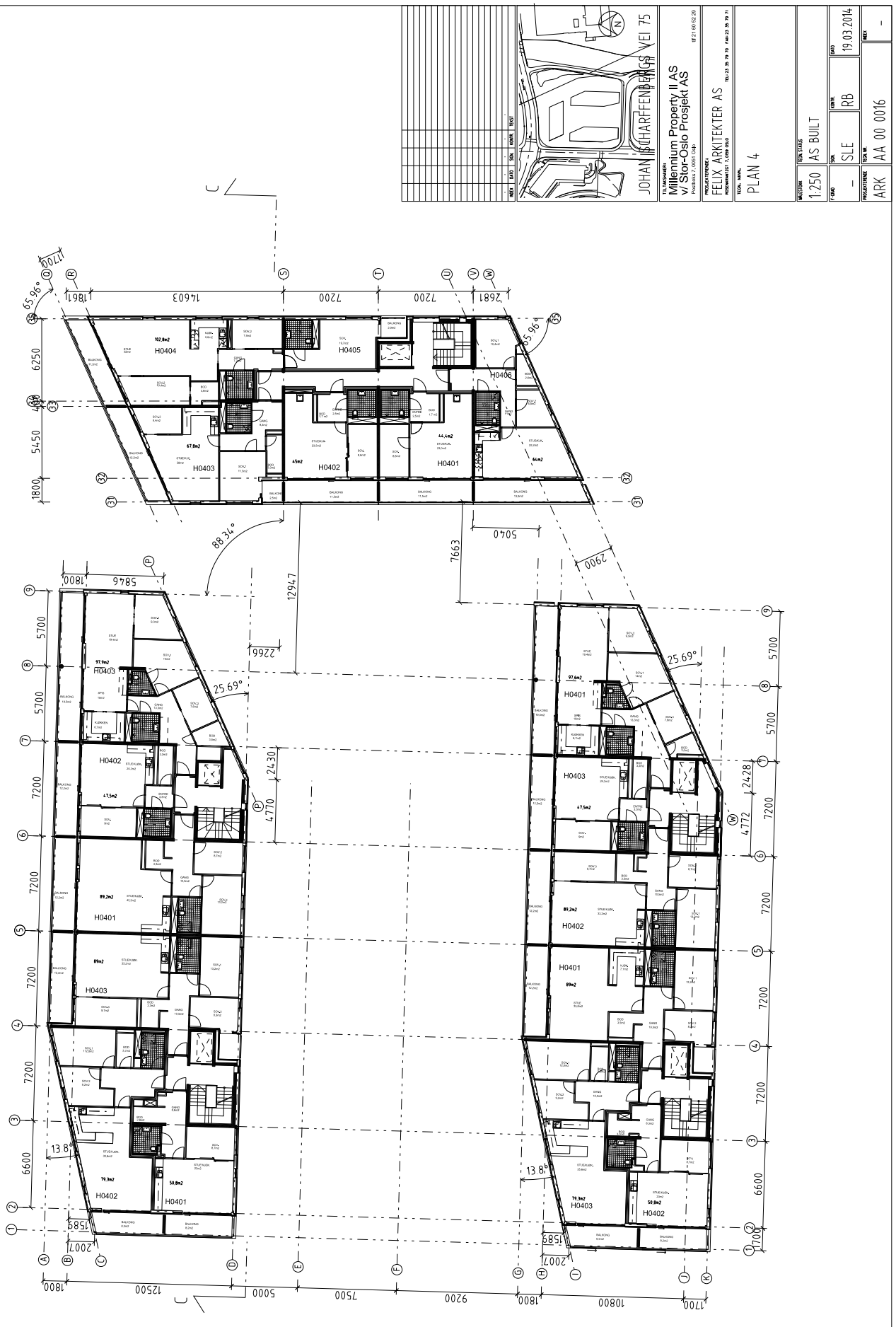
Vennlig hilsen

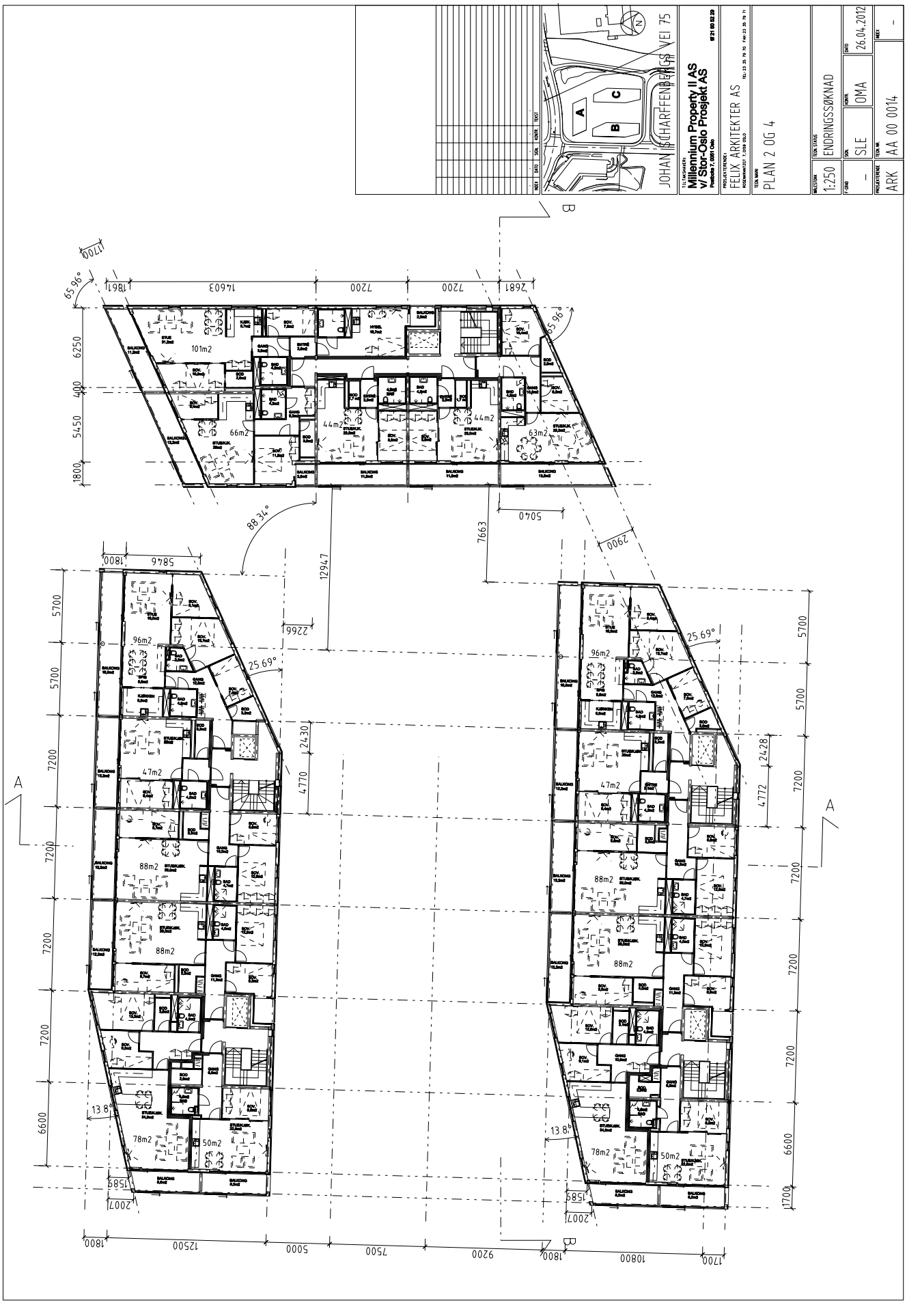
Vilde Vera Viik Vesterlid - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Kopi til:
Skullerud Torg III Sameie, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO


JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 75
Millennium Property II AS
v/ Stor-Oslo Prosjekt AS
FELIX ARKITEKTER AS
PLAN 5
1:250
AS BUILT
SLE
RB
19.03.2014
ARK
AA 00 0017
97,6m2
H0501
89,2m2
H0502
47,5m2
H0503
89m2
79,3m2
50,8m2
25.69°
88.34°
65.96°
13.8°


JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 75
A
B C
TILTAKSHAVER
Millennium Property II AS
v/ Stor-Oslo Prosjekt AS
Postboks 7, 0051 Oslo
PROSJEKTERENDE
FELIX ARKITEKTER AS
TEGNINGSINNHOLD
PLAN 5
MÅLESTOKK
1:250
TEGN. STATUS
ENDRINGSSØKNAD
TEGN.
SLE
KONTR.
OMA
DATO
26.04.2012
PROSJEKTNR.
ARK
AA 00 0016
REV.
-
B
A
A
B
65.96°
88.34°
25.69°
25.69°
13.8°
13.8°
96m2
47m2
88m2
88m2
78m2
50m2
bord
plantekasse
benk
sykkelparkering
1700
1861
14603
7200
7200
2681
6250
400
5450
1800
5846
1800
12947
2266
5040
7663
2900
5700
5700
7200
7200
7200
7200
7200
6600
2430
4770
2428
4772
5700
5700
7200
7200
7200
7200
6600
1700
1589
2007
1589
2007
1800
12500
5000
7500
9200
1800
10800
1700


JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 75
Millennium Property II AS
v/ Stor-Oslo Prosjekt AS
FELIX ARKITEKTER AS
PLAN 4
1:250
AS BUILT
SLE
RB
19.03.2014
ARK
AA 00 0016
H0401
H0402
H0403
H0404
H0405
H0406
65.96°
25.69°
88.34°
13.8°
12947
7663
5040
2900
2266
4770
4772
2430
2428
6600
5700
7200
12500
5000
7500
9200
10800
1800
1700


JOHAN SVERDRUPS VEI 75
A
B C
Millennium Property II AS
v/ Stor-Oslo Prosjekt AS
FELIX ARKITEKTER AS
PLAN 2 OG 4
1:250
ENDRINGSSØKNAD
SLE
OMA
26.04.2012
AA 00 0014
ARK
101m2
66m2
44m2
44m2
63m2
96m2
47m2
88m2
88m2
78m2
50m2
88.34°
65.96°
25.69°
13.8°

Rekvirent iht. følgebrev/~~rekvirent~~ (navn oppgitt):
996 918 122
org.nr./~~fødselsnr.~~ K16

Erklæring

Undertegnede hjemmelshaver til eiendommen gnr. 168, bnr. 101 i Oslo kommune ("Eiendommen"), erklærer følgende som bindene for seg og senere eiere av Eiendommen:

Rema Eiendom Øst AS org. nr. 981 645 685 har bruksrett til 46 parkeringsplasser på Eiendommen, fra det tidspunkt Eiendommens utearealer er ferdig opparbeidet.

Bruksretten er betinget av at rettighetshaver dekker en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene knyttet til parkeringsplassene.

Denne erklæringen blir å tinglyse som heftelse på Eiendommen, gnr. 168, bnr. 101 i Oslo kommune.

Oslo, den 27. mai 2013

For Millennium Property II AS org. nr 991 812 504:

Doknr: 463293 Tinglyst: 07.06.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

(THOMAS BORNICH)

Plan- og bygningsetaten

Dato: 02.10.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86540900
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 168, BNR. 101.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 168, bnr. 101.

GNR. 168 BNR. 101

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.06.2019.

