

aktiv.





Eiendomsmegler

Simon Duy Lam Nguyen

Mobil 908 19 698
E-post simon.nguyen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 850 000,-
Omkostn.: Kr 97 640,-
Total ink omk.: Kr 3 947 640,-
Felleskostn.: Kr 2 235,-
Selger: Victor Vaco Darian

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 41/46 kvm
Tomtstr.: 21 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 101
Snr. 49
Oppdragsnr.: 1006260048

Deres nye hjem?

Velkommen til Johan Scharffenbergs vei 75B!

Nå kan denne perlen av en bolig bli ditt neste hjem! Denne 2-roms hjørneleiligheten har alt en kan ønske seg, fra praktiske løsninger og tidsriktige farger til en skjermet, men samtidig sentral beliggenhet. Store vindusflater, god planløsning, samt et arbeidsvennlig kjøkken er stikkord for denne boligen. Her bor du sentralt på Skullerud med kort vei til servicefasiliteter.

Nøkkelinno:

- Tiltalende og pen 2-roms
- Praktisk stue- og kjøkkenløsning
- Store vindusflater
- Terrasse og hageflekk
- Lave felleskostnader
- Moderne blokk fra 2013
- To felles takterrasser
- Innvendig bod og kjellerbod
- TV og internett inkl.
- Gode turmuligheter
- Ingen TG3
- Oppvarming via radiator
- Ingen forkjøpsrett
- Heis



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	82
Forbrukerinformasjon	120
Budskjema	121

Stue



Terrasse



HTH-Kjøkken





Romløsningen gjør det enkelt å innrede rommet i soner og har gode møbleringsmuligheter.

