

Johan Scharffenbergs vei 75E



Velkommen til

Johan Scharffenbergs vei 75E



Salgsoppgaven produsert 6. mars 2026

Skullerud

Stor og innbydende 4-roms selveier | VV og Fyring inkl. | Solrik balkong| P-plass i garasje | Heis | Kort vei til marka

Prisantydning	6 500 000,-
Omkostninger	163 880,-
Totalpris	6 663 880,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 304,-
BRA-i	88 kvm
Totalt BRA	106 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2013
Ansvarlig megler	Dafina Hadergjonaj
Telefon	936 80 786
E-post	d.hadergjonaj@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Johan Scharffenbergs vei 75E! - En tiltalende 4-roms med fin beliggenhet på Skullerud og nærhet til marka. Boligen har en meget god planløsning med en åpen stue- kjøkken løsning. Her har du god plass til sofagruppe, tv-seksjon og spisebord. Fra stuen tar du deg ut til en flott balkong på 13 kvm. Området er godt dekket av flotte grøntarealer, flere dagligvarebutikker, kollektivtilbud og turmuligheter.

- Kort fortalt:
- Herlig 3-roms selveier
- VV, fyring, kabel-tv og bredbånd er inkl. i Fk
- Solrik vestvendt balkong på hele 13 kvm
- Medfølgende p-plass i garasje
- Pent kjøkken fra HTH
- God standard
- Tre gode soverom
- Felles takterrasse
- Rikelig med oppbevaringsplass i innvendig bod og kjellerbod
- Kort vei til Østmarka, med fine turområder
- Godt kollektivtilbud

Arealer og innhold

BRA-i:	88 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	13 kvm
Totalt BRA:	106 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Bad, stue, kjøkken, 3 soverom, gang, bod
BRA-b: 13 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 101 kvm.

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



Johan Scharffenbergs vei 75E

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D











































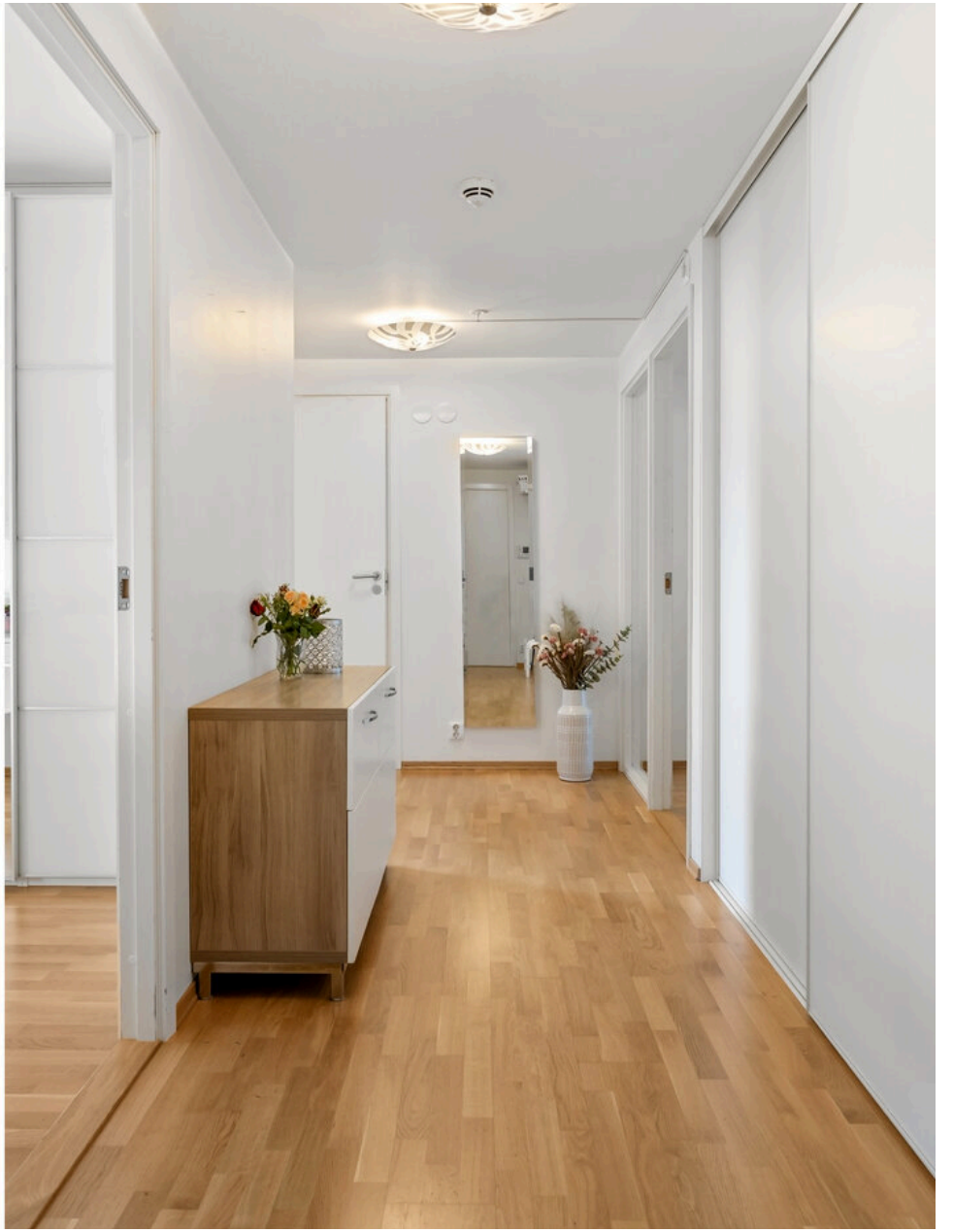































REMA 1000
23
Alltid
lave priser


70 Nationaltheatret


SKULLERUDSTUA



Informasjon

Johan Scharffenbergs vei 75E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0026/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Johan Scharffenbergs vei 75E, 0694 OSLO
Gnr 168, bnr 101, snr 30 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Roya Heidari

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 676 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 88 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 13 kvm
Totalt BRA: 106 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Bad, stue, kjøkken, 3 soverom, gang, bod
BRA-b: 13 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 101 kvm.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innglasset balkong er medtatt i bruksarealet som BRA-b. Vegg mellom balkong og leilighet skal medtas i arealet som BRA-b. Gulvarealet på balkongen er ca. 11 m². Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med 75 E og H0201.
Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 266 cm. bred og er merket 34.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: bad, stue, kjøkken, 3 soverom, gang og bod.
Innglasset balkong på ca. 13 m². Vegg mellom balkong og leilighet skal medtas i arealet som BRA-b. Gulvarealet på balkongen er ca. 11 m².
Kjellerbod på ca. 5 m². Boden er merket med 75 E og H0201.

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

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

Utvendig > Vinduer - 2:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Vinduet er vanskelig å åpne innover og stopper opp i et eller annet som sperrer for åpning.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Det er hullydsregistrering i enkelte fliser på balkongen. Avviket er ikke synlig. Hullydsregistrering betyr at det er noe manglende heft mellom underlag og flis. Det er ikke oppsprukne flisfuger.

Utvendig > Andre utvendige forhold:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Enkelte riss i flisfuger er konstatert i dusjen. Årsak kan være ytre påvirkning og/eller bevegelse i konstruksjonen. Det kan heller ikke utelukkes dårlig limdekning på fliser. Badet skal være konstruert på en måte som tar opp eventuelle bevegelser.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Fuger mangler rundt sluket. Årsak kan være ytre påvirkning og/eller bevegelse i konstruksjonen. Vann trenger inn bak flisene ved dusjing og kan også forverre tilstanden. Se bilde

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

Parkering

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er merket 34.