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

6432 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

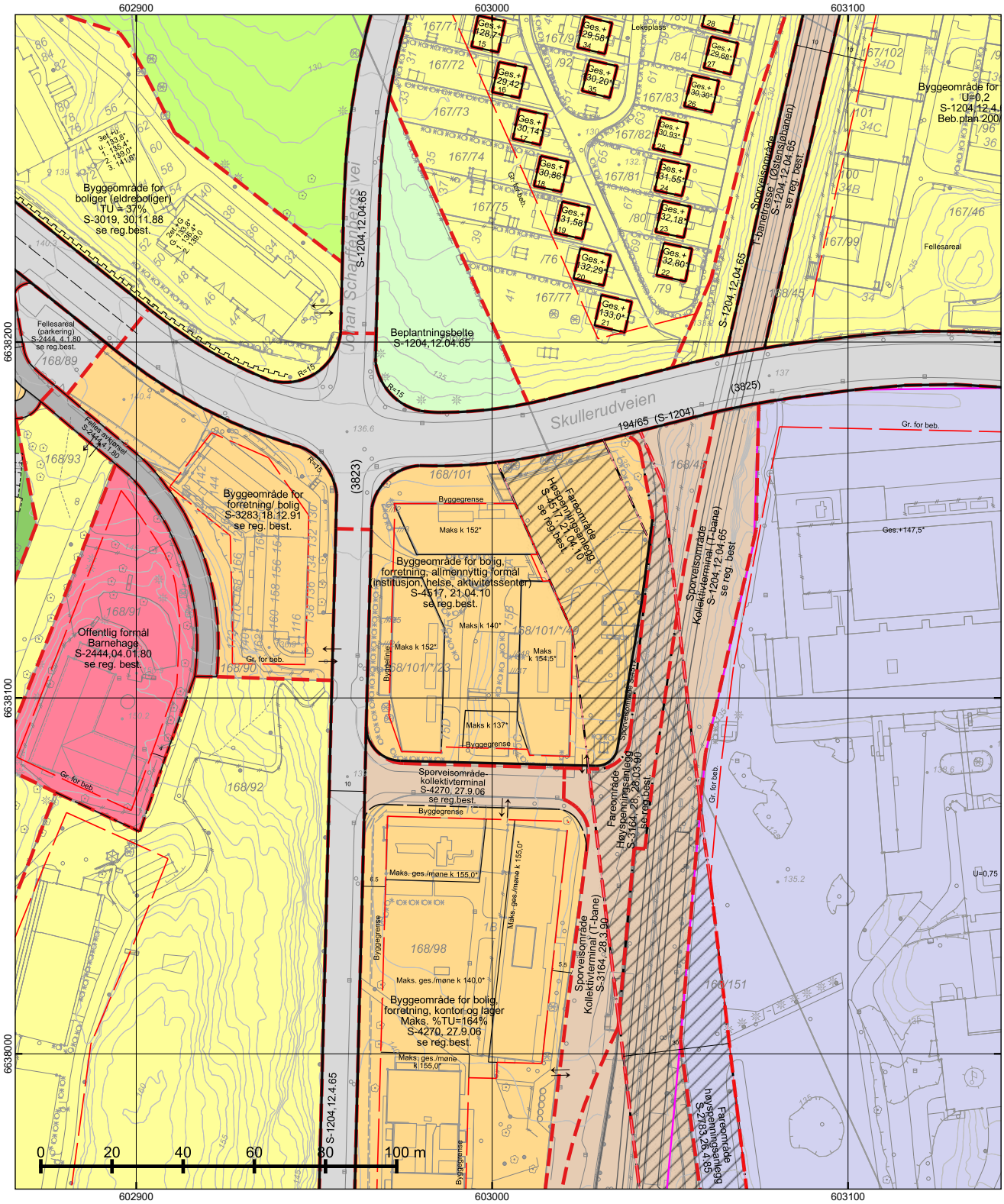
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