Bad



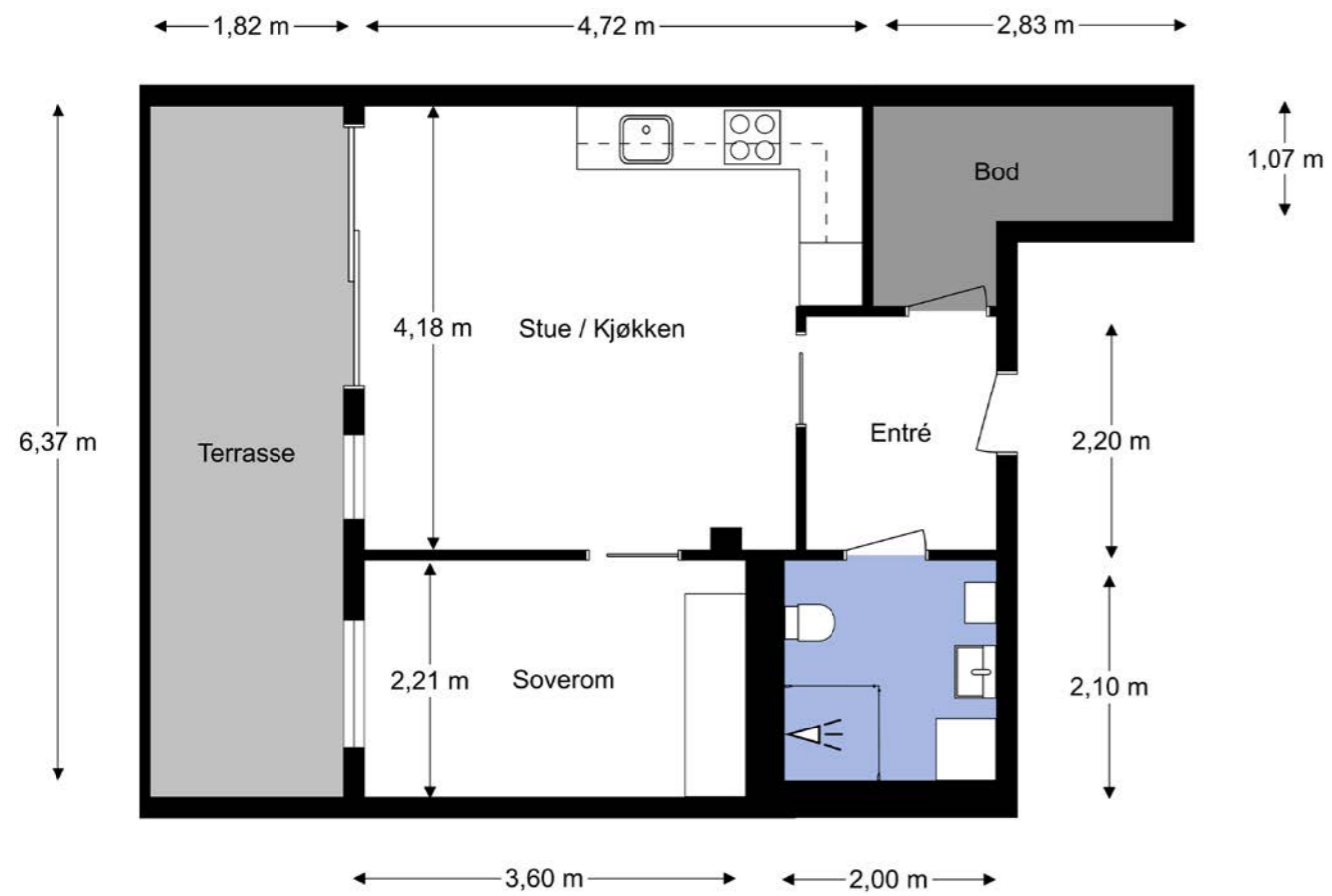
Soverom



Velkommen hjem




U. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 41 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 46 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 41 kvm Entré, bad, bod, stue/kjøkken, soverom

BRA-e: 5 kvm Kjellerbod

TBA fordelt på etasje

Underetasje

12 kvm Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,2m². Bod er merket med nr. U0102.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrassen er målt til 11,9m² og er avrundet til 12m² i TBA.

Leiligheten er målt til 40,5m² og er avrundet til 41m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

21 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte intern veier.

Beliggenhet

Johan Scharffenbergs vei 75B ligger svært sentralt på Skullerud, med både buss og t-bane like i nærheten. Her har du kort vei til dagligvarebutikker, restauranter, barnehager, skoler og servicetilbud.

Rema 1000 og Coop Extra ligger rett i nærheten, og i nærområdet finner du blant annet en italiensk restaurant, en sushi-restaurant og frisør. Like ved ligger et bakeri tilknyttet klatresenteret - perfekt for en kaffe etter trening, og Sørensen Sport Skullerud med et bredt utvalg innen løping, sykkel og ski ligger kun fem minutter unna. Flere kjøpesentre, som Lambertseter, Bøler, Manglerud, Bryn og Senter Syd Mortensrud, gir et bredt shopping - og servicetilbud i området.

Området har et aktivt idrettsmiljø gjennom Rustad Idrettslag, med tilbud innen fotball og ski, og Skullerudstua har et flott skianlegg. Nærmeste treningssenter er Skullerud Sport Senter, mens Oslo Klatresenter - et av Norges største - ligger rett i nærheten. SATS finnes på Lambertseter og Ryen, kun 7-8 minutters kjøring unna, og Grønnmo golfbane ligger også kort vei fra boligen.

Naturopplevelser finner du rett utenfor døren. Østmarka tilbyr flotte turmuligheter hele året, med stier, lysløyper og turveier for turgåing, sykling og løping. Om vinteren blir løypene preparert for skiløping. Badeplasser finnes ved Nøkle vann og Ulsrudvann, og Nøkle vann ro - og padleklubb tilbyr båter til utlån. Søndagsturen kan gå til sportsstuer som Rustadsaga, Skullerudstua eller Mariholtet, hvor Rustadsaga er spesielt kjent for fersk bakst. For en lengre tur kan man gå rundt Østensjøvannet - et vernet naturreservat med rikt dyre- og fugleliv - og fortsette videre inn i Østmarka.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Eiendommens bygningsmasse består primært av leilighets-/gårdsbebyggelse i området og en næringsseksjon i underetasjen.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med flere busslinjer, inkludert 70, 76, 79 samt fly- og nattbusser, og t-banen tar deg til Oslo sentrum på ca. 20 minutter.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i plate/panel konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i PVC rammer.

Dører

Terrassedør i heve/skyv modell med 3-lags glass fra byggeår.