Ellers er det er mulig å leie parkeringsplass i felles garasjeanlegg internt mellom beboere. Salg og leie av parkeringsplass skjer internt mellom seksjonseierne. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider. Den enkelte beboer må betale godkjent installasjon av dette selv, bak egen måler, og rette seg etter de til enhver tid pålagte krav fra sameiet. For nærmere informasjon om parkering, se vedtektene.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
- Ikke i min tid og leilighet var helt ny når jeg flyttet inn.

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

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

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:

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt. Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran). 3- lags isolerglass i PVC- rammer. Kombinasjon av hengslede vinduer og fastkarm i det ene soverommet. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør (skyvedør) med PVC- ramme med glassfelt. Innglasset balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulv med fliser. Avrenning fra balkongen i forkant av av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 109 cm. Gulvarealet på balkongen er på ca. 11 m^2. Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Innbo og løsøre

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen oppvarmes med radiatorer tilkoblet fellesanlegg og varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter).

Hver enkelt seksjonseier vil bli belastet for sitt forbruk av varmtvann og varme.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 304,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer a-konto fyring, digital-tv, bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Fordeling felleskostnader:
Digital-TV: 277,-
Felleskostnader: 3 687,-
Bredbånd: 240,-
Garasje: 100,-

Det er ikke på nåværende tidspunkt planlagt økning av felleskostnader.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 729 171,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 916 685,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 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 kollektiv avtale for digital-tv og bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.

Skullerud Torg III Sameie, orgnr. 912371212

Om sameiet

Sameiet består av 79 seksjoner.
Skullerud Torg III Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912371212, og ligger i bydel Østensjø.
Fasadeinnretninger (markiser, utvendige blomsterkasser osv.) kan kun monteres etter styrets godkjenning.
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill.
Sameiet inngikk ny bredbåndsavtale med Telia gjeldende fra 1.3.23. Avtalen ga eierne en bedre pris og dobbel hastighet. Telia byttet også ut de gamle routere. Nye ble installert i hver seksjon. Avtalen heter: Telia Flex Basis.
For å bedre inneklima og brannsikkerhet ble det gjennomført obligatorisk rens og sjekk av ventilasjonskanaler over komfyr i alle leilighetene.
Styret jobber kontinuerlig med oppgradering og vedlikehold av uteområdene sammen med deres leverandør TOMA.
På grunn av brannfaren har styret gjentatte ganger formidlet til beboerne at ingen gjenstander skal stå i trappegangene. Oppgangene er også nødutganger.
Ventilasjonsanlegget slår seg av når det er veldig kaldt. Grunnen er at anlegget går i beredskap for ikke å fryse i stykker. Dette er dessverre ett problem vi må leve med.

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

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Det er ikke registrert fellesgjeld på boligen pr. 31.12.2025 ref. forretningsfører. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 948,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 42 329,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 538 254,-

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Det er båndtvang i gården hele året.

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

Sameiets forsikring
IF SKADEFORSIKRING NUF
Polisenr. 5283212

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 427 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og markanær beliggenhet på populære Skullerud. Her har du dagligvarebutikker, skoler og kollektivtransport innen kort gangavstand. I tillegg har du Skullerud Torg i umiddelbar nærhet, hvor du har flere restauranter mm.

I tillegg har du kort vei til Lambertseter og Bøler senter med stort utvalg av butikker og forretninger. Mathandelen kan gjøres på Rema 1000 eller Coop Extra som ligger i umiddelbar nærhet.

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

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

Østmarka er et meget attraktivt turområde hele året, med et rikt utvalg av turstier om sommeren samt lysløyper om vinteren. Gode bade- og fiskemuligheter. Østensjøvannet ligger også i nærheten og er en av Norges rikeste innsjøer når det 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 20.04.2018.
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, som stemmer med dagens bruk

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Boligen ligger i gul og rød støysone, hensynssone for krav om felles planlegging H-810-2 og hensynssone for høyspentlinje (H-820-1). Les mer i § 17.1 og 17.2 i kommuneplanen.

Det er søkt om bruksendring fra kontorlokaler til golfsenter, utsalg av golfartikler og ny dør på adressen Olaf Helsets vei 5.
For mer informasjon, se planinnsyn.
Olaf Helsets vei 5 - bruksendring fra kontorlokaler til golfsenter, utsalg av golfartikler, ny dør
Siste dok. 9.2.2026
Saksnr:
202601433

Det er søkt om bruksendring av lokale fra næring til restaurant i Olaf Helsets vei 1 A.
For mer informasjon, se planinnsyn.
Olaf Helsets vei 1 A - bruksendring av lokale fra næring til restaurant
Siste dok. 20.11.2025
Saksnr:
202508830

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/168/101/30:
29.06.1989 - Dokumentnr: 42299 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:101
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

12.06.2013 - Dokumentnr: 478151 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:101
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2026 - Dokumentnr: 243283 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.06.2013 - Dokumentnr: 532181 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 30
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/6801

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det 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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 750,-

Samlet skal selger betale kr. 139 225,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. mars 2026

Ansvarlig megler

Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Johan Scharffenbergs vei 75E

Johan Scharffenbergs vei 75E

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

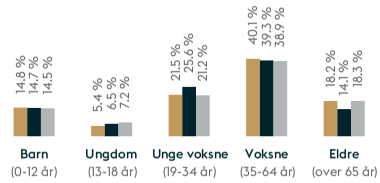
Offentlig transport

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

Barnehager

Skullerudhøgda barnehage (0-5 ...	55 barn	2 min 0.2 km
Gartnerboligen barnehage (1-5 ...	54 barn	4 min 0.3 km
Lopperud barnehage (0-5 år)	89 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Rustad	12 min
Avstikkern balløkke	15 min
Skullerud Sport Senter	5 min
EVO Bøler Senter	4 min

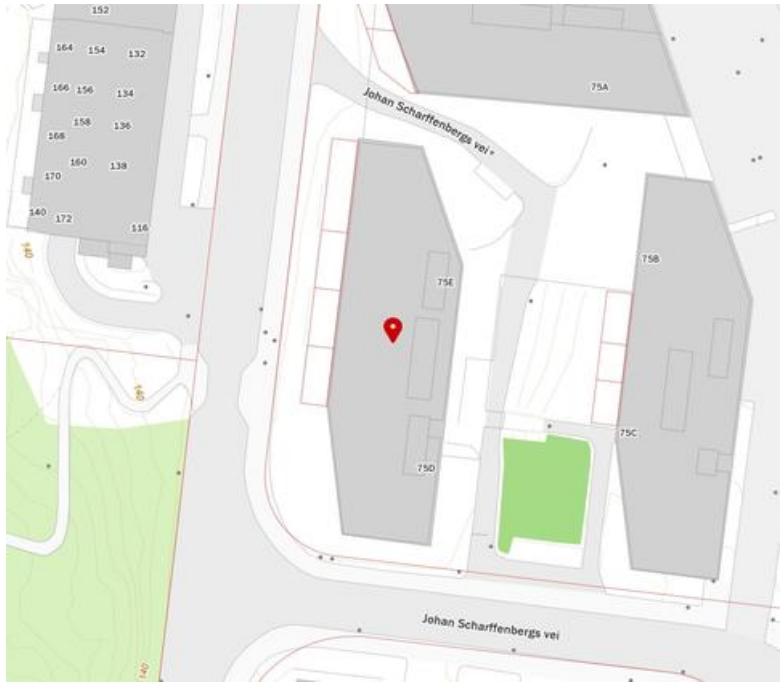
«Stille og rolig med nærhet til turterreng og sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Johan Scharffenbergs vei 75 E, 0694 OSLO

OSLO kommune

gnr. 168, bnr. 101, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 04.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3294 **Referansenummer:** RW9963

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

Medlem av NITO

Johan Scharffenbergs vei 75 E, 0694 OSLO
Gnr 168 - Bnr 101
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Johan Scharffenbergs vei 75 E, 0694 OSLO
Gnr 168 - Bnr 101
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 13722-3294 Befaringsdato: 02.03.2026 Side: 4 av 18

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

3- lags isolerglass i PVC- rammer. Kombinasjon av hengslede vinduer og fastkarm i det ene soverommet.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør (skyvedør) med PVC- ramme med glassfelt.