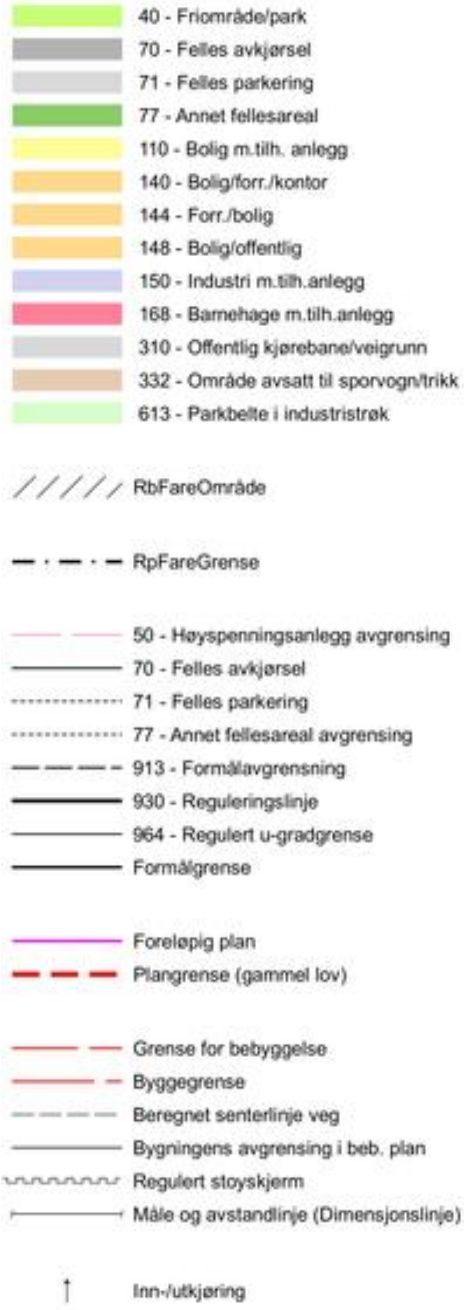
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

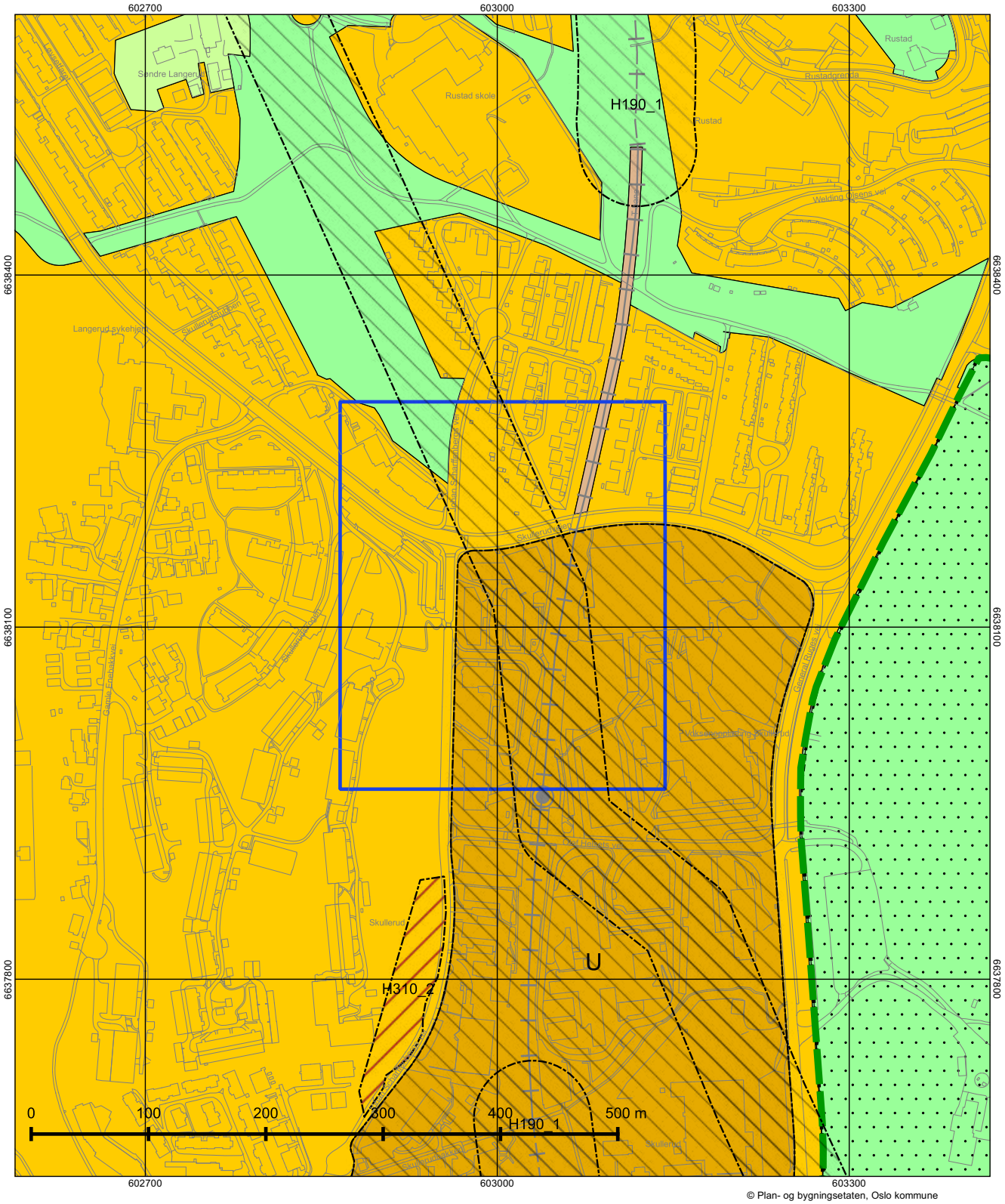
PlottID/Best.nr: 163781/ 86540901
Deres ref.:
Adresse: Johan Scharffenbergs vei 75
Kommentar:
Gnr/Bnr: 168/101