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Innvendige dører fremstår med glatte dørblander i

malt utførelse

Etasjeskille / gulv mot grunn

Etasjeskille i betong

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller

vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja - Soveromsvindu ble skiftet på grunn av sprekk en vinter, da senga hadde blitt plassert altfor tett inntil vinduet. Ble skiftet av fremtind forsikring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja, faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?:

2021. Firmanavn: Forsikring tok hånd om det.

Beskrivelse av arbeidet: Vindu fra opprinnelig leverandør via fremtind forsikring.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja, det har vært noe i sameiet (ikke denne leiligheten) som styret har ordnet opp i.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja, faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?:

2025 Firmanavn: Styret har vært på saken.

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall.

Fremkommer fra årsmøte 2026: I forbindelse med takreparasjon etter vannlekkasje, ble det bestilt

materialer for videre utbedring på tak A og B. Materialene ble levert ved hjelp av kranbil og heist opp på takene.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja, feil med oppvarming av radiatoranlegg, styret håndterte saken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja, faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?:
2025 Firmanavn: I regi av sameiet. Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?:
2025 Firmanavn: I regi av sameiet Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall

Fremkommer fra årsmøte 2026: I løpet av vår/sommer (2025) ble det oppdaget lekkasje fra varmeveksler i Hafslund sitt nett til vårt anlegg. Denne måtte byttes sammen med alle ventiler og filter hus. Døgnet etter røyk hovedpumpe til vårt varmeanlegg. (Radiatorer og ventilasjon.)

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, 2025 i regi av sameiet. Det var et rom i kjelleren som styret skulle påse og lufte.

Standard

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra HTH fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.

Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

Bad
Takflate er belagt med lakkerte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser. Badet er av type badekabin, med eget produserte moduler og eget membransystem. Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Sluk i plast plassert i dusjssonen. Det er synlig membran i sluk. Ventilasjon på bad fremstår med ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørbblad for tilluft.

Innredning og garnityr på bad fremstår med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin, høyskap og veggmontert wc.

Balkong
Adkomst til terrasse fra stue, med gulvareal på ca. 12m². Gulvet er belagt med terrassebord. Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill.

Innvendige overflater
Gulv: laminat
Veggflater: malte flater av plater og mur.
Takflater: malte flater i alle rom bestående av dekke/plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,5m. Det er

observert enkelte små riss i overflater over dører

Vannledninger
Rørøpplegg i boligen fremstår med vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad og i skap i bod. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Annet
- Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.
- Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørbleder for sirkulasjon.
- Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal
- Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringskap med automatsikringer er plassert i innvendig bod.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG 2:
Terrasse
Avvik: Det er observert søling av terrassebeis på terrassebord.

Innvedige dører
Avvik: Dørbblad i skyvedør mot soverom tar i karm. Maling på dørbblad er slitt mot soverom.

Vannledninger
Avvik: Rørøpplegg i samleskap er ikke tilstrekkelig festet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevarer(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett er inkl. i felleskostnader.

Parkering

Mulighet for leie/kjøp av parkeringsplass i sameie, etter ev. venteliste.
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer 5283212

Radonmåling

Fra årsmøte 2026:
Radonmåling i fellesområder ble gjennomført. Teknisk rom i kjeller mot T-banen hadde forhøyet nivå. Vi gjennomfører manuell lufting av dette rom.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke

kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er etablert gulvvarme på badet.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 850 000

Omkostninger kjøper

3 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

96 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

97 640 (Omkostninger totalt)

109 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 947 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 959 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 962 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 850 360 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 401 439 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

41/6801

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, TV/internett, vaktmestertjenester, betjening av andel fellesgjeld m.m.