Innglasset balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulv med fliser. Avrenning fra balkongen i forkant av av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 109 cm. Gulvarealet på balkongen er på ca. 11 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent vestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt himling med synlige elementskjøter i stuen og på soverommene. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Malte glatte innerdører. Skyvedørsfront til boden. Skyvedør til soverommet i stuen.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter).

VÅTROM Gå til side

Bad:

Baderomskabin med dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt, men ikke lekkasjestopper. Lekkasjestopper anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. (Kravene til komfyrvakt og lekkasjestopper kom i 2010, men bygget er bygget etter tidligere byggeregler).

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rør i rør system i benkeskapet. Rørene har tettemuffer. Bod: To rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det ene skapet er til radiatoranlegget, det andre er til forbruksvann. Det er drensåpning i begge skapene, men usikkert hvor eventuelt lekkasjevann ledes. Bad: Samlestokker og stoppekraner til badet over luke over dusjen.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtrekksventil på badet. Ventilator på kjøkkenet tilkoblet kanal. Tilluft gjennom egne veggventiler på soverommene og i stuen.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme).

Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 9 kurser. Hovedbryter på 63 A.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Johan Scharffenbergs vei 75 E, 0694 OSLO
Gnr 168 - Bnr 101
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

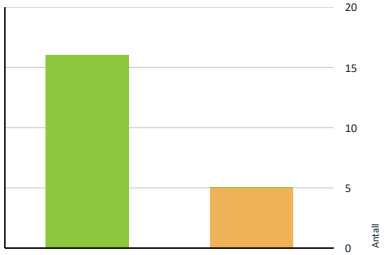
Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Johan Scharffenbergs vei 75 E, 0694 OSLO
Gnr 168 - Bnr 101
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Johan Scharffenbergs vei 75 E, 0694 OSLO
Gnr 168 - Bnr 101
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

3- lags isolerglass i PVC- rammer. Kombinasjon av hengslede vinduer og fastkarm i det ene soverommet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Soverom v/bad: 3- lags isolerglass i PVC- ramme. Sidehengslet vindu.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduet er vanskelig å åpne innover og stopper opp i et eller annet som sperrer for åpning.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Kontakt fagfolk for justering.

TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør.

TG 1 Dører - 2

Balkongdør (skyvedør) med PVC- ramme med glassfelt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulv med fliser. Avrenning fra balkongen i forkant av av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 109 cm. Gulvarealet på balkongen er på ca. 11 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent vestvendt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er hullydsregistrering i enkelte fliser på balkongen. Avviket er ikke synlig. Hullydsregistrering betyr at det er noe manglende heft mellom underlag og flis. Det er ikke oppsprukne flisfuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Over tid kan fliser løsne som følge av dårlig heft. En indikator kan være at flisfuger begynner å sprekke opp. Det er ikke behov for utbedring per i dag.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt himling med synlige elementskjøter i stuen og på soverommene. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i gang: 0 mm. over 2 meter og ca. 3 mm. gjennom hele rommet. Stue: 4 mm. over 2 meter og ca. 3 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Johan Scharffenbergs vei 75 E, 0694 OSLO
Gnr 168 - Bnr 101
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører. Skyvedørsfront til boden. Skyvedør til soverommet i stuen.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter).

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderomskabin med dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt metallhimling med downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Enkelte riss i flisfuger er konstatert i dusjen. Årsak kan være ytre påvirkning og/eller bevegelse i konstruksjonen. Det kan heller ikke utelukkes dårlig limdekning på fliser. Badet skal være konstruert på en måte som tar opp eventuelle bevegelser.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

Utbedring av riss i flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Vær oppmerksom på eventuell fargeforskjell. Utbedring bør utføres av flislegger.

Badet fungerer med påviste avvik, men riss kan utvide seg og vil også gi noe mer fuktgjennomtregning inn på bakenforliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot sluket på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 28 mm. Høyde på terskel er ca. 10 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Fuger mangler rundt sluket. Årsak kan være ytre påvirkning og/eller bevegelse i konstruksjonen. Vann trenger inn bak flisene ved dusjing og kan også forverre tilstanden. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

Flisfuger bør kompletteres. Vær oppmerksom på eventuell fargeforskjell. Utbedring bør utføres av flislegger.



Fuger er vasket ut rundt sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig mansjett.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Johan Scharffenbergs vei 75 E, 0694 OSLO
Gnr 168 - Bnr 101
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Test av avtrekk. Papiret henger.

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt, men ikke lekkkasjestopper. Lekkasjestopper anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. (Kravene til komfyrvakt og lekkasjestopper kom i 2010, men bygget er bygget etter tidligere byggeregler).



Test av koketoppen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør system i benkeskapet. Rørene har tettemuffer.

Bod: To rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det ene skapet er til radiatoranlegget, det andre er til forbruksvann. Det er drensåpning i begge skapene, men usikkert hvor eventuelt lekkasjevann ledes.

Bad: Samlestokker og stoppekraner til badet over luke over dusjen.



Inntaksrør bod.



Rørskap himling bad.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventil på badet. Ventilator på kjøkkenet tilkoblet kanal. Tilluft gjennom egne veggventiler på soverommene og i stuen.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er kun konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

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.

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 9 kurser. Hovedbryter på 63 A.

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.
   2013 Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det finnes ikke noen fullgod oversikt.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Johan Scharffenbergs vei 75 E, 0694 OSLO
Gnr 168 - Bnr 101
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Johan Scharffenbergs vei 75 E, 0694 OSLO
Gnr 168 - Bnr 101
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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

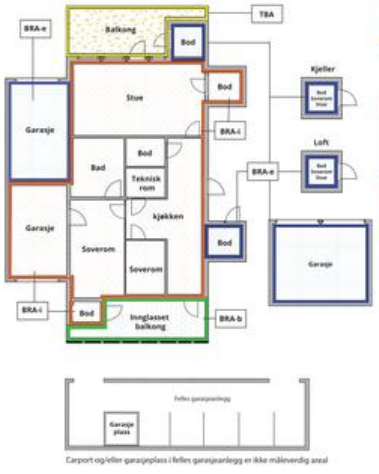
Hva er måleverdig areal?

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.

Johan Scharffenbergs vei 75 E, 0694 OSLO
Gnr 168 - Bnr 101
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	88		13	101	
Kjeller		5		5	
SUM	**88**	**5**	**13**		
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, stue, kjøkken, 3 soverom, gang, bod		Innglasset balkong
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,50 m. i stuen. Ca. 2,29 cm. i gangen.

Innglasset balkong er medtatt i bruksarealet som BRA-b. Vegg mellom balkong og leilighet skal medtas i arealet som BRA-b. Gulvarealet på balkongen er ca. 11 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med 75 E og H0201. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 266 cm. bred og er merket 34.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	168	101		30	6220 m²	Planinnsyn	Eiet

Adresse
Johan Scharffenbergs vei 75 E

Hjemmelshaver
Heidari Roya

Kommentar
Det er ikke registrert fellesgjeld på boligen per 31.12. (Ref. forr. fører).

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Skullerud Torg III Sameie	88 / 6801	OBOS	912371212

Felles formue
Kr. 9 948 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Skullerud i Oslo i etablert boområde. Gangavstand til Østmarka, Skullerudstua og Rustadsaga. Området har flere treningssentre, klatresenter, forretninger og servicetilbud. Kollektivtilbudet er godt utbygget med buss og T- bane. Skole- og barnehagedekningen er god i området.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til bolig/forretning/kontor. Reguleringsplan S-4517.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	5283212			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Johan Scharffenbergs vei 75 E, 0694 OSLO
Gnr 168 - Bnr 101
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisinterviller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Johan Scharffenbergs vei 75 E, 0694 OSLO
Gnr 168 - Bnr 101
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 rent 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

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

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

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
4. mars 2026

Oppdragsnummer
18-0026/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johan Scharffenbergs vei 75E, 0694 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Roya Heidari

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 36121513
Forsikret i: LOFavø innboforsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke i min tid og leilighet var helt ny når jeg flyttet inn.