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163781/86540901
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4517

JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 75. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 168 bnr. 101

Vedtaksdato: 21.04.2010
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200802104
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200802104

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 75, GNR. 168, BNR. 101. ALTERNATIV 1

§ 1. Avgrensing
Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-200802104-1, datert 04.01.2009, alternativ 1.

§ 2. Formål
Området reguleres til
- Byggeområde for bolig, forretning, allmennyttige formål (institusjon, helse, aktivitetssenter)
- Offentlig trafikkområde – sporveisområde
- Fareområde – høyspenningsanlegg

§ 3. Byggeområde for bolig, forretning, allmennyttige formål (institusjon, helse, aktivitetssenter)

§ 3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=9 550 m2. Tillatt forretningsareal skal ikke overstige BRA=1 400 m2. Ved oppføring av omsorgsboliger med tilhørende serviceareal, kan maksimalt tillatt forretningsareal økes til BRA=1 600 m2.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Forretning medregnes i sin helhet i bruksarealet. Overdekket, utvendig areal langs inntrukket sokkeletasje regnes ikke med i bruksarealet. Areal i rom med høyde 4,9 m eller mer måles som om det var lagt et horisontalplan for hver 3,0 m.
Ventilasjonsanlegg på tak regnes ikke med i bygningens bruksareal.

§ 3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen og i byggelinje som vist på plankart. Tillatte gesimshøyder som vist på plankartet.

§ 3.3 Utforming

Materialvalg, volumoppbygging og formspråk skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og topografi. De tre bygningsvolumene skal utformes som slanke lameller, hvilende på en tilbaketrukket kjeller og sokkeletasje ut mot eiendomsgrense. Balkonger skal være inntrukket slik at de fremstår som en del av bygningsvolumet.

Maks 30 % av boligene skal være mellom 40-50 m^2. Minst 40 % av boligene skal være mellom 50-80 m^2, og minst 30 % av boligene skal være over 80 m^2. Det tillates ikke ettromsleiligheter. Leilighetene skal være gjennomgående, men det kan unntaksvis tillates ensidige leiligheter mot felles uteoppholdsareal. Dersom det dokumenteres at det er omsorgsboliger som oppføres, kan kravet til leilighetsfordeling fravikes.
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygging og ombygginger skal tekniske anlegg, som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Det tillates trapp, heismaskinrom og tekniske installasjoner inntil 3,0 m over maksimal oppgitt gesimshøyde dersom dette kan dokumenteres å bidra positivt til husets volumoppbygging og arkitektur. Alle oppbygg på tak skal være minimum 1,7 m inntrukket fra byggelinje/fasadeliv. Det kan etableres takterrasser hvor overdekning kan godkjennes inntil 2,2 m over maksimal oppgitt gesimshøyde. På tak tillates transparent rekkverk med nødvendig sikkerhetshøyde.