Fordelt slik:

Digital-TV kr. 277,-

Felleskostnader kr. 1 718,-

Bredbånd kr. 240,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2235

Andel fellesformue

Kr 4 635

Andel fellesformue dato

09.04.2026

Sameiet

Sameienavn

Skullerud Torg III Sameie

Organisasjonsnummer

912371212

Om sameiet

Skullerud Torg III Sameie ligger i Oslo kommune og har organisasjonsnummer 912371212. Sameiet består av 79 enheter, fordelt på 78 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Forretningsfører for selskapet er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet har en egen hjemmeside: <https://vibbo.no/skullerud-torg-iii/om>

Oversikt over styrets arbeid i 2025

- Vi har hatt en del utfordringer med heisene. Styringskort og dørrullene er byttet på alle heiser.
- Styret har tatt initiativ til en gjennomgående utbedring av rørsystemene. Vi har inngått avtale med Rørvakten AS. Det er byttet trykkmålere og hoved ventiler på sprinkleranlegg.
- I forbindelse med takreparasjon etter vannlekkasje, ble det bestilt materialer for videre utbedring på tak A og B. Materialene ble levert ved hjelp av kranbil og heist opp på takene.
- Ny avtale med Lien Trepleie og Utemiljø AS ble inngått, gjeldende fra 2026 vedrørende vintertjenester og grøntområde.
- Garasjeport. Ny avtale inngått med PortMeister AS. Ny løsning for garasjeportåpning er under testing.
- I løpet av vår/sommer ble det oppdaget lekkasje fra varmeveksler i Hafslund sitt nett til vårt anlegg. Denne måtte byttes sammen med alle ventiler og filter hus. Døgnet etter røyk hovedpumpe til vårt varmeanlegg. (Radiatorene og ventilasjon.)

- I august fortsatte snekker med bygging av blomsterkasser på taket på bygg A og B. Arbeidet med tømning og bygging av nye blomsterkasser fortsetter i 2026.
- Styret har inngått avtale om Norgespris for med Fortum og Hafslund.
- Det ble oppdaget feil på calling anlegget i oppg. B. Vi ventet en stund på reservedeler. Dette ble senere reparert av styreleder.
- Glasset i inngangsdør i oppg. A ble knust. Ny rute ble satt inn av glassmester.
- Styret har arbeidet med å få på plass en avtale med Ragde Eiendom (eier av seksjonen til Rema 1000) vedr. reseksjonering av parkeringsplasser. Styret fortsetter arbeidet. Fremlegges på årsmøte i 2026.
- Styret har ellers fulgt opp alle lovpålagte avtaler. Det gjelder heis, brannalarm, røykavtrekk, ventilasjonsanlegg, sprinkleranlegg.
- Rensing og spyling, samt vedlikehold av avfallsbrønner, gjennomføres hvert år.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen registrerte lån.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Regnskapet viser et negativt årsresultat på 49 684, som skyldes at kostnader til drift og vedlikehold har økt vesentlig sammenlignet med 2024. Beløpet

dekkes av opptjent egenkapital.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 168, bruksnummer 101, seksjonsnummer 49 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/168/101/49:

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

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

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

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

12.06.2013 - Dokumentnr: 478151 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om plassering av nettstasjon med

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

27.06.2013 - Dokumentnr: 532181 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 49
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 41/6801

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 20.04.2018. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 19.03.2014. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert 20.04.2018.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, forretning og allmenntilleggsformål.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 25 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 115,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og utlegg opplysninger forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 3 490,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 34 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Simon Duy Lam Nguyen
Eiendomsmegler
simon.nguyen@aktiv.no
Tlf: 908 19 698

Ansvarlig megler bistås av

Simon Duy Lam Nguyen
Eiendomsmegler
simon.nguyen@aktiv.no
Tlf: 908 19 698

Fabian Kinga

Eiendomsmegler
fabian.kinga@aktiv.no
Tlf: 977 64 164

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer
987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

