NORDVIK

J. Scharffenbergs vei 115L

2 soverom | 93 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Johan Scharffenbergs vei 115L

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.05.2026









Nøkkelinformasjon

Familievennlig og flott 4-roms med solrik terrasse | Kjøkken og bad fra 2018 | Garasje med EL| Markanært og sentralt

Prisantydning	**5 900 000,-**
Omkostninger	**160 630,-**
Totalpris	**6 530 630,-**
Fellesgjeld	**470 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 468,-**
BRA-i	**93 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Tonje Solheim Helseth v/ Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Johan Scharffenbergs vei 115L! -En lys og innholdsrik 4-roms med god intern beliggenhet i frodige og grønne omgivelser med lite innsyn. Leiligheten består av 3 romslige soverom, stort bad med badekar og dusj. åpen stue/kjøkkenløsning og en fantastisk terrasse på hele 30kvm.

Verdt å merke seg:
Peis (2019)
Overflater fra 2018
Nye vinduer, fasade, ytterdør og terrassedør i regi av brl.
3 gode soverom
Garasjeplass m/ EL
A-konto varmtvann
1 ekstern bod på 5 kvm
IN-ordning*
Meget barnevennlig
Kun 5 min gange til T-bane, buss og dagligvare
Nært marka, badeplasser, Østensjøvannet og Oslo Klatresente

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 93 kvm


























EXCLUSIV




















L



Leiligheten har en god intern beliggenhet.





Det medfølger garasjeplass med Elbil-lader.

Sameiet består av 48 seksjoner. Sameiet har nylig rehabilitert vinduer, ytterdører og terrasser.



Det er kort vei til T-bane og flere bussforbindelser på Skullerud.





Skullerud torg med restauranter og kafé og Rema 1000 ligger kun et noen minutters gange fra leiligheten

Området byr på flere herlige turmuligheter året rundt.



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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0057/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Johan Scharffenbergs vei 115L, 0694 OSLO
Gnr 168, bnr 17, snr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Inga Oskal Eidsvåg
Marius Portaas Haugen

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)
470 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 370 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
159 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
160 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
173 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 530 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 543 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 98 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Entré/gang, 3 soverom, bad m/ dusjrom og stue/kjøkken.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 30 kvm. Terrasse.

3. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i 3.etg.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder 3 soverom, entré/gang, bad m/ dusjrom, stue/kjøkken og terrasse

Boligen disponerer bod i 3.etg på 4,81 m²

Boligen disponerer også garasjeplass nr.27 i felles anlegg.

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Overflater - 2
-Parkettgulv med stedvis bruksslitasje og laminatgulv med 2 stk. mindre sår i overflaten.

Innvendig > Innvendige dører
-Innvendige dører fungerer som tiltenkt men med noe avvik på overflater som slitasje, hakk, merker, sår o.l. Svelling nederst på dør til bad. Det gjøres oppmerksom på at slitedeler som låsekasse, sluttstykke og hengsler vil over tid ha redusert funksjon pga. vedvarende bruk gjennom mange år. Det må derfor tas høyde for at det kan påløpe vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover selv om dette ikke nødvendigvis er tilfelle nå.

Våtrom > 2. etasje > Bad m/dusjrom > Overflater vegger og himling
-Coating i microsement nederst i overgang gulv/vegg med avvik. Avviket er forsøkt utbedret men fortsatt avvik i utførelse.
Avviket er plassert i våtsone mot gulv og kan i ytterste konsekvens medføre brudd i tettesjikt.

Våtrom > 2. etasje > Bad m/dusjrom > Overflater Gulv
-Mykfuger/silikonfuger med misfarging og stedvis noe mangelfull utførelse.

Våtrom > 2. etasje > Bad m/dusjrom > Sanitærutstyr og innredning
-Servantinnredning henger noe skjevt ut fra vegg etter tidligere stor belastning og avvik i speilflate i midtre speilfront.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig > Bygning, generelt

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass (nr.27) i felles garasjeanlegg. Det påløper administrasjonskostnader for eierskifte av garasjeplass.

Modernisering og påkostninger
2026-Nytt blandebatteri på kjøkken
2025 -Ny godkjent vifte til pipe.
2023- Ny oppvaskmaskin og stoppekraner på kjøkken
2019 -Ny kjøkkeninnredning fra IKEA m/nye hvitevarer.
2019- Ny peis montert av Henriksen Peisforum.
2018 -Ombygging av planløsning og nye overflater utført av Renov bygg.
2018 -Nytt bad utført av Renov bygg.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært. Renov bygg som totalentreprenør stod for totalrenovering av leiligheten i 2018, inkludert bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
-Ja, faglært. Renov bygg i 2018.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
-Ja, faglært. Renov bygg.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært. Henriksen peisforum monterte peis i 2019. Det ble samtidig montert røyksuger på pipe som er krav i sameiet. Røyksuger ble først tilkoblet strøm av selskap som ikke var godkjent elektromontør, men jobben har i senere tid blitt reversert og utført på nytt av godkjent elektromontør (Abildsø elektriske). Samsvarserklæring foreligger.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja. Expertgruppen AS gjorde følgende i forbindelse med totalrenovering:
Elektroinstallasjon: Sikringsskap: Gamle sikringer byttet til nye JFA-sikringer (11 stk). Bad: 2 stk dimmer 2-pol. 1 stk lysbryter 2-pol. Varmekabel 1250W + termostat. Kjøkken: 1 stk dimmer, 1 stk lysbryter, 5 stk stikkontakter jordet. Stue/soverom/gang: 4 stk lysbryter, 2 stk dimmere, 9 stk stikkontakter, varmefolie i gang 480W + termostat. Abildsø elektriske: Pipevifte: - Demontere eksisterende kabling utendørs mellom sikkerhetsbryter på tak og terrasse. - Trekke inn kabel i eksisterende rør mellom hastighetsregulator i stue og sikkerhetsbryter på tak. - Koble til ny kabel i sikkerhetsbryter og hastighetsregulator. Stue: - Utskifting av 1 stk IF dobbel stikkontakt m/jord under hastighetsregulator grunnet utsparing i deksel. Sluttkontroll og avfallshåndtering. Montering av komfyrvakt på kjøkken.

Foreligger det en samsvarserklæring?
-Ja

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
-Ja, faglært. Elbillader montert på garasjeplass av Smart Elektro AS i 2023 i regi av sameiet.

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.?
-Vi bygget delvis om planløsningen da vi tok over. Kjøkken er flyttet fra soverom til stue i åpen løsning, bad er sammenslått med toalettrom. Opprinnelig bod er omgjort til kjøkken.
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
-Ja, faglært. Fasaderehabilitering i regi av sameiet i 2025, inkludert bytte av vinduer og dører.
Montering av to nye markiser med motor i 2024, utført av Markisespesialisten Asker og Bærum AS.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
-Ja, det kan komme noe lukt fra sluk i badekar når vifta kjører for fullt, spesielt i forbindelse med tungt regnvær. Det løses
enkelt ved å lukke sluket.

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.
-Ja. Vi fikk inn sebraklanner med en brukt sofa for noen år siden. Det tok en stund før vi oppdaget det og det kan dukke opp
én og annen, men kan gå lang tid mellom. I forbindelse med salg har vi rådført oss med sertifisert skadedyrfirma (Rentokil) som
har anbefalt oss grundig støvsuging langs lister ved utflytting som eneste anbefalte tiltak. Vi har sett noen få sølvkre i løpet av
årene vi har bodd her.

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, se veiledende plan for offentlig rom (VPOR) for Skullerud. Sameiets eiendom ligger utenfor planområdet. Deler av tilstøtende vei - Skullerudbakken - er inkludert i planen.

Bygningssakkyndig
Per Eddie Ekrem

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:

Terrasseblokk på 6 etasjer oppført med bærende konstruksjoner i betong. Utfyllende fasader i isolert bindingsverk med malt kledning og teglsteinsforblending. Utvendig adkomst til leilighetene og det er felles bodareal/teknisk del i byggets 3. etg. Flatt yttertak tekket med folie/papptekking. Det er gjennomført omfattende rehabilitering av fasader, nye terrasser og bytte av vinduer som ble ferdigstilt i 2025.

Innvendige overflater består hovedsakelig av 1-stavs parkett, laminat i entré, samt malte glatte vegger og himlinger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Elektriske panelovner på alle soverom
-Varmekabler på bad
-Varmefolie under laminatgulv i entre.

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. 8000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 468,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kabel-tv, internett, a-konto varmtvann, a-konto renter og avdrag på lån, driftskostnader garasje, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

*Borettslaget har et lån med mulighet for individuell nedbetaling. Dersom andel fellesgjeld på dette lånet nedbetales vil felleskostnadene reduseres med kr. 3017,- pr. mnd. Felleskostnader vil utgjøre kr.4451,- pr. mnd. ved nedbetaling av andel fellesgjeld på dette lånet. Endringer kan forekomme. Se vedlagte informasjon fra forretningsfører for nærmere info. Nedbetaling kan foretas 2 ganger i året. 10 dager før 28.2 og 31.10, etter avtale er inngått med den enkelte.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 487 399,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 949 596,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har en kollektiv avtale med OBOS OpenNet for levering av bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.
Skullerud Terrasse 1-4 , orgnr. 984726325

Om sameiet
- Sameiet Skullerud Terrasse 1-4 består av 48 seksjoner.
- Skullerud Terrasse 1-4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984726325, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Sameiets revisor er PWC.
- Sameiets hjemmeside: https://vibbo.no/skullerud-terrasse-1-4-se
- Sameiet Skullerud Terrasse 1-4 og Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109 har felles vaktmestertjeneste.
- Montering av varmepumpe er ikke tillatt.

Sameiet påbegynte prosjektet med å skifte av vinduer, ytterdører og terrasserekkverk/blomsterkasser i 2024 for alle leilighetene, for denne leiligheten ble det ferdigstilt i 2025. Prosjektet er nå ferdig og fellesgjelden har økt i forbindelse med det.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 470 000,-pr. 15.04.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207729647
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 1 407 520,00
Innfrielsesdato: 30.08.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208422332
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 16 987 892,62
Innfrielsesdato: 30.11.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et positivt årsresultat på kroner 8 489 405. I 2025 var det budsjettert med et negativt årsresultat på kroner -116 000.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Selskapet har et mekanisk vifte-/ventilasjonsanlegg. Eget

skriv vedr. retningslinjer for røykpiper/peis er utarbeidet av styret. Dette skal leses av kjøper. ligger bak husordensreglene

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres dugnader i sameiet.