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Ventilasjon

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges 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.

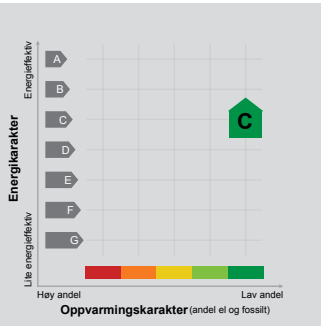
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0026/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SKULLERUD TORG III SAMEIE
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0694
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300245894
Merkenummer	Energiattest-2025-233475
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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

Deres ref.: 18-0026/26 . Vår ref.: 7153-1-030 Dato: 27.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skullerud Torg III Sameie
Organisasjonsnr:	912371212
Seksjonseier:	Heidari, Roya
Medeier:	
Leilighetsnummer:	030
Adresse:	Johan Scharffenbergs Vei 75 E, 0694 OSLO
Seksjonsnummer:	30
Gnr.	168
Bnr.	101

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 204,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Digital-TV	277,00	
Felleskostnader	3 687,00	
Bredbånd	240,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	217,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	9 948,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7153
SKULLERUD TORG III SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKULLERUD TORG III SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
9. april 2025 kl. 18:00, Skullerudstua.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKULLERUD TORG III SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla fra OBOS er foreslått

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de fremmøtte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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. 7153 Skullerud Torg III Sameie.pdf
2. 7153 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS INSTILLING

Styret består i dag av:

- Styreleder Per Johnny Fjeld, er på valg, men tar gjenvalg om ønskelig
- Styremedlem Torunn Dahl er ikke på valg
- Styremedlem Even Andre Karlsen, er ikke på valg
- Varamedlem Tom Carsten Troberg er på valg, men tar gjenvalg om ønskelig

Valgkomite:

- Gunn Anita Øiseth, tar gjenvalg dersom det er ønskelig.

Styret er velfungerende og er opptatt av kontinuitet i og med at sameiet fortsatt har noen «barnesykdommer» som fortsatt trenger en del oppfølging.

Etter en samlet vurdering der kontinuitet og styrets samlede kompetanse er viktig, har valgkomiteen innstilt følgende til årsmøte:

- Styreleder Per Johnny Fjeld
- Styremedlem Torunn Dahl
- Styremedlem Even Andre Karlsen
- Varamedlem Tom Carsten Troberg

Det er ingen som har meldt sin interesse til å være med i styre så langt.

Roller og kandidater

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

- Per Johnny Fjeld

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

- Tom Carsten Troberg

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

- Gunn Anita Øiseth

Styrets årsrapport

Vi har hatt 10 fysiske styremøter. I tillegg har vi gjennomført 5 arbeidsmøter. Øvrig saksbehandling har foregått via e-post og telefon.

Årsmøte 2024 ble avholdt den 9.april på Skullerudstua. Vi ønsket velkommen til nytt styremedlem Even A. Karlsen og takket av styremedlem Pål Jørgensen.

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

Dugnad ble gjennomført den 5.6 med bra oppmøte. Vi fortsatte arbeidet på tak A og B. med tømming av jord i de fastbygde kassene og omplanting over i noen av de nye kassene på hjul. Styret takker alle for stor innsats.

Feiing/rengjøring av garasjegulv ble utført av Bjerke Eiendomsservice AS søndag 16. juni. Garasjen måtte ryddes for biler. Beboerne kunne parkere utenfor Rema 1000.

Vi gjorde en avtale med Butikkeiendom, v/Ragde Eiendom om asfaltering av område ved garasjeinnkjørsel. Dette ble belastet Ragde.

Vi har hatt noen problemer med garasjeport. Vi har serviceavtale med Portservice AS, som vi er svært fornøyd med.

Styret har hatt møte/befaring med Oslo Kommune. I forbindelse med snøbrøyting sist vinter (2023) gikk det hardt utover en kum mot Olaf Helseths vei og Skullerud Torg 3. Denne saken er ennå ikke løst. Kummen bør skiftes ut.

Styret jobber kontinuerlig med oppgradering og vedlikehold av uteområdene sammen med vår leverandør TOMA.

I august/september mottok Styret tilbud om radonmåling i fellesområdene. Målere ble satt ut på ulike områder på ved/på bygget.

Høsten 2024 fortsatte styret/beboere å tømme flere kasser på tak B. Vi gikk til innkjøp av sekketralle og sekker. To plantekasser ble tømt for jord og demontert. Utbedringen som begynte på dugnaden er tekket og ordnet for vinteren. Arbeidet vil fortsette våren 2025.

I pumpekummen utenfor REMA ble det ifm service avdekket dårlige pumper og rør. Vår avtalepartner gikk konkurs, og vi er nå i ferd med å finne en ny servicepartner.

Styret har ellers fulgt opp alle lovpålagte avtaler. Det gjelder heis, brannalarm, røykavtrekk, ventilasjonsanlegg, sprinkleranlegg og rensing/spyling av avfallsdunker.

På grunn av brannfaren har styret gjentatte ganger formidlet til beboerne at ingen gjenstander skal stå i trappegangene. Oppgangene er også nødutganger. Dessverre har ikke alle forstått hvor viktig det er å overholde dette.

Ventilasjonsanlegget slår seg av når det er veldig kaldt. Grunnen er at anlegget går i beredskap for ikke å fryse i stykker. Dette er dessverre ett problem vi må leve med.

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

Samarbeidet med vaktmester fungerer veldig bra.

21.02.2025

SKULLERUD TORG III SAMEIE
ORG.NR. 912 371 212, KUNDENR. 7153

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 691 400	3 593 436	3 687 000	3 687 000
Andre inntekter	3	12 878	68 030	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 704 278**	**3 661 466**	**3 687 000**	**3 687 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-19 740	-19 740
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-12 625	-12 811	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-142 688	-135 695	-139 800	-146 790
Konsulenthonorar	7	-13 300	-11 171	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-675 109	-763 259	-780 000	-790 800
Forsikringer		-135 032	-150 047	-150 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-846 874	-727 066	-843 000	-952 040
Energi/fyring	10	-864 515	-1 039 975	-1 130 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-427 546	-417 821	-435 000	-452 400
Andre driftskostnader	11	-400 609	-488 705	-428 150	-443 976
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 678 037**	**-3 906 290**	**-4 088 190**	**-3 148 746**
DRIFTSRESULTAT		**26 242**	**-244 824**	**-401 190**	**538 254**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	16 160	17 080	0	0
Finanskostnader	13	-72	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**16 088**	**17 080**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**42 329**	**-227 744**	**-401 190**	**538 254**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		42 329	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-227 744		

SKULLERUD TORG III SAMEIE
ORG.NR. 912 371 212, KUNDENR. 7153

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 996	5 131
Forskuddsbetalte kostnader		114 879	223 660
Andre kortsiktige fordringer	14	8 678	63 151
Driftskonto OBOS-banken		419 206	449 560
Sparekonto OBOS-banken		378 871	365 656
SUM OMLØPSMIDLER		**925 630**	**1 107 158**
SUM EIENDELER		**925 630**	**1 107 158**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	822 844	780 515
SUM EGENKAPITAL		**822 844**	**780 515**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 678	37 505
Leverandørgjeld		84 108	289 138
SUM KORTSIKTIG GJELD		**102 786**	**326 643**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**925 630**	**1 107 158**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025
Styret i Skullerud Torg III Sameie

Per Johnny Fjeld Even-Andrè Karlsen Torunn Dahl

Protokoll til årsmøte 2025 for SKULLERUD TORG III SAMEIE

Organisasjonsnummer: 912371212
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Skullerudstua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Camilla fra OBOS er foreslått

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de fremmøtte.