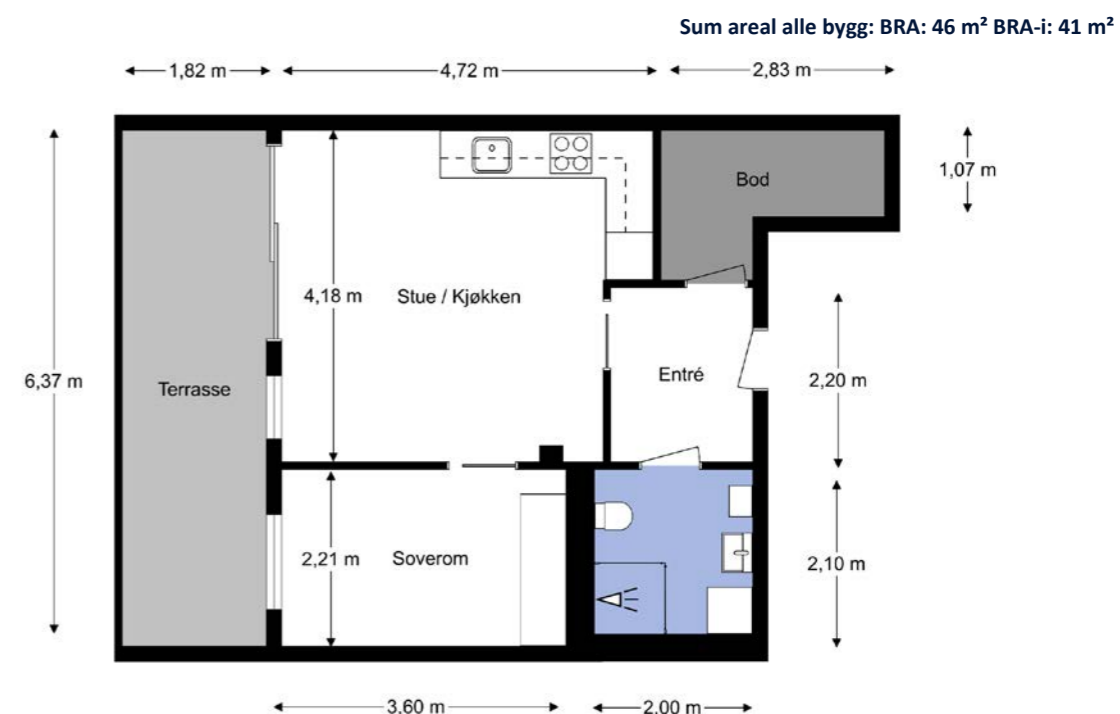
14.04.2026

Tilstandsrapport

Johan Scharffenbergs vei 75 B, 0694 OSLO

OSLO kommune

gnr. 168, bnr. 101, snr. 49



Befaringsdato: 11.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 11838-26112

Eiendomsverdi ref nr: WC6070

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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 fuktøk.

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
- 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Rapportansvarlig



Glenn-Erik Larsen

glenn@takspartner.no

905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

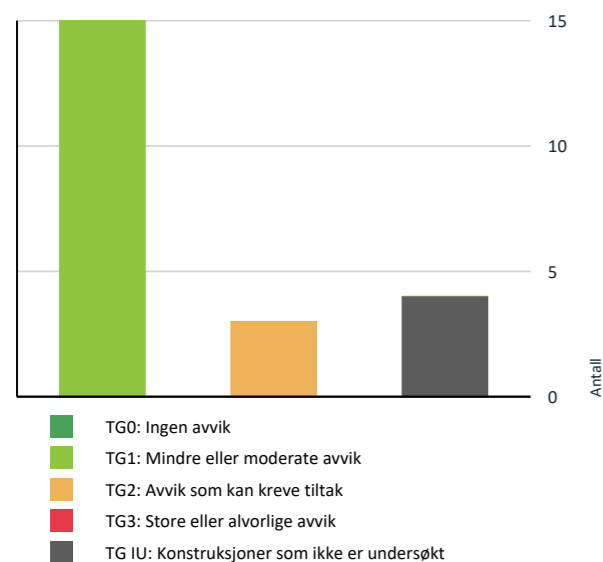
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Johan Scharffenbergs vei 75 B. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med kun Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuksøk på bad med fuktmålerindikator av type Protometer MMS. Fuksøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuksøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuksøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar	
2013		
Anvendelse		
Standard		
Vedlikehold		
Tilbygg / modernisering		
2021	Vindu	Skifting av vindu på soverom, arbeidet ble utført via forsikring.
2025	Varme	Service på radiator anlegg, utført via sameie.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Blokken fremstår med yttervegger i plate/ panel konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i PVC rammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør i heve/skyv modell med 3-lags glass fra byggeår.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på terrassedører, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Tilstandsrapport

Dører

Beskrivelse

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering. Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til terrasse fra stue, med gulvareal på ca. 12m². Gulvet er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert søling av terrassebeis på terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/ vedlikehold av terrassebord bør påberegnes, unnlatt vedlikehold vil forringe levetid på terrassebord.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,5m.