Tunet mellom Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107/109 og oss, er et fellesområde for begge sameier og området skal holdes pent og ryddig til enhver tid. Til større dugnader sammenkaller styret sameierne.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt i Sameiet Skullerud Terrasse 1-4 så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Det forutsettes at eier er kjent med de til enhver tids
gjeldende lover angående dyrehold.

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det forutsettes at eier er kjent med gjeldende lover angående dyrehold.
Husdyreiere er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.
Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene eller terrassene på bakkeplan (i tilfelle må dette fjernes med det samme).
Det er ikke tillatt å mate fugler, andre ville dyr eller andres kjæledyr på sameiets fellesareal eller fra terrasser. På grunn av skadedyr og med hensyn til andres dyr.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6596956

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 975 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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 beliggenhet på populære Skullerud.

Her har du barnehager, barneskoler og ungdomsskole innen kort gangavstand. I tillegg har du Skullerud Torg i umiddelbar nærhet. Her har du 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 en liten spasertur unna.

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 5 minutters 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.

Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Gangavstand til Østmarka, populære Skullerudstua og Rustadsaga. 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 gjeldes 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 21.03.1994.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Leiligheten er med onbygget planløsning;
- kjøkken er flyttet fra soverom til stue i åpen løsning
- bad er sammenslått med toalettrom
- bod er omgjort til kjøkken

Det gjøres oppmerksom på at endring av bod til kjøkken er et søknadspliktig tiltak.
For at rommene lovlig skal kunne benyttes som dette må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i

den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan S-4916. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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:
301/168/17/15:
19.04.1988 - Dokumentnr: 26180 - Best. om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 168 bnr 87
Overført fra: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1988 - Dokumentnr: 83874 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1989 - Dokumentnr: 4322 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET
ETTER 90% AV TAKST BASERT PÅ
FORSIKRINGSRÅDETS REGLER
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2026 - Dokumentnr: 426293 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.01.1989 - Dokumentnr: 4322 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101/4512
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 48 SEKSJONER

10.10.1985 - Dokumentnr: 62229 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:159
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til

enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 960,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 7 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Stipuler til kr. 26.100,-

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 1. mai 2026

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

Megler
Tonje Solheim Helseth, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 41345194

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og

utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Johan Scharffenbergs vei 115L

Nabolaget Skullerud - vurdert av 179 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nyskolen i Oslo grunnskole (1-...	118 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Rustad skole (1-7 kl.)	454 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Abildsø skole (1-10 kl.)	486 elever, 30 klasser	5 min 2.3 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	335 elever, 31 klasser	17 min 1.3 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	6 min 3.4 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	7 min 3.5 km

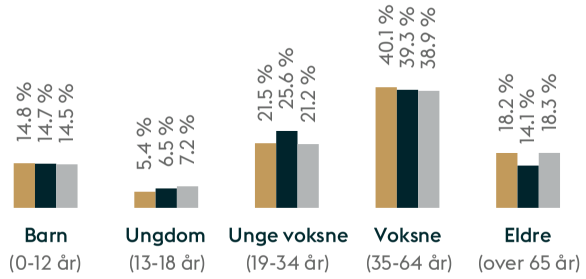
Offentlig transport

Skullerudbakken	Linje 70N, 76	2 min 0.2 km
Skullerud	Linje 2, 3	9 min 0.7 km
Kastellet	Linje 13, 19	10 min 4.7 km
Bryn stasjon	Linje L1	10 min 7.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 9 km

Barnehager

Gartnerboligen barnehage (1-5 ...	54 barn	6 min 0.4 km
Skullerudhøgda barnehage (0-5 ...	55 barn	10 min 0.8 km
Lopperud barnehage (0-5 år)	89 barn	18 min 1.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Leirskallen flerbrukshall	14 min
Rustad	19 min
Skullerud Sport Senter	10 min
EVO Bøler Senter	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Johan Scharffenbergs vei 115 L, 0694 OSLO
OSLO kommune
gnr. 168, bnr. 17, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26113 **Eiendomsverdi ref nr:** XO5738

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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.



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.



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.



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.



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.



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

Boligen er en leilighet i terrasseblokk fra 1989, med ferdigattest datert 21.03.1994.
Bruksarealet (BRA) er oppmålt til 98 m², hvorav 93 m² er BRA-i.
Planløsningen består av entré/gang, tre soverom, bad med separat dusjrom samt åpen stue/kjøkkenløsning.
Planløsningen er endret fra opprinnelige tegninger ved blant annet flytting av kjøkken og sammenslåing av bad og toalettrom.

Innvendige overflater består hovedsakelig av 1-stavs parkett, laminat i entré, samt malte glatte vegger og himlinger.
Overflatene fremstår med normal bruksslitasje, med enkelte mindre sår og merker i gulv.
Vinduer og ytterdører er nyere (2025) med 3-lags glass og fremstår med tidsriktig standard, uten registrerte vesentlige avvik.

Innvendige dører har noe overflateslitasje og stedvis svelling, men fungerer tilfredsstillende. Kjøkkenet fra 2019 har glatte fronter, heltre benkeplate og integrerte hvitevarer, med normal bruksslitasje.

Badet er oppgradert i 2018 med moderne materialvalg som microsement på vegger og fliser på gulv med varmekabler.

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler og varmefolie. Varmtvann leveres via felles sentralanlegg.

Samlet fremstår boligen med generelt god standard etter oppgraderinger, med normalt vedlikeholdsbehov.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten.

Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til borettslagets felles
bygningsmasse er ikke satt.)

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

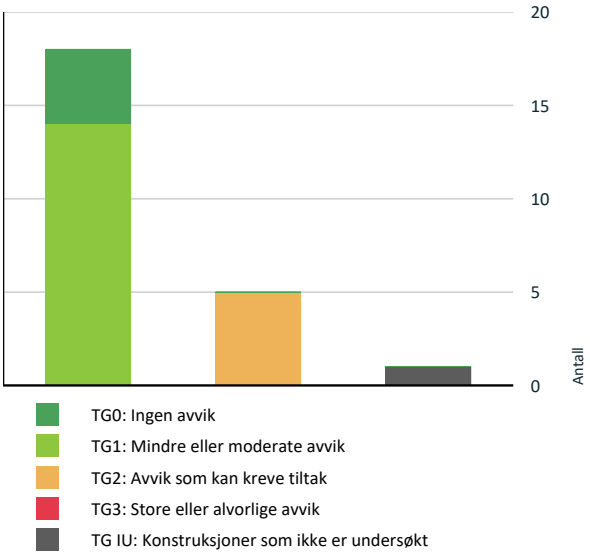
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Leiligheten er med onbygget planløsning;
- kjøkken er flyttet fra soverom til stue i åpen løsning
- bad er sammenslått med toalettrom
- bod er omgjort til kjøkken

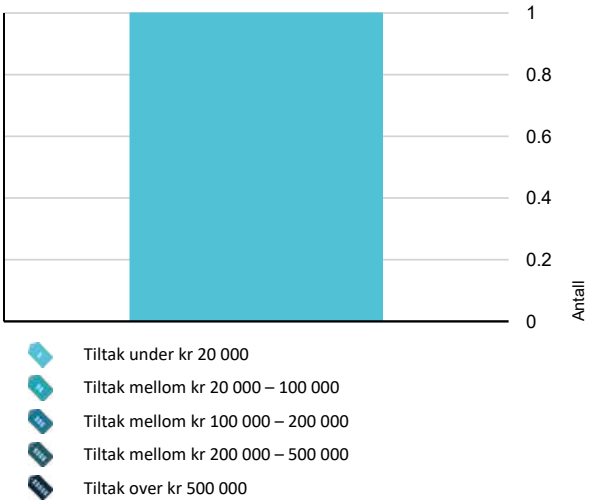
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.
Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Utvendig > Bygning, generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad m/dusjrom > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad m/dusjrom > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad m/dusjrom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nytt blandebatteri på kjøkken
2025	Modernisering	Ny godkjent vifte til pipe.
2023	Modernisering	Ny oppvaskmaskin
2023	Modernisering	Nye stoppekraner på kjøkken
2019	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning fra IKEA m/nye hvitevarer.
2019	Modernisering	Ny peis montert av Henriksen Peisforum.
2018	Modernisering	Ombygging av planløsning og nye overflater utført av Renov bygg.
2018	Modernisering	Nytt bad utført av Renov bygg.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Terrasseblokk på 6 etasjer oppført med bærende konstruksjoner i betong. Utfyllende fasader i isolert bindingsverk med malt kledning og teglsteinsforblending.
Utvendig adkomst til leilighetene og det er felles bodareal/teknisk del i byggets 3. etg.
Flatt yttertak tekket med folie/papptekking.
Det er gjennomført omfattende rehabilitering av fasader, nye terrasser og bytte av vinduer som ble ferdigstilt i 2025.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags energiglass fra 2025 byttet i regi av sameiet.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Dører

Beskrivelse

Syvedør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags energiglass fra 2025.
Malt hoveddør med glassfelt.
Alle dører byttet i regi av sameiet 2025.

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 29,5 m² med hovedretning orientert mot vest og med adkomst fra stue.
Utvendig belysning og strømuttak samt dobbel elektrisk markise.
Glassrekkverk på lakkerte aluminiumsprofiler og oppforet terrassegulv med fliser og underliggende avrenning.
Rekkverkshøyde på 1,0 m og nivåforskjell til bakkeplan på 2,84 m
Terrasse ble rehabilitert i regi av sameiet i 2025.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater i boligen består av;
Gulv: 1-stavs parkett.
Vegger: malte slette flater
Tak/himling: malte slette flater

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Parkettgulv i hovedsoverom og laminatgulv i entre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkettgulv med stedvis bruksslitasje og laminatgulv med 2 stk. mindre sår i overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvet fungerer med dette avviket.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

I stue/kjøkken er det målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I entre er det målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige dører fungerer som tiltenkt men med noe avvik på overflater som slitasje, hakk, merker, sår o.l.
Svelling nederst på dør til bad.
Det gjøres oppmerksom på at slitedeler som låsekasse, sluttstykke og hengsler vil over tid ha redusert funksjon pga. vedvarende bruk gjennom mange år.
Det må derfor tas høyde for at det kan påløpe vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover selv om dette ikke nødvendigvis er tilfelle nå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket er kosmetisk og døren fungerer tilfredsstillende. Det anbefales å lukke avviket ved lokal utbedring.







TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Åpen garderobeløsning på soverom og garderobeskap på barnerom.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD M/DUSJROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, bilder og samsvarserklæring.
Arbeidet er utført av Renov bygg og samsvarserklæring signert rørlegger Bygg & VVS garanti AS.

Ombygget bad med adkomst til separat dusjrom m/vaskemaskin.
Hoveddel med badekar, wc og dobbel servantinnredning.
Microsement på vegger og storformat fliser på gulv.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l





2. ETASJE > BAD M/DUSJROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med microsement på våtromsplater og nedsenket malt himling med downlights.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Coating i microsement nederst i overgang gulv/vegg med avvik. Avviket er forsøkt utbedret men fortsatt avvik i utførelse.
Avviket er plassert i våtsone mot gulv og kan i ytterste konsekvens medføre brudd i tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Avviket må lukkes med egnet behandling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD M/DUSJROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og med varmekabler.
Det er målt høydeforskjell på 51 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 335 cm og 13-18 mm fall til sluk i dusjsone.
Ca. 6-7 mm nedsenk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser TEK 17

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

- Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

- Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

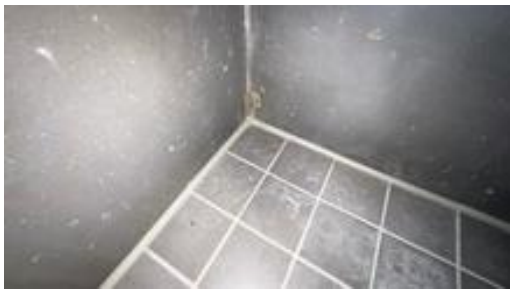
Mykfuger/silikonfuger med misfarging og stedvis noe mangelfull utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.

Mykfuger må rengjøres og evnt. oppgraderes/byttes.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD M/DUSJROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran/toppmembran.
Våtromsplater på vegg med microsement overflate.
Alt av røropplegg, sluk, membraner og overflater ble byttet ifb. rehabiliteringen av våtrommet.

Årstall: 2018



2. ETASJE > BAD M/DUSJROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning består av dobbel servantinnredning med skuffer, speilskap m/belysning, dusjhjørne med hengslede glassvegger, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin og frittstående badekar.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Servantinnredning henger noe skjevt ut fra vegg etter tidligere stor belastning og avvik i speilflate i midtre speilfront.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Innhent dokumentasjon om mulig. Dersom det kan dokumenteres at løsningen for wc er med f.eks safety-bag eller tilsvarende vil avviket kunne fjernes. Innredning må festes forsvarlig til vegg for å hindre ytterligere utvikling.





2. ETASJE > BAD M/DUSJROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk sentralavtrekk med regulering fra ventilator på kjøkken.

2. ETASJE > BAD M/DUSJROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av heltre ask med dobbel kum i kompositt.
Øyløsning som romdeler mot stue.
Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Det er montert lekkasjevarsler og komfyrvakt.

Innredningen er med normal bruksslitasje ift. alder på bygningsdel og komponenter. Mindre sår og hakk må påregnes selv om dette ikke er kommentert spesielt.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

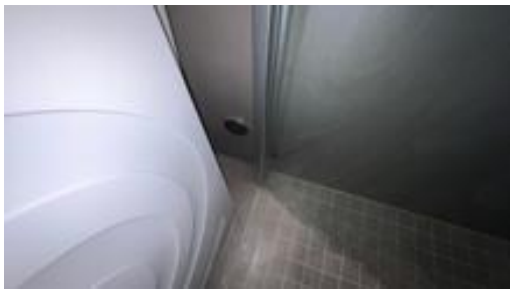
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad.
Røranlegg med tilhørende installasjoner ble byttet ifbm. rehabiliteringen av våtrommet.
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Anlegget er i hovedsak fra byggeåret med soilrør i plast og avløp fra servanter og kummer i plast.
Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.
Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og sentralavtrekk til luftekanal fra bad/wc og kjøkken. Tilluft under dørblad til bad/wc.
Ventilasjonsløsningen i boligen er vurdert opp mot byggeår og anses å ha vært tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Sammenholdt med dagens regelverk foreligger det imidlertid avvik, særlig knyttet til luftutskiftning og generell sirkulasjon av ventilasjonsluft i boligen.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert waterguard/ automatisk stengeventil tilknyttet kjøkkenet. Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann som dekkes gjennom felleskostnader.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er digital løsning for TV-signaler og internettilkobling som f.eks fiber eller tilsvarende. Det er ikke tatt stilling til leverandør og anlegget er ikke testet.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner på alle soverom, varmekabler på bad og varmefolie under laminatgulv i entre.

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.

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 plassert i fellesareal med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 32 amp. som er plassert eksternt i fellesareal tilknyttet bod i 3 etg.
Hele leilighetens elektriske anlegg ble fornyet/byttet ifbm. ombygging/oppussing.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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





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)**
2. etasje	93			93	30
Bod i 3 etg.		5		5	
SUM	**93**	**5**			**30**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad m/dusjrom, stue/kjøkken		
Bod i 3 etg.		Bod	

Kommentar

Boligen disponerer bod i 3 etg på 4,81 m²
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Leiligheten er med onbygget planløsning;
- kjøkken er flyttet fra soverom til stue i åpen løsning
- bad er sammenslått med toalettrom
- bod er omgjort til kjøkken

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: .

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Inga Oskal Eidsvåg og Marius Portaas Haugen Eidsvåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	168	17		15	10975 m²	Arealbekreftelse	Eiet

Adresse
Johan Scharffenbergs vei 115 L

Hjemmelshaver
Inga Oskal Eidsvåg og Marius Portaas Haugen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Skullerud Terrasse 1-4 S/E	101 / 4512	OBOS Eiendomsforvaltning AS	984726325

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 36 279 31.12.2025	Kr. 470 207 20.04.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og naturskjønt boligområde på Skullerud, i bydel Østensjø i Oslo.
Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt et godt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Østmarka byr på milevis med gruslagte turveier og et rikt rutenett av oppmerkede turstier. Vinterstid finner du et bredt utvalg av lysløyper og preparerte skiløyper, samt et antall populære akebakker.

Nærområdet byr også på et rikt utvalg av aktiviteter og fritidstilbud gjennom året, blant annet Nøklevann ro & padleklubb (NRTK), Rask idrettslag med tilbud innen fotball, friidrett, langrenn barneidrett og ballidrett, samt IF Frøy som har et aktivt sykkelmiljø.
Kort vei til lekeplass, idrettshall, golfbane (Grønmo golfklubb), ridesenter, tennisanlegg, alpinanlegg, treningssenter og Bøler Bad.
Videre er det kort vei til Oslo klatresenter, med flotte, nye fasiliteter på Skullerud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6596956			

Kommentar
Fellespolise. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.03.1994		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	27.04.2026	Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XO5738

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Inga Oskal Eidsvåg	9578-5999-4-2285154	2026-04-29 23:13:21
Marius Portaas Haugen	9578-5999-4-2234519	2026-04-29 23:45:59

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. apr. 2026

Oppdragsnummer
18-0057/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johan Scharffenbergs vei 115L, 0694 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Inga Oskal Eidsvåg, Marius Portaas Haugen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6596956
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renov bygg som totalentreprenør stod for totalrenovering av leiligheten i 2018, inkludert bad.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renov bygg i 2018.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renov bygg.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Henriksen peisforum monterte peis i 2019. Det ble samtidig montert røyksuger på pipe som er krav i sameiet. Røyksuger ble først tilkoblet strøm av selskap som ikke var godkjent elektromontør, men jobben har i senere tid blitt reversert og utført på nytt av godkjent elektromontør (Abildsø elektriske). Samsvarserklæring foreligger.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Expertgruppen AS gjorde følgende i forbindelse med totalrenovering: Elektroinstallasjon: Sikringsskap: Gamle sikringer byttet til nye JFA-sikringer (11 stk). Bad: 2 stk dimmer 2-pol. 1 stk lysbryter 2-pol. Varmekabel 1250W + termostat. Kjøkken: 1 stk dimmer, 1 stk lysbryter, 5 stk stikkontakter jordet. Stue/soverom/gang: 4 stk lysbryter, 2 stk dimmere, 9 stk stikkontakter, varmefolie i gang 480W + termostat. Abildsø elektriske: Pipevifte: - Demontere eksisterende kabling utendørs mellom sikkerhetsbryter på tak og terrasse. - Trekke inn kabel i eksisterende rør mellom hastighetsregulator i stue og sikkerhetsbryter på tak. - Koble til ny kabel i sikkerhetsbryter og hastighetsregulator. Stue: - Utskifting av 1 stk IF dobbel stikkontakt m/jord under hastighetsregulator grunnet utsparing i deksel. Sluttkontroll og avfallshåndtering. Montering av komfyrvakt på kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbillader montert på garasjeplass av Smart Elektro AS i 2023 i regi av sameiet.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vi bygget delvis om planløsningen da vi tok over. Kjøkken er flyttet fra soverom til stue i åpen løsning, bad er sammenslått med toalettrom. Opprinnelig bod er omgjort til kjøkken.

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaderehabilitering i regi av sameiet i 2025, inkludert bytte av vinduer og dører. Montering av to nye markiser med motor i 2024, utført av Markisespesialisten Asker og Bærum AS.

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?

Ja

Beskriv: Det kan komme noe lukt fra sluk i badekar når vifta kjører for fullt, spesielt i forbindelse med tungt regnvær. Det løses enkelt ved å lukke sluket.

---

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.