✓ **Vedtatt. Som protokollvitner ble Rein Wold og Knut Østgaard valgt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
BENKEFORSLAG: Det ble i møtet foreslått å vedta styrehonorar på kr. 168 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS INSTILLING

Styret består i dag av:

- Styreleder Per Johnny Fjeld, er på valg, men tar gjenvalg om ønskelig
- Styremedlem Torunn Dahl er ikke på valg
- Styremedlem Even Andre Karlsen, er ikke på valg
- Varamedlem Tom Carsten Troberg er på valg, men tar gjenvalg om ønskelig

Valgkomite:

- Gunn Anita Øiseth, tar gjenvalg dersom det er ønskelig.

Styret er velfungerende og er opptatt av kontinuitet i og med at sameiet fortsatt har noen «barnesykdommer» som fortsatt trenger en del oppfølging.

Etter en samlet vurdering der kontinuitet og styrets samlede kompetanse er viktig, har valgkomiteen innstilt følgende til årsmøte:

- Styreleder Per Johnny Fjeld
- Styremedlem Torunn Dahl
- Styremedlem Even Andre Karlsen
- Varamedlem Tom Carsten Troberg

Transaksjon 09222115557543914188 Signert CS, RW, KØ

Det er ingen som har meldt sin interesse til å være med i styre så langt.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Johnny Fjeld

Følgende stilte til valg:
Per Johnny Fjeld

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tom Carsten Troberg

Følgende stilte til valg:
Tom Carsten Troberg

Valgkomitè (1 år)

Følgende ble valgt:
Gunn Anita Øiseth

Følgende stilte til valg:
Gunn Anita Øiseth

Transaksjon 09222115557543914188 Signert CS, RW, KØ

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7153
SKULLERUD TORG III SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKULLERUD TORG III SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
2. juni 2025 kl. 18:00, Skullerudstua.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Eiere oppfordres til å møte!

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SKULLERUD TORG III SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder foreslås.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Telia

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Problemstilling

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

Vi ønsker at det ekstraordinære sameiermøtet

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

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Lyse Energi

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Problemstilling

I etterkant har flere forhold skapt frustrasjon og usikkerhet:

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

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

Vi ønsker at det ekstraordinære sameiermøtet

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Budsjett og felleskostnader

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Problemstilling

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

Vi ønsker at det ekstraordinære sameiermøtet

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Utvidelse av styret

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Problemstilling

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

Vi ønsker at det ekstraordinære sameiermøtet:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SKULLERUD TORG III SAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Ole Vegard Tveita ble valgt som møteleder

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Telia

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

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

Problemstilling

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

Vi ønsker at det ekstraordinære sameiermøtet

Drøfter om det skal rettes henvendelse til Telia med spørsmål om kompensasjon, justering av avtalen, eventuelt

1. vurdering av ny leverandør
2. Diskuterer hvordan beboernes interesser best ivaretas videre i avtalen med Telia, som også omfatter internett
3. Kan fatte vedtak for videre håndtering

✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Saken diskuteres. Det er ikke fremstilt konkret forslag til vedtak fra forslagsstiller og saken kan derfor ikke stemmes over

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: de 69 kronene som sameiet får i refusjon blir refundert den enkelte seksjon. Og styret går en ny runde med telia med den hensikt og øke kompensasjon.

6. Lyse Energi

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

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

Problemstilling

I etterkant har flere forhold skapt frustrasjon og usikkerhet:

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

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

Vi ønsker at det ekstraordinære sameiermøtet

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

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

✓ **Vedtatt.**

7. Budsjett og felleskostnader

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

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

Problemstilling

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

Vi ønsker at det ekstraordinære sameiermøtet

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

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

✓ **Vedtatt.**

8. Utvidelse av styret

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

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

Problemstilling

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

Vi ønsker at det ekstraordinære sameiermøtet:

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

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

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Styreleder (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Styremedlem (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Østgaard

Følgende stilte til valg:
Knut Østgaard

HUSORDENSREGLER
For
Skullerud Torg 3
Vedtatt på ordinært sameiermøte 26.03.2014

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

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

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

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

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

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

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

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER
for
Skullerud Torg III Sameie
fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
Sist endret på ordinært årsmøte 19.april 2021.

§ 1
Eiendommen - formål

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

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

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

§ 2
Organisering av sameiet

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

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

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.

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

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har, med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold, herunder også utlån for mer enn 1 måned.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen

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

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

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

4.2 Innvendig fellesareal

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

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

4.3 Parkeringsplasser i garasjeanlegg

De parkeringsplasser som er tildelt ved kjøp av leilighet skal kjøper ha bruksrett til, uten annet vederlag til sameiet, enn dekning av kostnader som fremgår av disse vedtekter. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Den enkelte beboer må betale godkjent installasjon av dette selv, bak egen måler, og rette seg etter de til enhver tid pålagte krav fra sameiet.

4.3.1 Parkeringsplasser tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne

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

4.3.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjon

Næringsseksjon har eksklusiv bruksrett til 46 parkeringsplasser utomhus,
(Dersom p-plasser utomhus seksjoneres som tilleggsdel til næringsseksjonen, bortfaller denne bestemmelsen)

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

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

Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomheten i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal.
Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med

fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

§ 7
Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

§ 9
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

Næringsseksjonene har overflatevedlikeholdsplikt for sine fasader i 1. etasje, herunder utskifting av vinduer. Næringsseksjonene har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade og sitt parkeringsareal samt ramper.

§ 10
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

§ 11
Utbedringsansvar og erstatning

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

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

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 12
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 13
Styret

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

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 14
Sameiermøtet

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

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

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

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 15
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøk.

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

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

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

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

   - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
   - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
   - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
   - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
   - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 10.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 17
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§18
Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 19
Parkeringsplasser og boder. Kameraovervåkning
Sameiets parkeringsplasser i garasjeanlegg og utomhus seksjoneres som fellesareal eller som tilleggdel til seksjon. Dersom p –plass seksjoneres som fellesarealer er seksjonseierne likevel tildelt eksklusiv bruksrett, jf § 4.3. Parkeringsplassene og bodene er tildelt egne nummer angitt med henholdsvis betegnelsen P for parkeringsplass og B for bod.

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

§ 20
Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

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

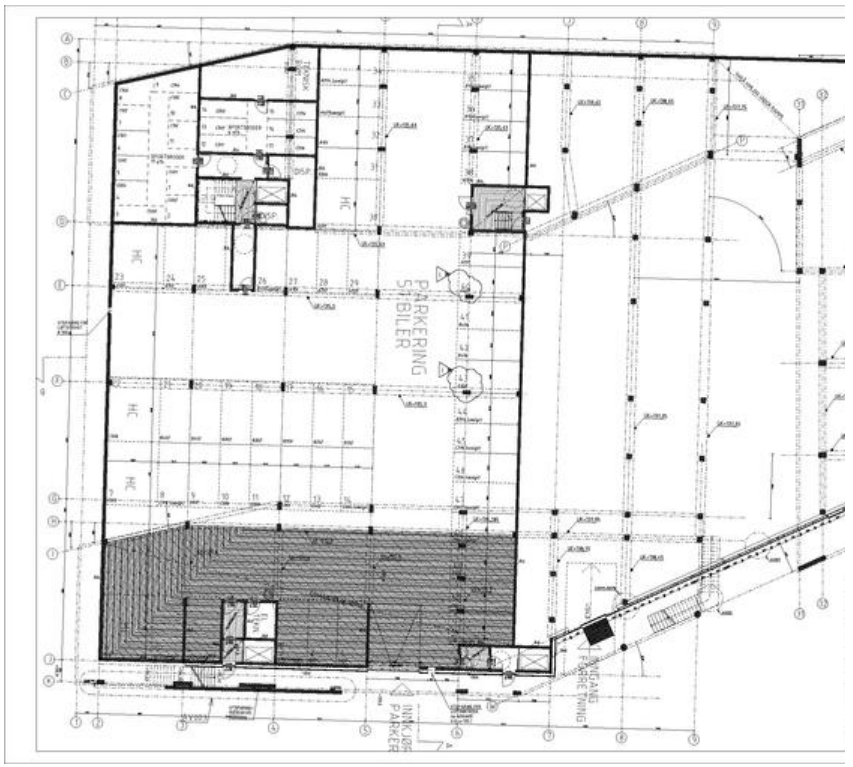
§ 21
Generelle plikter
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

ooOoo

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

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Dato: 20.04.2018

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

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

Ferdigattest - Johan Scharffenbergs vei 75

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

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

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.04.2018 av:

Ane Poulsson - saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/463293/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-27 12:12

STATENS KARTVERK
Rekvirent iht. følgebrev/~~rekvirent iht. oppgitt~~
org.nr./~~fødselsnr~~ 996 918 122 K16

Erklæring

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

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

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

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

Oslo, den 27. mai 2013

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

Doknr: 463293 Tinglyst: 07.06.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

(THOMAS BERNICH)

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TM BYGGTEK AS
Gjesdalvegen 429
4330 ÅLGÅRD

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

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

Tillatelse til tiltak - Johan Scharffenbergs vei 75 A

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

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

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

Plangrunnlaget for eiendommen

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets utforming

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202017717

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/9
Snitt A-A og B-B	AH21 00 301	12.06.2012	1/10
Fasader hus A og B mot gårdsrom - som bygget			1/11
Fasader mot gårdsrom - Hus A og B	AH21 00 302	12.06.2012	1/12
Fasade sør og vest - fasade nord blokk B og C	AH 23 12 301	12.06.2012	1/13

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må utføres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202017717

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
981888863 LUMON NORGE	PRO Prosjektering av innglassing, tkl. 1 UTF Utførelse av

AS	innglassing, tkl. 1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Vilkår i den videre prosessen

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

Tillatelsen gjelder i tre år

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

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

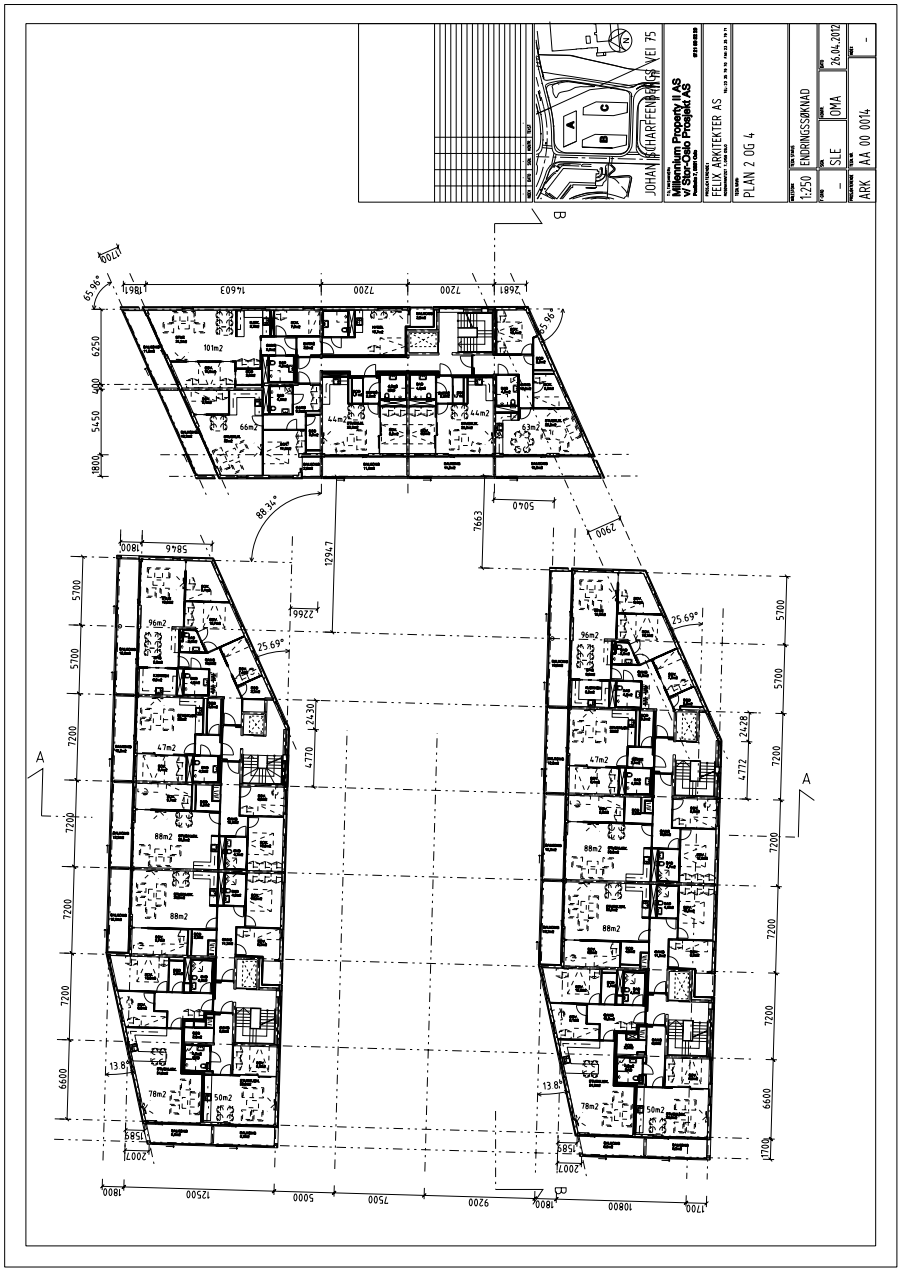
Klageadgang

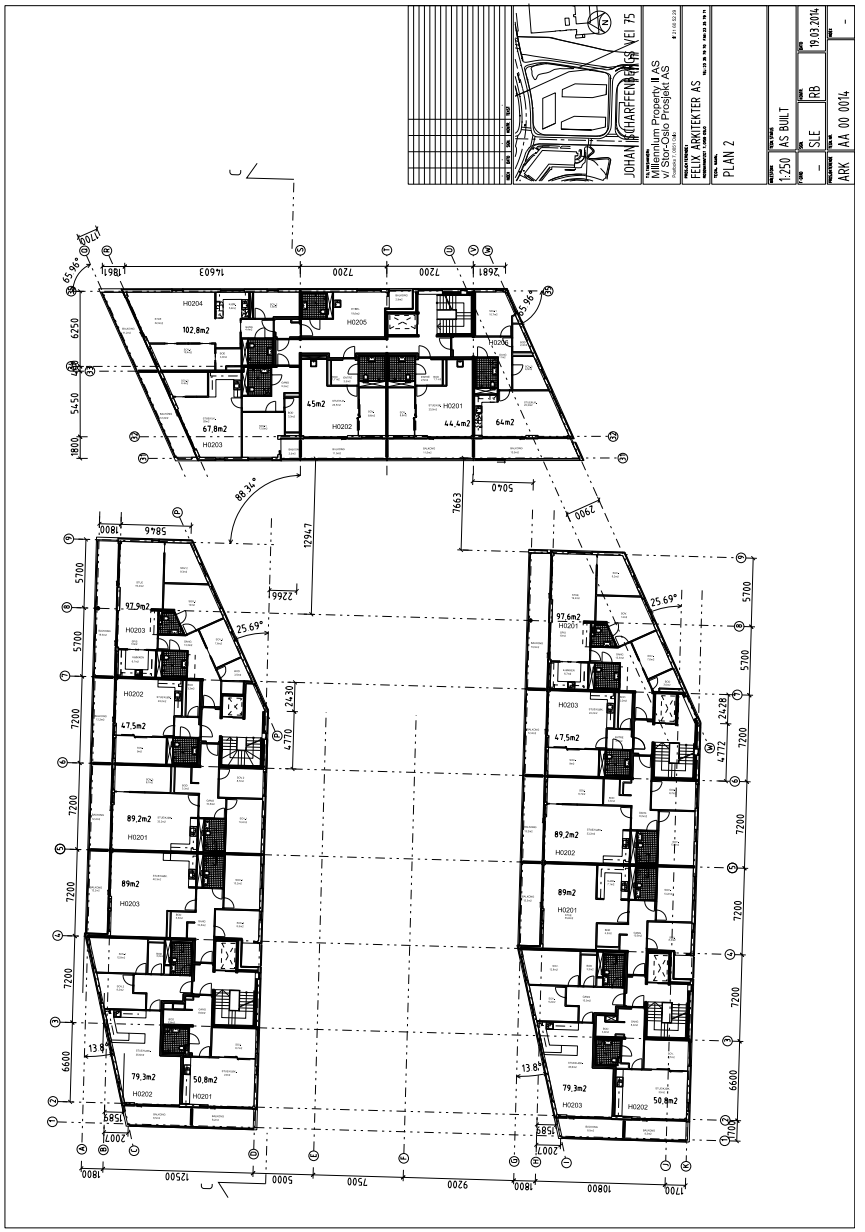
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