Det er observert enkelte små riss i overflater over dører.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong. Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med: glatte dørblander i malt utførelse. Dørblander, dørvridere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dørblad i skyvedør mot soverom tar i karm.
Deler av maling på dørblad er slitt av på side mot soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av karm/dørblad på dør mot soverom må forventes, utbedring anbefales for å unngå ytterligere skade på dørblad.



Slitasje på dørblad mot soverom

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av type badekabin, og fremstår med fliser på vegg og gulv. Hele badet er ett eget produsert rom fra ekstern leverandør. Rommet er ferdig bygget med tettesjikt, fliser og klargjort røropplegg skjult i vegger og tak.

Plassbygde bad skal bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK) og det skal bygges av produkter som har tilfredsstillende dokumentasjon.

LEILIGHET > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Takflate er belagt med lakkerte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser. Badet er av type badekabin, med eget produserte moduler og eget membransystem.

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

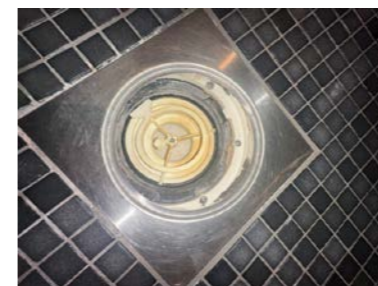
Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

LEILIGHET > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast plassert i dusjssonen. Det er synlig membran i sluk. Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

LEILIGHET > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin, høyskap og veggmontert wc.

LEILIGHET > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD

TG 11 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig. Badet er av type badekabin med stålkonstruksjoner, målinger kan medføre feil utslag på takstmannens måleinstrumenter.

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk. Integreerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rørøpplagg i boligen fremstår med: vanttilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad og i skap i bod. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Tilstandsrapport

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørøpplagg i samleskap er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rør i samleskap bør festes for å unngå bevegelse på rør ved bruk. Det anbefales å kontakte en fagmann for å utbedre punkter.



Stoppekraner plassert på bad



Manglende fester på rør



Rørøpplagg i kjøkkenbenk

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblader for sirkulasjon.

Tilstandsrapport

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men opplyst og fungerer normalt.

TG 10 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer

Tilstandsrapport

er plassert i innvendig bod.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Dokumentasjon i mappe er fremvist.

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, brantilløp 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

El-anlegget i leiligheten har fremlagt dokumentasjon i form av samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon fra registrert elektroinstallatør. Det foreligger derfor dokumentasjon på at arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet arbeidet ble utført.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for el-anlegget

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

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

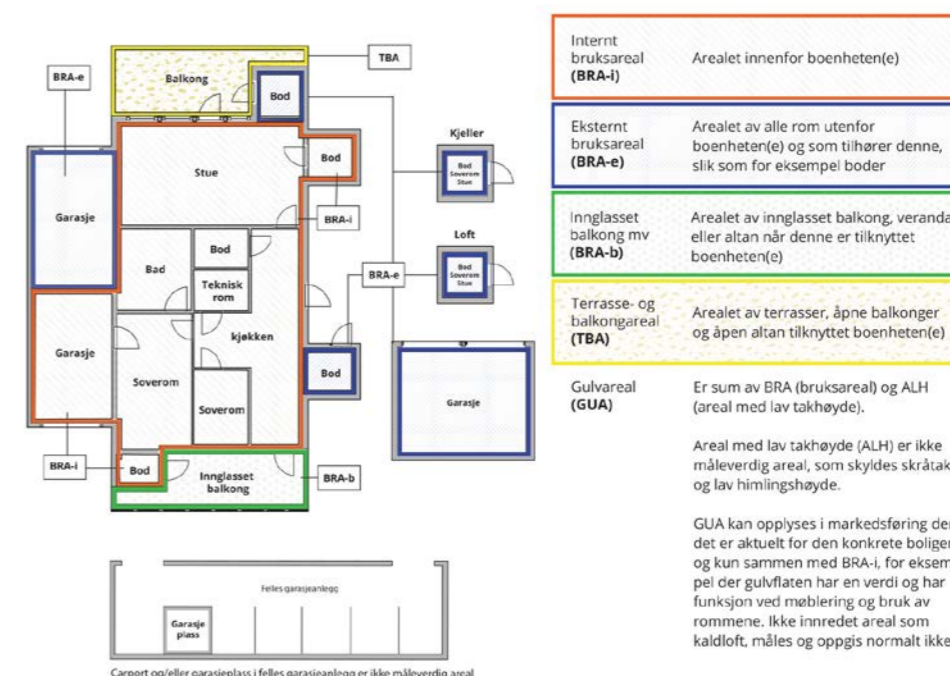
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	41			41	12
Kjellerbod		5		5	
SUM	41	5			12
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, bad, bod, stue/kjøkken, soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,2m².
Bod er merket med nr.U0102.
Bod areal utgjør til sammen 5 m² i BRA-E.