Ja

Beskriv: Vi fikk inn sebraklanner med en brukt sofa for noen år siden. Det tok en stund før vi oppdaget det og det kan dukke opp én og annen, men kan gå lang tid mellom. I forbindelse med salg har vi rådført oss med sertifisert skadedyrfirma (Rentokil) som har anbefalt oss grundig støvsuging langs lister ved utflytting som eneste anbefalte tiltak. Vi har sett noen få sølvkre i løpet av årene vi har bodd her.

---

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

Eventuell kommentar: Se veiledende plan for offentlig rom (VPOR) for Skullerud. Sameiets eiendom ligger utenfor planområdet. Deler av tilstøtende vei - Skullerudbakken - er inkludert i planen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

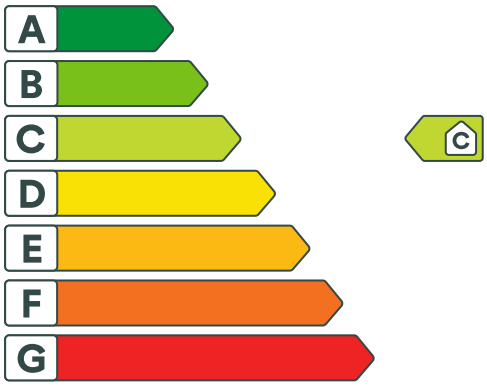
Oppdragsnummer: 18-0057/26

enova

Energiattest



Adresse **Johan Scharffenbergs vei 115L, 0694 OSLO**	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282031**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81068852**
Gårdsnummer **168**	Bruksnummer **17**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **92,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **92,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **145,13 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **145,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 869 kWh**



Johan Scharffenbergs vei 115L, 0694 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Johan Scharffenbergs vei 115L, 0694 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Tonje Solheim Helseth
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: t.helseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0057/26 . Vår ref.: 5456-1-15 Dato: 15.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skullerud Terrasse 1-4 S/E
Organisasjonsnr:	984726325
Seksjonseier:	Eidsvåg, Inga Oskal
Medeier:	Haugen, Marius Portaas
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Johan Scharffenbergs V 115, 0694 OSLO
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	168
Bnr.	17

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6596956.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
  Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.

Selskapet har et mekanisk vifte-/ventilasjonsanlegg. Eget skriv vedr. retningslinjer for røykpiper/peis er utarbeidet av styret. Dette skal leses av kjøper. ligger bak husordensreglene. Det følger en garasjeplass til hver seksjon. Garasjeplassen tinglyses som ideell 1/72 del av gnr. 168, bnr. 99, snr 1. Den må videreselges med leiligheten. Megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka. Det planlegges skifte av vinduer, ytterdører og terrasserekkverk/blomsterkasser. Kostnad ved tiltak er foreløpig ukjent. Det vises til informasjon på Vibbo. Det planlegges utbedring av endevegger på litt lenger sikt, kostnad er ukjent. I samarbeid med nabo-sameiet abeides med e-bil-lading, kostnad er ukjent Sameiet har Adm.avtale. Nedbetaling kan foretas 2 ganger i året. 10 dager før 28.2 og 31.10, etter avtale er inngått med den enkelte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207729647
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	1 407 520,00
Innfrielsesdato:	30.08.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208422332
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	16 987 892,62

Innfrielsesdato:	30.11.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 467,86,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820842233; Adm. lån 1 - Akonto renter	2 357,86	
Lån nr: 9820842233; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	660,00	
Driftskostnader garasje	582,00	
Felleskostnader	3 868,00	

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:	1 082,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 356,-
Annen formue:	36 279,-
Gjeld:	473 707,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207729647
Restsaldo:	31 501,32
Kapitalkostnader:	447,32
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208422332
Restsaldo:	438 705,51
Kapitalkostnader:	12 860,48
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 470 206,83,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Said Bitta pr. e-post: said.bitta@obos.no eller telefon: 22 86 82 47.

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/Åsmund Thorbjørnsen, e-post: skullerudterrasse1-4@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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5456
SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4

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:
22. mai 2025 kl. 19:00, 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.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ekstraordinært honorar, vedlikeholdsprosjekt
8. Støtte fra Enova
9. Forslag til endring av vedtekter A
10. Forslag til endring av vedtekter B
11. Forslag til endring av vedtekter C
12. Forslag til endring av vedtekter D
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4

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.

Styrets innstilling

Vi foreslår styreleder Åsmund Thorbjørnsen til møteleder

Forslag til vedtak

Åsmund Thorbjørnsen (styreleder) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges i møtet

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 2024 styrerommet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 85.000,-

Sak 7

Ekstraordinært honorar, vedlikeholdsprosjekt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ekstraordinær godtgjørelse for styrets arbeid tilknyttet fasadeprosjekt foreslås satt til kr 100 000 for det inneværende år 2025

Styrets innstilling

Knyttet til mer-arbeid ifm med vedlikeholdsprosjektet

Forslag til vedtak

Ekstraordinær godtgjørelse tilknyttet fasadeprosjekt settes til kr 100 000 for det kommende året.

Sak 8

Støtte fra Enova

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Vi har fått godkjent søknad fra Enova om støtte på 650.000,-

Styret ønsker at vi bestemmer oss for hvordan vi fordeler dette.

Alternativ 1:

Utbetaling til samtlige enheter basert på sameierbrøken.

Alternativ 2:

Opprette et eget fond der pengene kan brukes til neste store vedlikeholdsprosjekt (om 5-10 år).

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Støtte fra Enova
- Mot Støtte fra Enova

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alternativ 1: Utbetaling til samtlige enheter basert på sameierbrøken.

2. Alternativ 2: Opprette et eget fond der pengene kan brukes til neste store vedlikeholdsprosjekt (om 5-10 år).

Sak 9

Forslag til endring av vedtekter A

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har utarbeidet noen tilleggsformuleringer/endringer til vedtektene tilknyttet problemstillinger som har dukket opp det siste året/årene.

Tillegg under punkt 12. SAMEIERNES ANSVAR

For å sikre en enhetlig behandling av forespørsler om individuelle endringer som påvirker fasaden eller byggets struktur, skal prinsippene for "**Styrets vedtak om individuelle endringer**" følges. Disse prinsippene skal sikre at endringer gjøres i samsvar med bygningens estetikk og tekniske krav, samt ivareta både fellesskapets og den enkelte sameiers interesser. Prinsippene finnes til enhver tid tilgjengelig på styrets nettsider. Prinsippene kan kun endres på styremøter og skal dateres med siste oppdatering.

Styrets innstilling
Endringen vedtas

Forslag til vedtak
Endringen vedtas

Vedlegg
2. Prinsipper for Styrets vedtak om individuelle endringer.pdf

---

Sak 10

Forslag til endring av vedtekter B

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har utarbeidet noen tilleggsformuleringer/endringer til vedtektene tilknyttet problemstillinger som har dukket opp det siste året/årene.

Endring under punkt 11. FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLD

"Alle sameiere skal betale en egenandel på kr 900.- ved bytting av avtrekksvifte." Ny tekst: "Alle sameiere skal betale en egenandel på kr 2000.- ved bytting av avtrekksvifte."

Styrets innstilling
Ny tekst med økt egenandel vedtas

Forslag til vedtak

Ny tekst med økt egenandel vedtas

Sak 11

Forslag til endring av vedtekter C

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har utarbeidet noen tilleggsformuleringer/endringer til vedtektene tilknyttet problemstillinger som har dukket opp det siste året/årene.

Endring under punkt 12. SAMEIERNES ANSVAR

Fjerne teksten: "Sameier plikter også å sørge for å holde busker/trær på en slik måte at røttene ikkesprenger blomsterkassene. Sameier er ansvarlig for tømming av innhold i blomsterkassene ved eventuell utbedring." Samt blomsterkasser i teksten: "Det er sameier som er ansvarlig for beising av blomsterkasser..."

Styrets innstilling

Fjerne tekst ang blomsterkasser

Forslag til vedtak

Fjerne tekst ang blomsterkasser

Sak 12

Forslag til endring av vedtekter D

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har utarbeidet noen tilleggsformuleringer/endringer til vedtektene tilknyttet problemstillinger som har dukket opp det siste året/årene.

Tillegg under punkt 10. SAMEIERNES DISPOSISJONSRETT

"Garasjeplassen kan kun leies ut til beboere i JSBV 107-117"

Styrets innstilling

Her har vi fått beskjed om at JSBV 107-109 ønsker å innføre det samme.

Forslag til vedtak

Vedta tillegget

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Afsaneh Nafari
- Erik Ilsaas

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Muryn
- Lloyd Michael Clough
- Mats Evensen
- Othea Vikse

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2024-25

-Vedlikeholdsprosjektet

-Kapitalinnkrevinger

-9 byggherremøter siden oppstart januar

-7 Styremøter

-Iverksatt nøkkelbrikker garasje

-Møte med nabosameiet

-2 dugnader

-Gjennomført energikartlegging

-Søkt og fått godkjent støtte fra Enova

-Håndtert 4 lekkasjer (1 stor)

-Støttet bytte av 3 til 4 avtrekksvifter

-Brannvernkontroll

-Kontroll av piper/pipeløp, må også kartlegges (under arbeid)

SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4
ORG.NR. 984 726 325, KUNDENR. 5456

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 561 912	3 204 552	3 562 000	3 562 000
Andre inntekter	3	7 909 003	132 049	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 470 915**	**3 336 601**	**3 562 000**	**3 562 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 085	-11 985	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-185 000	-85 000	-185 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-8 250	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-108 680	-103 353	-107 500	-113 000
Konsulenthonorar	7	-609 526	-192 367	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-787 485	-900 140	-338 000	-279 000
Forsikringer		-137 182	-119 770	-132 000	-158 000
Kommunale avgifter	9	-509 915	-431 328	-506 000	-579 000
Energi/fyring		-158 649	-216 567	-220 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-114 624	-124 704	-118 000	-123 000
Andre driftskostnader	10	-202 604	-119 337	-143 000	-147 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 847 999**	**-2 312 800**	**-1 932 500**	**-1 887 000**
DRIFTSRESULTAT		**8 622 915**	**1 023 801**	**1 629 500**	**1 675 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 868	12 554	0	0
Finanskostnader	12	-158 378	-153 102	-1 805 000	-1 791 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-133 510**	**-140 548**	**-1 805 000**	**-1 791 000**
ÅRSRESULTAT		**8 489 405**	**883 253**	**-175 500**	**-116 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		7 607 504	0		
Reduksjon udekket tap		881 901	883 253		

SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4
ORG.NR. 984 726 325, KUNDENR. 5456

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		575 893	52
Andre kortsiktige fordringer		0	9 659
Driftskonto OBOS-banken		12 083 935	1 123 159
Sparekonto OBOS-banken		621 722	304 002
SUM OMLØPSMIDLER		**13 281 551**	**1 436 872**
SUM EIENDELER		**13 281 551**	**1 436 872**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		7 607 504	0
Udekket tap		0	-881 901
SUM EGENKAPITAL		**7 607 504**	**-881 901**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 578 208	2 020 725
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 578 208**	**2 020 725**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 883	53 710
Leverandørgjeld		17 837	181 409
Påløpte renter		2 119	13 180
Annen kortsiktig gjeld		0	49 749
SUM KORTSIKTIG GJELD		**95 839**	**298 048**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 281 551**	**1 436 872**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2025
Styret i Sameiet Skullerud Terrasse 1-4

Åsmund Thorbjørnsen Erik Formo Ilsaas Afsaneh Aga Nafari

Marcus Drange Hansen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 148 512
Garasje	302 400
Etablering elbilsystem	111 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 561 912**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr reparerte vifter	1 800
Kapitalinnkalling Rehabliteringsprosjekt	7 907 203
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 909 003**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 085
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 085**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 185 000.
Styret har mottatt et ekstra honorar på kr 100 000 i forbindelse med rehabilitering i 2024/2025.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 594, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
Andre konsulenthonorarer Rehabiliteringsprosjekt	-607 344
SUM KONSULENTHONORAR	**-609 526**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-388 284
Drift/vedlikehold VVS	-39 285
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 790
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 395
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 731
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-280 000
Egenandel forsikring	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-787 485**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-376 729
Feieavgift	-3 536
Renovasjonsavgift	-129 650
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-509 915**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-15 190
Container	-8 908
Lyspærer og sikringer	-5 634
Vaktmestertjenester	-65 895
Renhold ved firmaer	-3 209
Snørydding	-50 278
Andre fremmede tjenester	-42 730
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 594
Andre kontorkostnader	-1 205
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 298
Øreavrunding	-4
Velferdskostnader	-1 560
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-202 604**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 150
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 720
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-2
SUM FINANSINNTEKTER	**24 868**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Obos-banken	-158 335
Renter på leverandørgjeld	-43
SUM FINANSKOSTNADER	**-158 378**

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95%. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2014	-2 638 842	
Nedbetalt tidligere	2 336 495	
Nedbetalt i år	302 347	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95%. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2018	-2 383 657	
Nedbetalt tidligere	665 279	
Nedbetalt i år	134 812	
		-1 583 566
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	5 358	
		-3 994 642
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 578 208**

Prinsipper for Styrets vedtak om individuelle endringer

For å sikre en enhetlig behandling av forespørsler om individuelle endringer som påvirker fasaden eller byggets struktur, har styret innført følgende prinsipper. Disse prinsippene skal sikre at endringer gjøres i samsvar med bygningens estetikk og tekniske krav, samt ivareta både fellesskapets og den enkelte sameiers interesser.

1. Enhetlig estetisk uttrykk

- Alle individuelle endringer som berører fasaden (for eksempel innglassering av terrasser) skal utføres på en måte som sikrer et enhetlig estetisk uttrykk for hele bygget.
- Styret skal, i samarbeid med byggets arkitekt (Arkitekt Borhaven AS), utarbeide standarder for design, materialer og utførelse for slike løsninger.
- Sameiere som ønsker å utføre endringer, må forholde seg til disse standardene. Eventuelle avvik fra standardene krever særskilt godkjenning fra Styret.

2. Krav til forhåndsgodkjenning

- Ingen individuelle endringer som påvirker byggets fasade, struktur eller fellesarealer kan utføres uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Styret.
- Forespørsler om endringer må inneholde detaljerte tegninger og beskrivelser, inkludert tekniske vurderinger, til Styret.

3. Økonomisk ansvar

- Sameiere som ønsker å utføre individuelle tilpasninger som innglassering av terrasser, har fullt økonomisk ansvar for:

    - Arkitektkostnader.
    - Søknadsgebyrer til Plan- og bygningsetaten.
    - Montering, vedlikehold og eventuell demontering av konstruksjonen.
- Ved fremtidige felles vedlikeholdsprosjekter, er den enkelte sameier økonomisk ansvarlig for:
    - Å demontere eventuelle endringer som påvirker prosjektet.
    - Å sette opp endringene igjen etter at fellesprosjektet er fullført

4. Teknisk forsvarlige løsninger

- Alle individuelle tilpasninger må være teknisk forsvarlige og i samsvar med gjeldende forskrifter, inkludert:
    - Brannkrav (f.eks. at konstruksjonen ikke hindrer rømningsveier eller reduserer brannsikkerheten).
    - Isolasjonskrav (løsninger skal ikke påvirke byggets energiytelse negativt).
    - Avstand til rekkverk og andre sikkerhetskrav, i henhold til nasjonale og lokale regler.

5. Bruk av sameiets arkitekt (Arkitekt Borhaven AS)

- Arkitektkontoret Borhaven, som har hatt ansvar for byggets opprinnelige design etter vedlikeholdsprosjektet i 2023, skal være involvert i alle søknader om innglassering eller andre fasadeendringer. Dette for å sikre at løsninger er i tråd med byggets opprinnelige arkitektoniske struktur.
- Tegninger og vurderinger fra Borhaven skal legges ved søknaden til Styret og senere til Plan- og bygningsetaten.

6. Søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten

- Alle endringer som påvirker byggets fasade, herunder innglassering av terrasser, kan regnes som en fasadeendring og kan kreve godkjenning fra Plan- og bygningsetaten (PBE).
- Det er den enkelte sameiers ansvar å sende inn en slik søknad, inkludert å dekke alle tilhørende gebyrer.
- Dersom det ikke regnes som en fasadeendring, må dette bekreftes av PBE og vedlegges i søknaden til Styret.

7. Vedlikehold og fremtidige prosjekter

- Styret har rett til å pålegge sameiere å fjerne individuelle tilpasninger i forbindelse med felles vedlikeholdsprosjekter. Sameieren er selv ansvarlig for kostnader knyttet til fjerning og gjenoppretting av endringer.
- Eventuelle skader på byggets fasade, fellesområder eller tekniske installasjoner som følge av individuelle endringer, er sameierens ansvar å utbedre.

8. Gyldighet og overholdelse

- Prinsippene som fastsettes i dette vedtaket gjelder alle nåværende og fremtidige sameiere, og skal være en del av sameiets vedtekter.
- Sameiere som ikke følger disse retningslinjene kan pålegges å fjerne uautoriserte endringer for egen regning.

Oppsummering: Disse prinsippene skal bidra til å ivareta både byggets estetiske helhet og sikkerhet, samtidig som de gir mulighet for individuelle tilpasninger. Ved å integrere disse prinsippene i sameiets vedtekter, sikrer man en forutsigbar og ryddig prosess for alle parter.

SAMEIEVEDTEKTER FOR SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4

Vedtatt konstituerende sameiermøte i sameiet Johan Scharffenbergs vei 111 – den 17. april 1989.
Endringer foretatt: Sameiermøte 27. april 1998, Sameiermøte 25. april 2001, Sameiermøte 24. april 2002, Sameiermøte 07. april 2003, Sameiermøte 29. april 2004, Sameiermøte 20. april 2005. Ekstraordinært sameiermøte 23. november 2005, Sameiermøte 14.april 2008, Digitalt årsmøte 28.juni - 6.juli 2021, Sameiermøte 25.mai 2023, sameiermøte 23. mai 2024.
Vedtektene er ikke fullt ut oppdatert etter ny Eierseksjonslov fra 2017. Henvisning til gjeldende bestemmelse er innarbeidet i vedtektene. Der loven ikke er fravikelig gjelder loven foran vedtektene.

1. SAMEIET

Sameiet eier den faste eiendom Johan Scharffenbergsvei 111 – 117, del av gnr. 168, bnr. 17 i Oslo. Medlemmer er samtlige eiere av seksjoner i eiendommen.

SEKSJONSINNDELING:

Leilighets-nummer	Seksjons-nummer	Sameierbrøk (av totalt 4512)	Adresse	Leilighets-nummer	Seksjons-nummer	Sameierbrøk (av totalt 4512)	Adresse
1	*Boligseksjon 101*	*76*	117 M	25	*Boligseksjon 105*	*76*	113 M
2	*Boligseksjon 102*	*76*	117 A	26	*Boligseksjon 106*	*76*	113 A
3	*Boligseksjon 201*	*101*	117 L	27	*Boligseksjon 205*	*101*	113 L
4	*Boligseksjon 202*	*101*	117 B	28	*Boligseksjon 206*	*101*	113 B
5	*Boligseksjon 301*	*87*	117 K	29	*Boligseksjon 305*	*87*	113 K
6	*Boligseksjon 302*	*87*	117 C	30	*Boligseksjon 306*	*87*	113 C
7	*Boligseksjon 401*	*125*	117 J	31	*Boligseksjon 405*	*125*	113 J
8	*Boligseksjon 402*	*125*	117 D	32	*Boligseksjon 406*	*125*	113 D
9	*Boligseksjon 501*	*100*	117 H	33	*Boligseksjon 505*	*100*	113 H
10	*Boligseksjon 502*	*100*	117 E	34	*Boligseksjon 506*	*100*	113 E
11	*Boligseksjon 601*	*75*	117 G	35	*Boligseksjon 605*	*75*	113 G
12	*Boligseksjon 602*	*75*	117 F	36	*Boligseksjon 606*	*75*	113 F
13	*Boligseksjon 103*	*76*	115 M	37	*Boligseksjon 107*	*76*	111 M
14	*Boligseksjon 104*	*76*	115 A	38	*Boligseksjon 108*	*76*	111 A
15	*Boligseksjon 203*	*101*	115 L	39	*Boligseksjon 207*	*101*	111 L
16	*Boligseksjon 204*	*101*	115 B	40	*Boligseksjon 208*	*101*	111 B
17	*Boligseksjon 303*	*87*	115 K	41	*Boligseksjon 307*	*87*	111 K
18	*Boligseksjon 304*	*87*	115 C	42	*Boligseksjon 308*	*87*	111 C
19	*Boligseksjon 403*	*125*	115 J	43	*Boligseksjon 407*	*125*	111 J
20	*Boligseksjon 404*	*125*	115 D	44	*Boligseksjon 408*	*125*	111 D
21	*Boligseksjon 503*	*100*	115 H	45	*Boligseksjon 507*	*100*	111 H
22	*Boligseksjon 504*	*100*	115 E	46	*Boligseksjon 508*	*100*	111 E
23	*Boligseksjon 603*	*75*	115 G	47	*Boligseksjon 607*	*75*	111 G
24	*Boligseksjon 604*	*75*	115 F	48	*Boligseksjon 608*	*75*	111 F