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

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


JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 75
Millennium Property II AS
v/ Stor-Oslo Prosjekt AS
FELIX ARKITEKTER AS
PLAN 2 OG 4
1:250
ENDRINGSSØKNAD
SLE
OMA
26.04.2012
ARK
AA 00 0014
-
A
B
65.96°
88.34°
25.69°
13.8°
101m2
66m2
44m2
96m2
47m2
88m2
78m2
50m2
36m2
5846
1800
14603
7200
7681
6250
5450
5040
7663
2900
1294.7
2266
4770
4772
2430
2428
5700
7200
6600
2007
1589
12500
5000
7500
9200
10800
1700


JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 75
Millennium Property II AS
v/ Stor-Oslo Prosjekt AS
FELIX ARKITEKTER AS
PLAN 2
1:250
AS BUILT
SLE
RB
19.03.2014
AA 00 0014
ARK
H0204
102,8m2
H0205
H0206
45m2
H0202
H0201
44,4m2
64m2
67,8m2
H0203
97,6m2
47,5m2
89,2m2
89m2
79,3m2
50,8m2
14603
7200
7681
6250
5450
1800
5040
7663
2900
12947
2266
5846
4770
4772
2430
2478
6600
1589
2007
12500
5000
7500
9200
10800
1700

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martine Fagerli Husum
JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 75E

Dato: 27.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527650
9022607

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.168 BNR. 101

Vi viser til bestilling av 20260227 for JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 75E.

GNR. 168 BNR. 101

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.06.2013.

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

6427.3 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 10 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