Terrassen er målt til 11,9m² og er avrundet til 12m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter
Leiligheten er målt til 40,5m² og er avrundet til 41m².
Dette er i henhold til takstbransjens målereglene NS:3940.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato 11.4.2026
Til stede Glenn-Erik Larsen
Rolle Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	168	101		49	20.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Johan Scharffenbergs vei 75 B

Hjemmelshaver

Darian Victor Vaco

Boligselskap

Skullerud Torg III Sameie

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr

912371212

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets under etasje, og fremstår med: laminat på gulv og malte veggflater.
Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.
Adkomst til terrasse fra stue.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller.
Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	11.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	11.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kundeskjema	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Victor Vaco Darian

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Johan Scharffenbergs Vei 75B

0694 Oslo

0301-168/101/0/49

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1006260048 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Soveromsvindu ble skiftet på grunn av sprekk en vinter, da senga hadde blitt plassert altfor tett inntil vinduet. Ble skiftet av fremtind forsikring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Frosikring tok hånd om det.

Beskrivelse av arbeidet: Vindu fra opprinnelig leverandør via fremtind forsikring.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Det har vært noe i sameiet (ikke denne leiligheten) som styret har ordnet opp i.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
Firmanavn: Styret har vært på saken.
Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Feil med oppvarming av radiatorannlegg, styret håndterte saken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
Firmanavn: I regi av sameiet.
Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
Firmanavn: I regi av sameiet
Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

2025 i regi av sameiet. Det var et rom i kjelleren som styret skulle påse og lufte.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Simon Duy Lam Nguyen
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: simon.nguyen@aktiv.no

Deres ref.: 1006260048 . Vår ref.: 7153-1-049

Dato: 09.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Skullerud Torg III Sameie
Organisasjonsnr: 912371212
Seksjonseier: Darian, Victor Vaco
Medeier:
Leilighetsnummer: 049
Adresse: Johan Scharffenbergs Vei 75 B, 0694 OSLO
Seksjonsnummer: 49
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 styregodkjenning 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 spesifisering, 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 vedtektene s 4.3. s 19 og s 20 Selskapets hjemmeside: <http://web2.herborvi.no/7153/> Skjema for bestilling av postkasseskilt følger vedlagt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 235,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Digital-TV	277,00	
Felleskostnader	1 718,00	
Bredbånd	240,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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: 101,-

Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 4 635,-
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 styregodkjenning 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.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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 rørøpplegg, 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 røykvarslere 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 godkjenning 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 utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt 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 oppsteking 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 insekter 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 utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskifting 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 tvangsfullbyrdsloven, 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 framtrædende 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 førstkomende 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 avstemning 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 sameiebrøk.

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 fellesskap
- 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 representerer 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. Kameraovervåking

Sameiets parkeringsplasser i garasjeanlegg og utomhus seksjonerer som fellesareal eller som tilleggdel til seksjon. Dersom p –plass seksjonerer 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/ tilleggdel 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

Deres ref.: Vår ref.: 201016538-82 Saksbeh.: Ane Poullsson
Oppgis alltid ved henvendelse
Dato: 20.04.2018
Arkivkode: 531

Byggeplass: JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 75 Eiendom: 168/101/0/0
Tiltakshaver: Millennium property II AS v/ Stor- Adresse: Postboks 7, 0051 OSLO
Oslo prosjekt AS
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.