2. SAMEIETS ORGANER

Sameiets øverste organ er årsmøtet, hvortil samtlige eiere av seksjoner har møterett og stemmerett. Seksjon 1 i sameiet 107-109 representeres av styreleder eller annen valgt representant for sameiet 111-117. Styret, revisor og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

3. INNKALLING TIL ORDINÆRE ÅRSMØTER

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret, senest 21 dager før møtet. Forslag som gjelder endring av vedtekter eller som vil medføre vesentlige økonomiske belastninger for den enkelte sameier eller for sameiet som helhet, må forelegges styret før innkallelsen til årsmøtet, slik at hovedinnholdet kan beskrives i møteinnkallelsen.
Jfr. Lov om eierseksjoner fra 2017 §§44 og 45.

4. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.
Jfr. Lov om eierseksjoner fra 2017, §§ 42 og 43

5. OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig, som må stille med skriftlig, datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle sameiermøtet med mindre noe annet fremgår. Det ordinære sameiermøte skal:

- Behandle årsrapport fra styret
- Behandle og godkjenne årsregnskapet
- Vedta budsjett
- Behandle andre saker nevnt i innkallingen
- Foreta valg av styre og statsautorisert eller registrert revisor.

Jfr. Lov om eierseksjoner fra 2017, §§ 44 – 46 og 52

6. VALG

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall.
Endringer av vedtekter og likeledes vedtak som vil påføre den enkelte sameier ekstrautgifter på over kr 5.000,- eller mer enn 5% av de årlige felleskostnadene, krever 2/3-dels flertall,
Jfr. Lov om eierseksjoner fra 2017, §§ 49 – 51

7. STYRET

Styret velges av årsmøtet blant sameierne og består av 4 styremedlemmer og 2-4 varamedlemmer. Det velges fortrinnsvis 1 styremedlem og 1 varamedlem fra hvert hus.

Ett av styrets medlemmer, som eier boligseksjon, skal være leder og velges særskilt av styret. Funksjonstiden for styret med varamedlemmer er 2 år, således at halve styret og varamedlemmer er på valgt hvert år. Gjenvalg er tillatt. Ved stemmelikhet i styret, har lederen dobbeltstemme.
Jfr. Lov om eierseksjoner fra 2017, § 55

8. INNKALLELSE TIL STYREMØTER

Det innkalles til styremøter etter behov eller når minst 2 styremedlemmer krever det. Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Referat fra styremøtene skal sendes ut til sameierne.

9. STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Det hører inn under styrets oppgaver å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktige når minst 2 av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter ved underskrift av minst 2 medlemmer i fellesskap. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor valgt av årsmøtet.

10. SAMEIERNES DISPOSISJONSRETT

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

11. FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLD

Alle fellesutgifter til drift og vedlikehold fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

Huseierforsikring, eiendomsskatt, elektrisitetskostnader for fellesanlegg, regnskapsførsel, kostnader for drift av utomhusanlegg, snørydding, vedlikehold og oppussing av tak, og andre

uspesifiserte drifts- og vedlikeholdskostnader, som ikke spesielt knytter seg til boliger eller garasjer, fordeles på seksjonene etter sameiebrøken.

Kostnadene vedrørende garasjene fordeles med 1/48-del på hver boligseksjon.

Kostnader som kun vedrører boligseksjonene eller ytre rom og boder, fordeles mellom boligseksjonene etter eierbrøkene (teller) med nevner 4512.

Fellesarealet mellom Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109 og Sameiet Skullerud Terrasse 1-4, eies med 1/75-del av hver boligseksjon i de to sameiene. Utgiftene til drift og vedlikehold av dette areal, fordeles på hvert sameie med henholdsvis 27/75-deler og 48/75-deler, og innbyrdes i hvert sameie med henholdsvis 1/27-del og 1/48-del på hver boligseksjon. Avgjørelser om drift av fellesarealet, delegeres til de to sameiestyrer, som kan iverksette tiltak ved enighet mellom de to styrer, med samme begrensning som er nevnt under punkt 6. Hvis de to sameiestyrer ikke er enige, tas saken opp til behandling i sameiermøte i hver av de to sameier. Vedtak fattes med simpelt flertall, ved at det samlede antall stemmer i hvert sameie telles sammen.

Alle sameiere skal betale en egenandel på kr 900.- ved bytting av avtrekksvifte.

Alle avtrekksviftene skal være koblet til boligens hovedventilasjon, dette gjelder både kjøkken og bad. Alle endringer tilknyttet ventilasjon skal godkjennes av styret på forhånd.

Peisvifte skal være installert i alle leiligheter som disponerer en peis. På vinterhalvåret skal peisviften alltid være på for å unngå røyklukt inn i andre leiligheter.

Utstyr tilknyttet internett medfølger leiligheten. Både router og modem skal bli stående ved fraflytting. Gjeldende utstyr kan finnes på Vibbo.no.

Original opplegg for fibernett skal ikkje flyttes. Ved eventuelle endringer skal dette tilbakestilles på sameiers egen regning.

12. SAMEIERNES ANSVAR

Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leilighetene med ytre rom, inklusive terrasser. All ekstra montering på terrassene, som for eksempel boder, innglassing med alle tilhørende installasjoner eller terrassefliser plikter sameier selv å fjerne ved en eventuell fremtidig utbedring. Sameier plikter også å sørge for å holde busker/trær på en slik måte at røttene ikke sprenger blomsterkassene. Sameier er ansvarlig for tømming av innhold i blomsterkassene ved eventuell utbedring. Det er sameier som er ansvarlig for beising av blomsterkasser, terrassens yttervegg og listverk rundt vinduer. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse, maling, tapetsering, vedlikehold av dører inklusiv egen inngangsdør, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsettelse og oppstaking av avløpsrør til og fra egen vannlås.

Ved skader som skyldes en sameiers uaktsomhet, eller som en sameier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en

bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Det er ikke tillatt å ha utendørs tepper, matter eller lignende som hindrer drenering på terrassen. Eventuelle skader som fremkommer av dette, vil utbedres på sameiers egen regning.

13. SAMEIETS PANTERETT

Sameiet forbeholdes panterett for kr 20 000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panteretten skal ha prioritet etter lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler og er uten opptrinnsrett.
Jfr. Lov om eierseksjoner fra 2017, § 31.

14. MISLIGHOLD

Ved vesentlig mislighold har styret rett til etter skriftlig advarsel å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i henhold til panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan styret kreve at leiligheten fraflyttes og selges.

Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og husordensreglene.
Jfr. Lov om eierseksjoner fra 2017, § 38 (og § 23)

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4

Vedtatt på årsmøte 25.05.2023

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trygghet, trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til sameiets vedtekter. Detaljer og utfyllende informasjon finnes på sameiets nettside **vibbo.no/skullerud-terrasse-1-4-se**

1. Beboelse

1.1. Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det er sameierne som har ansvaret for ro og orden samt enklere vedlikehold rundt og på eget hus.

1.2. Tunet mellom Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107/109 og oss, er et fellesområde for begge sameier og området skal holdes pent og ryddig til enhver tid. Til større dugnader sammenkaller styret sameierne.

1.3. Det er ikke lov å kaste sigarettsneiper eller snus fra terrassene eller på fellesområdet.

1.4. Montering av varmepumpe er ikke tillatt.

1.5. Mating av fugler er ikke tillatt på sameiets fellesområde.

1.6. Peisvifte skal være i bruk når man fyrer i ildstedet for de leiligheter med ildsted.

1.7. Alle leiligheter skal ha riktig Villavent kjøkkenhette som er tilkoblet sentralventilasjonen og står på til en hver tid. Beboer er selv ansvarlig for å påse at dette er riktig etter eventuell oppussing. Se utfyllende informasjon på Vibbo.

1.8. Ved felles oppgraderinger i sameiet er hver enkelt beboer ansvarlig for eventuelle ekstrakostnader på løsninger som er gjort i sin leilighet, som avviker fra tidligere felles løsninger.

2. Støy

2.1. Alle beboere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

2.2. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 06.00 på hverdager, og i helgene mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

2.3. Når det holdes selskaper eller større sammenkomster hvor det kan bli noe støy, bør naboene varsles på forhånd via oppslag på Vibbo eller på oppslagstavle(r).

2.4. Ved særlig støyende oppussing skal naboer varsles på forhånd via oppslag på Vibbo eller oppslagstavle(r) og melding til styret på Vibbo. Om støy skal foregå over flere dager, må det så langt det lar seg gjøre informeres om hvilket tidsrom støy skal foregå, slik at beboere kan forholde seg til dette. Det skal også informeres om ekstraordinære forhold, eksempelvis at vannet stenges av under oppussingen og varigheten av dette. Byggene våre er laget av mur som bærer støy, det må tas hensyn til at folk er hjemme også på dagtid.

3. Skader og forsikring

3.1. Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

3.2. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Stoppekran er i taket i fellesområde i 3 etasje, merket med navn på leiligheten.