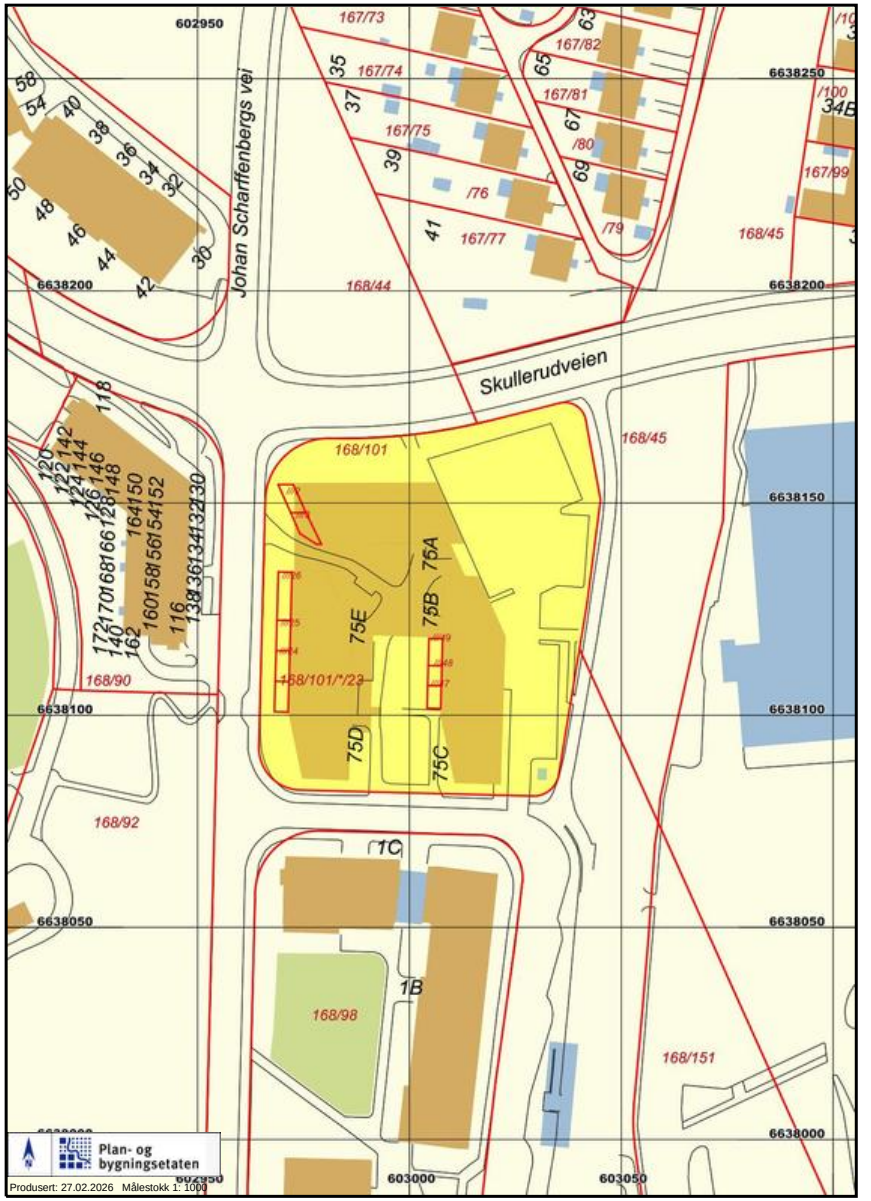
Kristin Tveit
Seksjonsleder

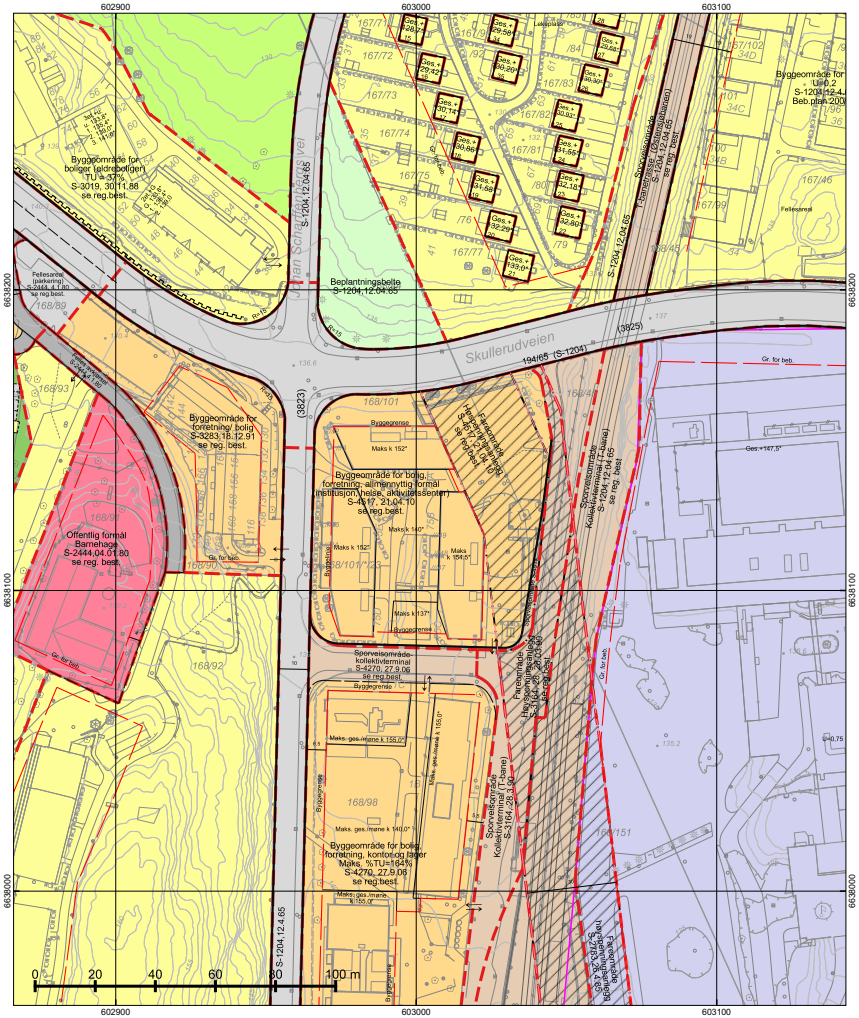
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 148 - Bolig/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 77 - Annet fellesareal avgrensing
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 27.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

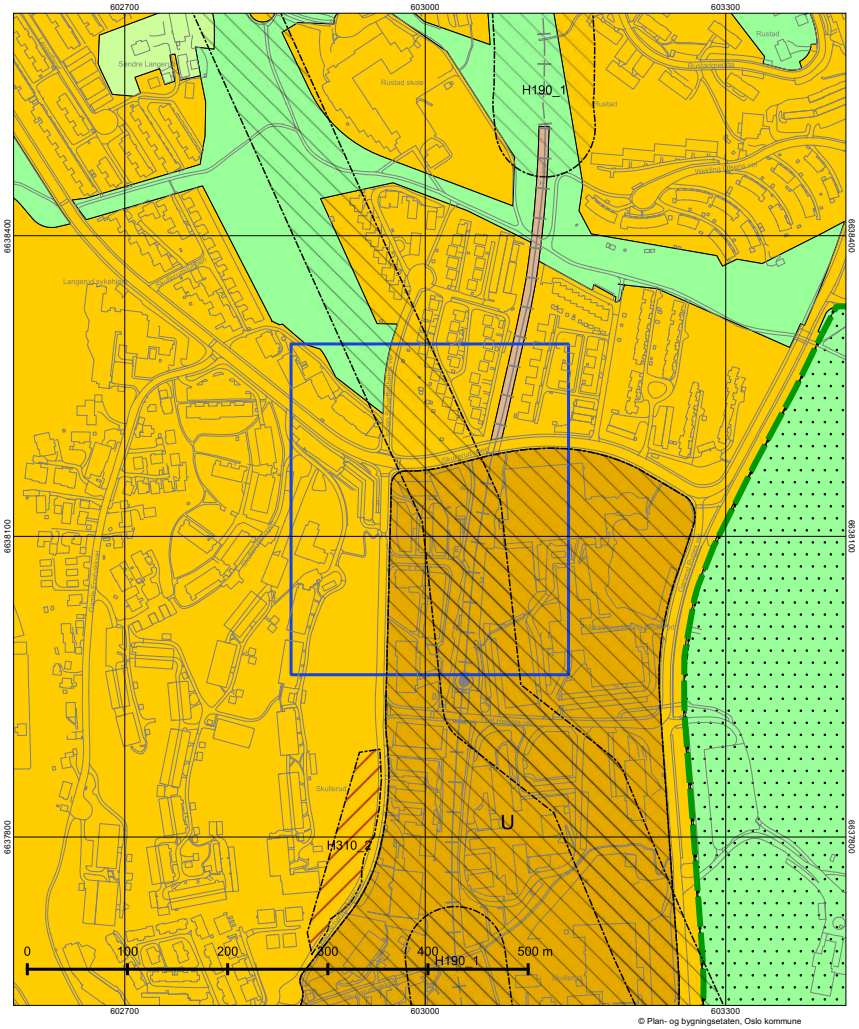
Reguleringskart

– 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: 153801/ 86527650
Deres ref.:
Adresse: Johan Scharffenbergs vei 75
Kommentar:
Gnr/Bnr: 168/101

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

Dato: 27.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153801/86527650
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

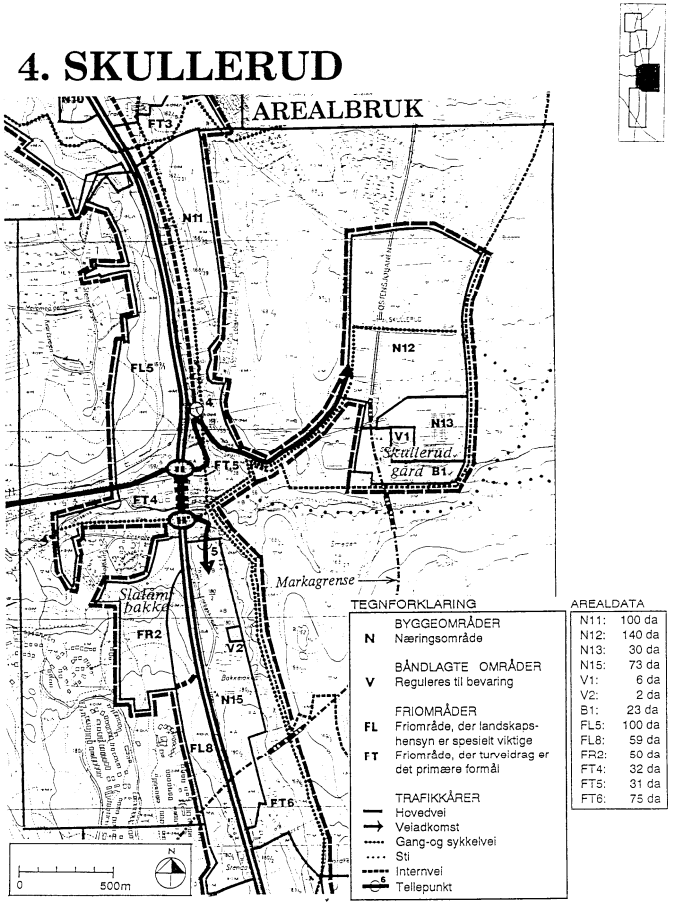
Oslo

KDP-7

Næringskorridor syd.Legger til rette for næringsutvikling på ubebygde og uregulerte arealer på begge sider av Europaveien fra Ryen til bygrensen.

Vedtaksdato: 06.03.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198703451
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Med endringer vedtatt av bystyret 26.05.1993
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4517

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

Vedtaksdato: 21.04.2010

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200802104

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200802104

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

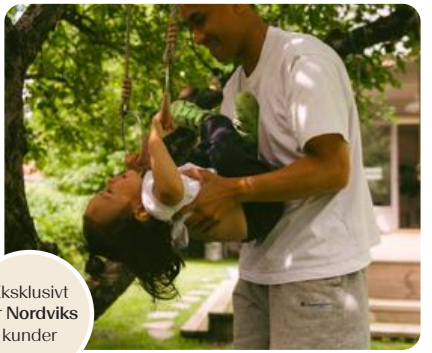
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0026/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Johan Scharffenbergs vei 75E 0694 OSLO

Betegnelse: Gnr 168, bnr 101, snr 30 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no