§ 3.4 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides uteoppholdsareal inkludert balkonger og takterrasser på minimum 50 m2 per bolig. For omsorgsboliger er kravet til uteoppholdsareal minimum 40 m2 per bolig. Uteoppholdsareal på terreng skal ha trinnfri atkomst. Det skal være jorddekke på minst 50 cm over underetasje. Det skal være mulighet for å lage et jorddekke på minst 80 cm på minst ett sted slik at kraftig vegetasjon (trær) kan etableres. Området langs gang-/sykkelvei skal beplantes.

§ 4. Fareområde – Høyspenningsanlegg
Området kan benyttes til parkeringsplass. Det kan ikke oppføres bygninger i fareområdet.

§ 5. Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

§ 6. Parkering
Parkering skal anordnes i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune, laveste norm åpen by. Minst 5 % av det totale antall parkeringsplasser skal tilrettelegges for forflytningshemmede. All boligparkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng.

§ 7. Støy
Miljøverndepartementets veileder T-1442, eller den til enhver tid gjeldende retningslinje for utendørs støy, skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplan og være godkjent før det gis rammetillatelse. Støyreduserende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8. Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av lokalt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 9. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier, parkering på terreng og plan for håndtering av overvann på egen grunn. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, samt vegetasjon. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

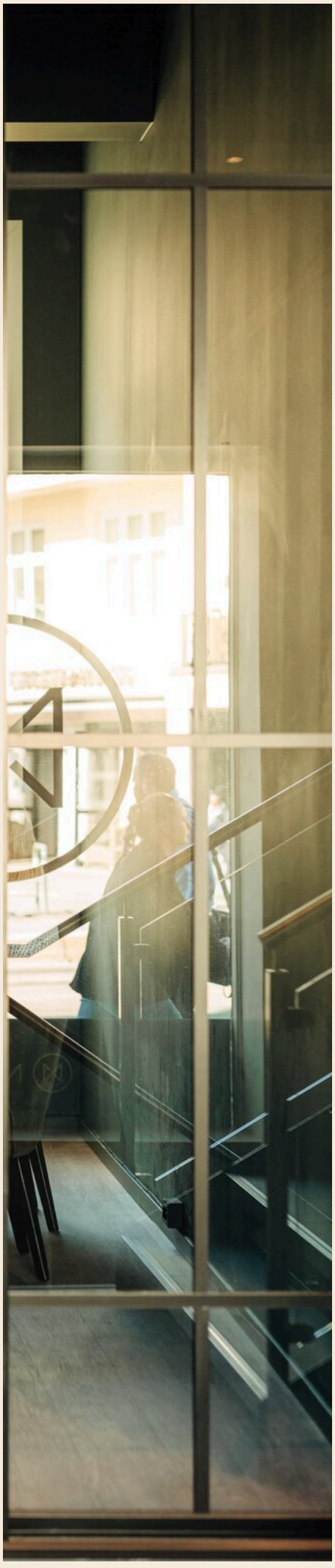
§ 10. Rekkefølgebestemmelser
Det må foreligge skriftlig samtykke fra høyspentledningens eier angående bruk av arealet under kraftledningen til parkering før rammetillatelse kan gis.

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Våre eiendomsmeglere er på hjemmebane i Oslos østlige bydeler. Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita er nabolag vi kjenner godt, og det gjør at vi kan gi deg råd og en salgsprosess som passer akkurat der du bor. Vi vet hva kjøperne her er ute etter, og hvordan vi får boligen din til å skille seg ut. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0145/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Johan Scharffenbergs vei 75E 0694 OSLO
Matrikkel: Gnr 168, bnr 101, snr 43 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Dafina Hadergjonaj

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
d.hadergjonaj@nordvikbolig.no
936 80 786