3.3. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

3.4. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

3.5. Sørg for å holde luftekanaler og ventiler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

3.6. Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

3.7. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av terrasser

4.1. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på terrassen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

4.2. Eventuelle sluk på terrasse må til enhver tid holdes åpne.

4.3. Det er ikke tillatt å bruke gressmatter eller andre matter på terrassegulvet som forhindrer korrekt drenering av regnvannet. Skal det brukes tepper eller andre materialer på terrassegulvet, så skal disse være av et slikt materiale at vannet fortsatt renner gjennom matten/teppet og der det skal.

5. Brannvern

5.1. Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres slik at det forhindrer rømningsvei i gangen i 3 etasje, men i egne boder eller anviste plasser.

5.2. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer eller svalganger).

5.3. Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst to godkjente røykvarslere samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat, skumapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Sameiet har avtale om årlig kontroll av brannsikringsutstyr. Beboerne må følge instruksen etter denne kontrollen.

6. Søppel

6.1. Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall, restavfall og plast plasseres i respektive beholdere i poser iht. Oslo kommunes regler. Det er ikke lov å bruke svarte søppelsekker.
- Papir/papp legges i respektive avfallsbeholdere.

6.2. Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Nærmeste gjenvinningsstasjon er Ryen Gjenvinningsstasjon.

6.3. Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: Isopor, varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

6.4. Glass, metall og tøygjennvinning kan sorteres i containere på gaten utenfor sameiets eiendom.

7. Dyrehold

7.1. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det forutsettes at eier er kjent med gjeldende lover angående dyrehold. Husdyreiere er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

7.2. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene eller terrassene på bakkeplan (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

7.3. Det er ikke tillatt å mate fugler, andre ville dyr eller andres kjæledyr på sameiets fellesareal eller fra terrasser. På grunn av skadedyr og med hensyn til andres dyr.

8. Parkering

8.1. Hver boenhet har sin garasjeplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket.

8.2. Bilkjøring inne på fellesområdet skal foregå med forsiktighet og i påbudt kjøreretning. All stans i veien er kun til av- og påstigning. Parkering er forbudt utenom oppmerkede plasser.

8.3. Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere.

8.4. Installering og lading av elbil i garasjen kan kun gjøres i Zaptec installert av Smart Elektro. Det er ikke tillatt med annen type lader eller stikkontaktlading. Bestillingsskjema finnes på Vibbo.

8.5. Det er ikke lov å oppbevare brennbart materiale på garasjeplassen.

9. Brudd på husordensreglene

9.1. Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Moderne Bygg A/S
Blindernveien 5.

0361 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	860106070	94/15481

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	21. mars 1994

Arbeidssted : 168/0017 Johan Scharffenbergsvei 115. Hus 2
Byggherre : Moderne Bygg A/S Blindernveien 5.0361 OSLO.
Arbeidets art: TERRASSEBLOKK -

FERDIGATTEST

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

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

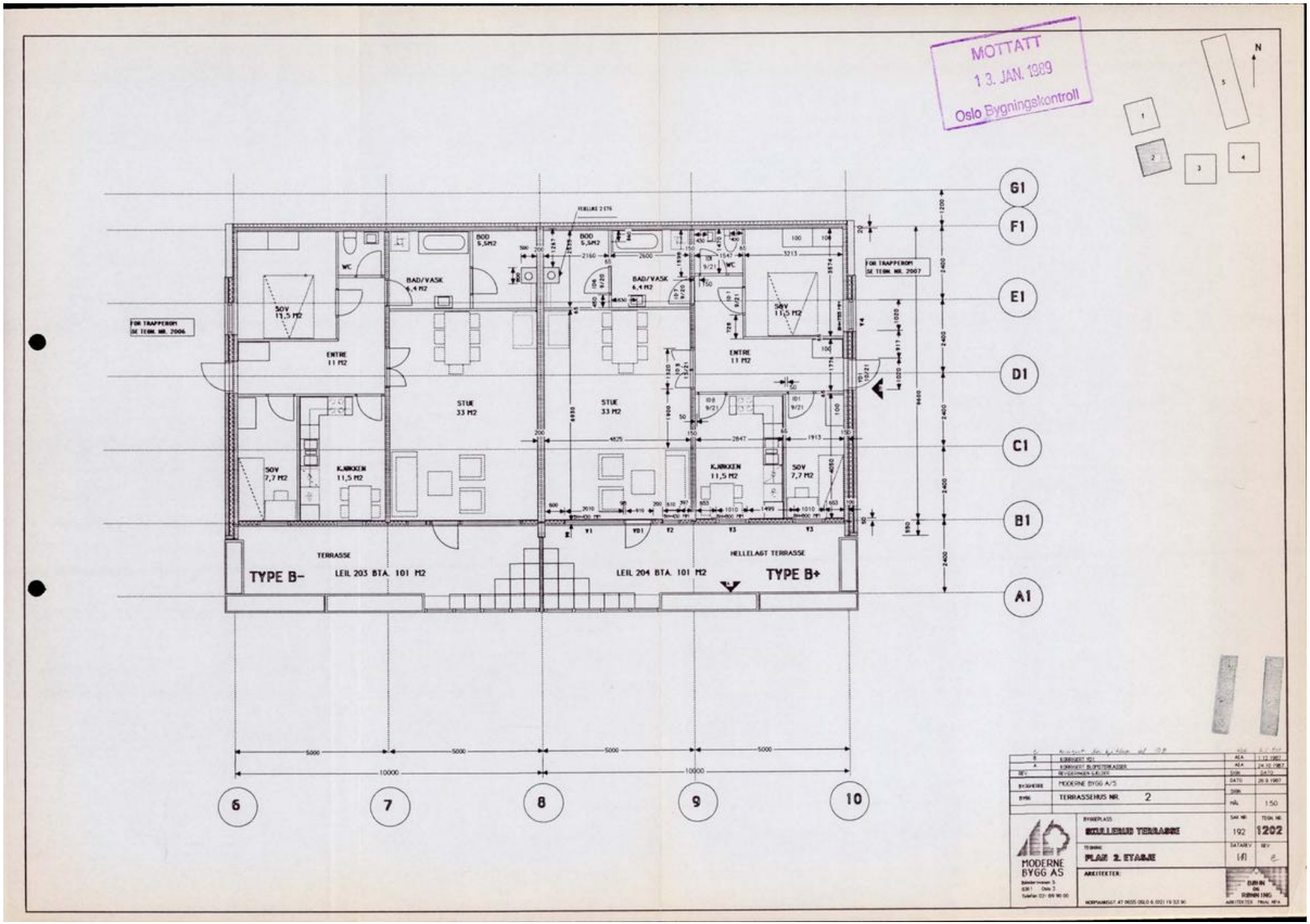
Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Hans Rasch-Olsen
Overing.

Anders Sundt
Avd.ing.II

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


MOTTATT
13. JAN. 1989
Oslo Bygningskontroll
N
G1
F1
E1
D1
C1
B1
A1
6
7
8
9
10
5000
10000
FOR TRAPPEROM SE TEGN. NR. 2006
FOR TRAPPEROM SE TEGN. NR. 2007
WC
BAD/VASK 4,4 M2
BOD 5,5M2
SOV 11,5 M2
ENTRE 11 M2
STUE 33 M2
KJØKKEN 11,5 M2
SOV 7,7 M2
TERRASSE
HELLELAGT TERRASSE
TYPE B-
LEIL 203 BTA. 101 M2
LEIL 204 BTA. 101 M2
TYPE B+
MODERNE BYGG A/S
TERRASSEHUS NR. 2
SKULLERUD TERRASSE
PLAN 2. ETASJE
MODERNE BYGG AS
1202
192
150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tonje Solheim Helseth
JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 115L

Dato: 15.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530540
9128315

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.168 BNR. 17

Vi viser til bestilling av 20260415 for JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 115L.

GNR. 168 BNR. 17

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.06.1920.

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

10975 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

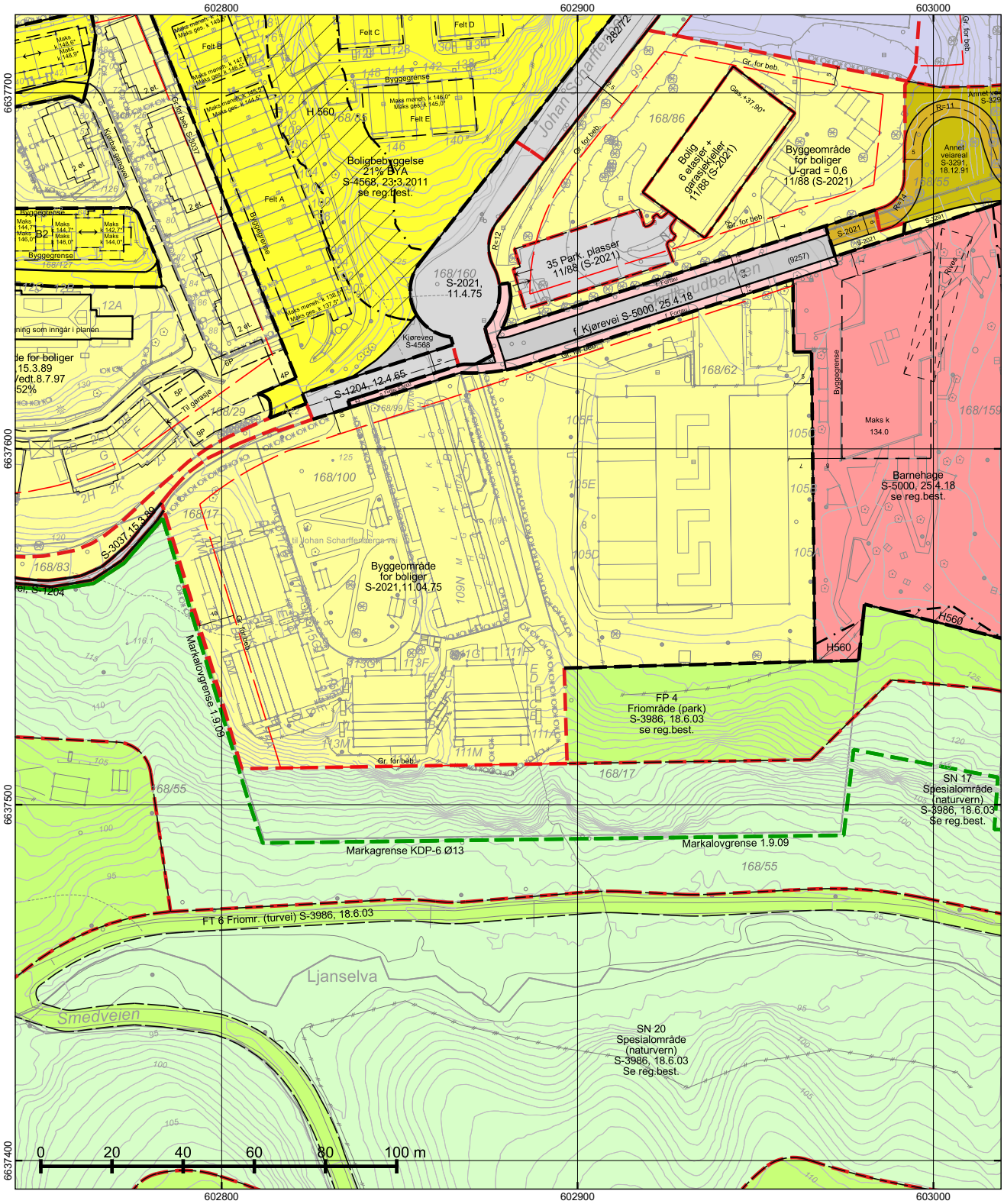
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


602750
602800
602850
602900
602950
603000
6637650
6637600
6637550
6637500
Skullerudbakken
til Johan Scharffenbergs vei
168/160
168/62
168/159
168/29
168/100
168/17
168/83
168/55
12C12B
12A
105F
105C
105E
105B
105D
105A
109A
107A
107M
109M
117M
117G
117F
115G
115F
115M
117A
115A
113G
113F
113M
113A
111G
111F
111M
111A
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 15.04.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

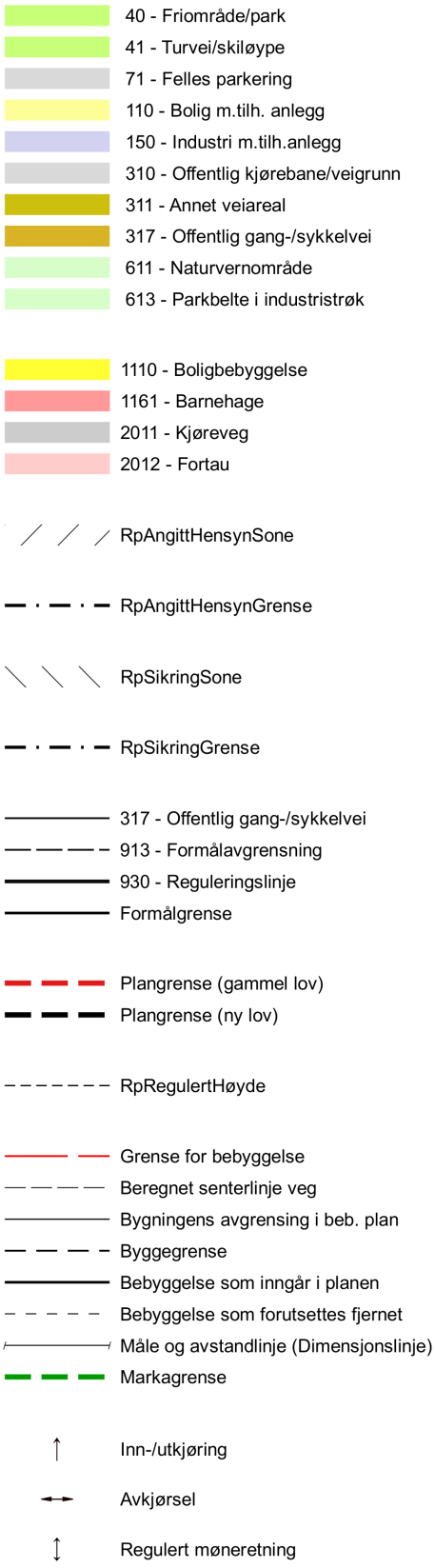
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

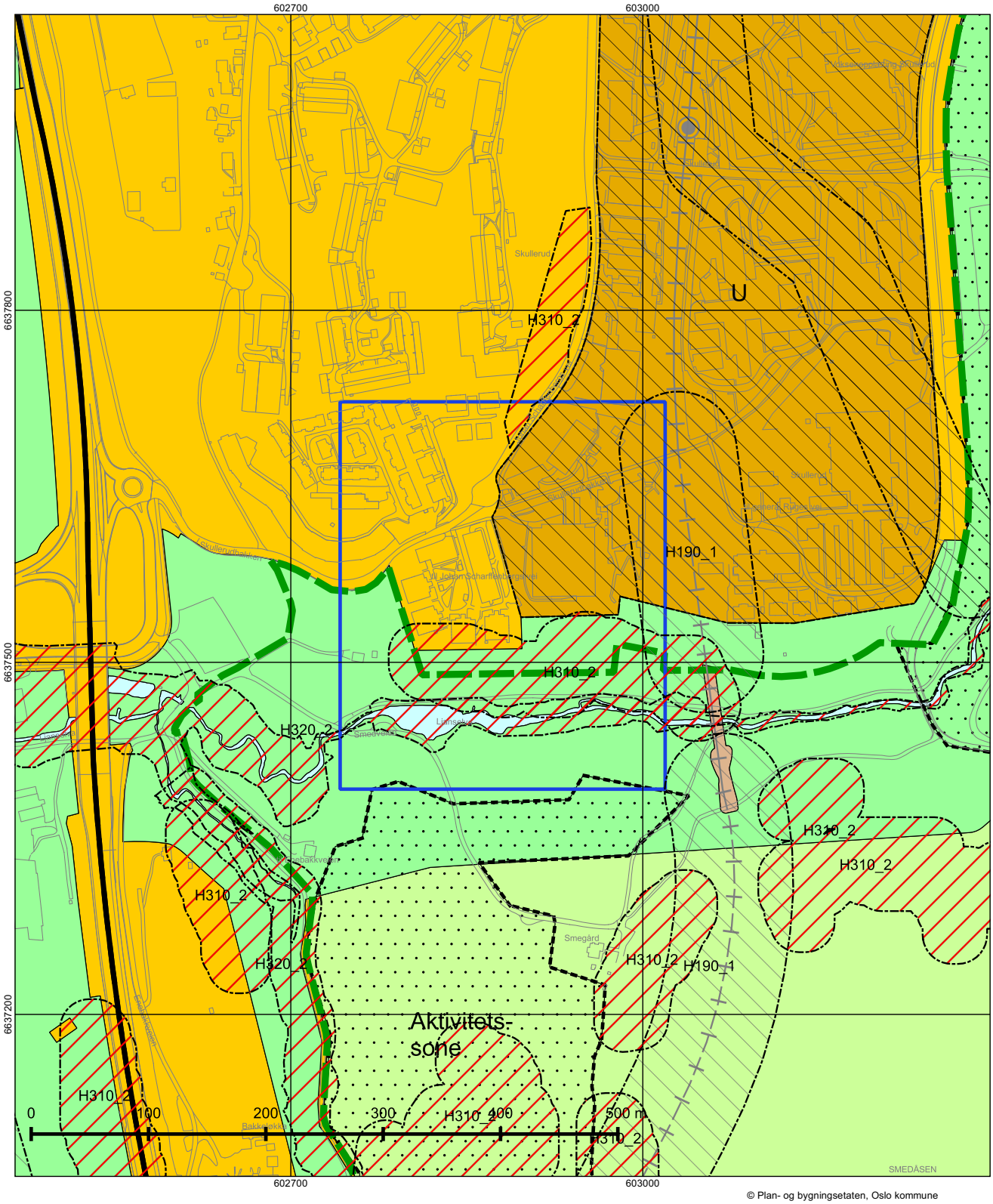
PlottID/Best.nr: 156070/ 86530540
Deres ref.:
Adresse: Johan Scharffenbergs vei 115
Kommentar:
Gnr/Bnr: 168/17

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: 15.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156070/86530540
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

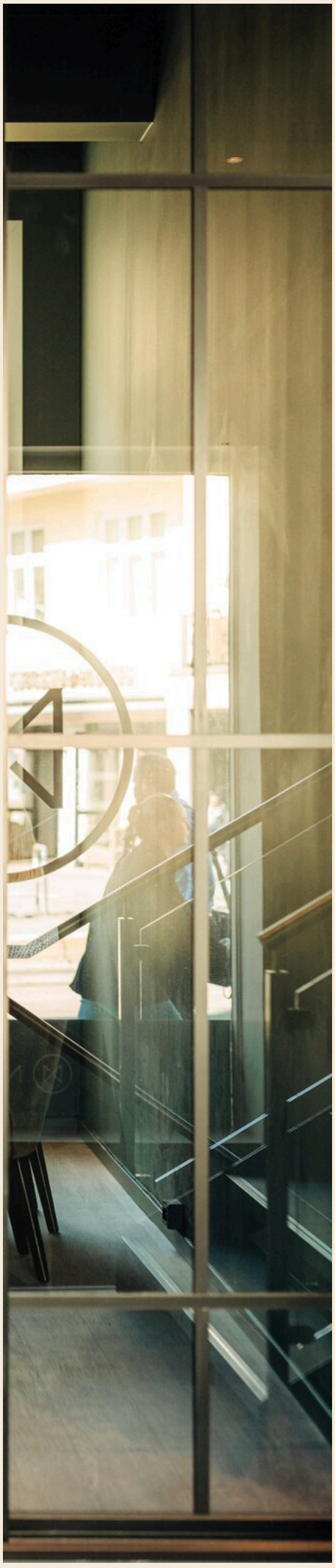


Velkommen til

Nordvik Østensjø

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

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



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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0057/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Johan Scharffenbergs vei 115L 0694 OSLO
Matrikkel: Gnr 168, bnr 17, snr 15 (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)

Denne boligen er presentert av:



Tonje Solheim Helseth
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Østensjø
t.helseth@nordvikbolig.no
413 45 194



Dafina Hadergjonaj
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
d.hadergjonaj@nordvikbolig.no
936 80 786

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