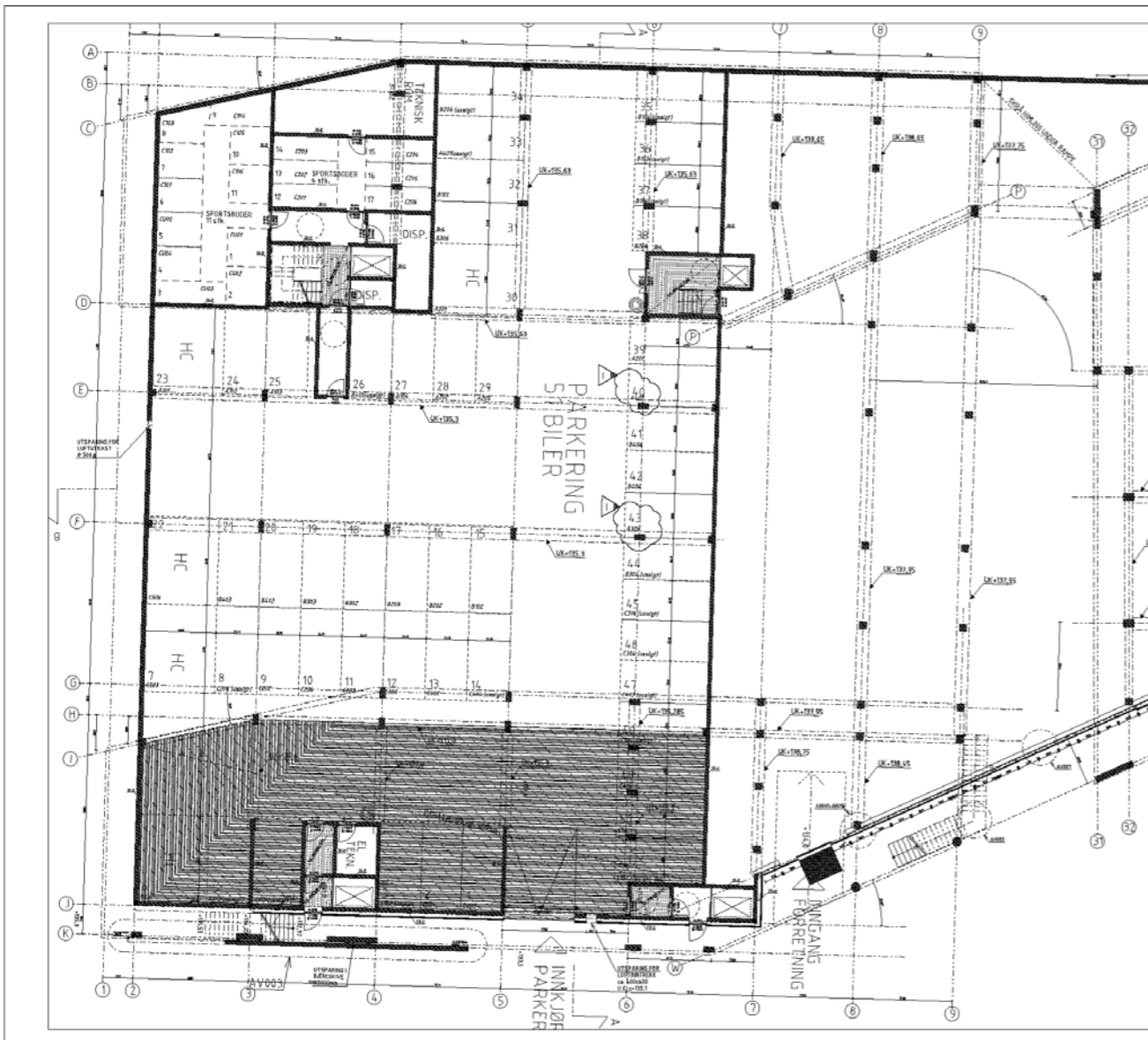
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Andre forhold

Det er gitt 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 byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

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

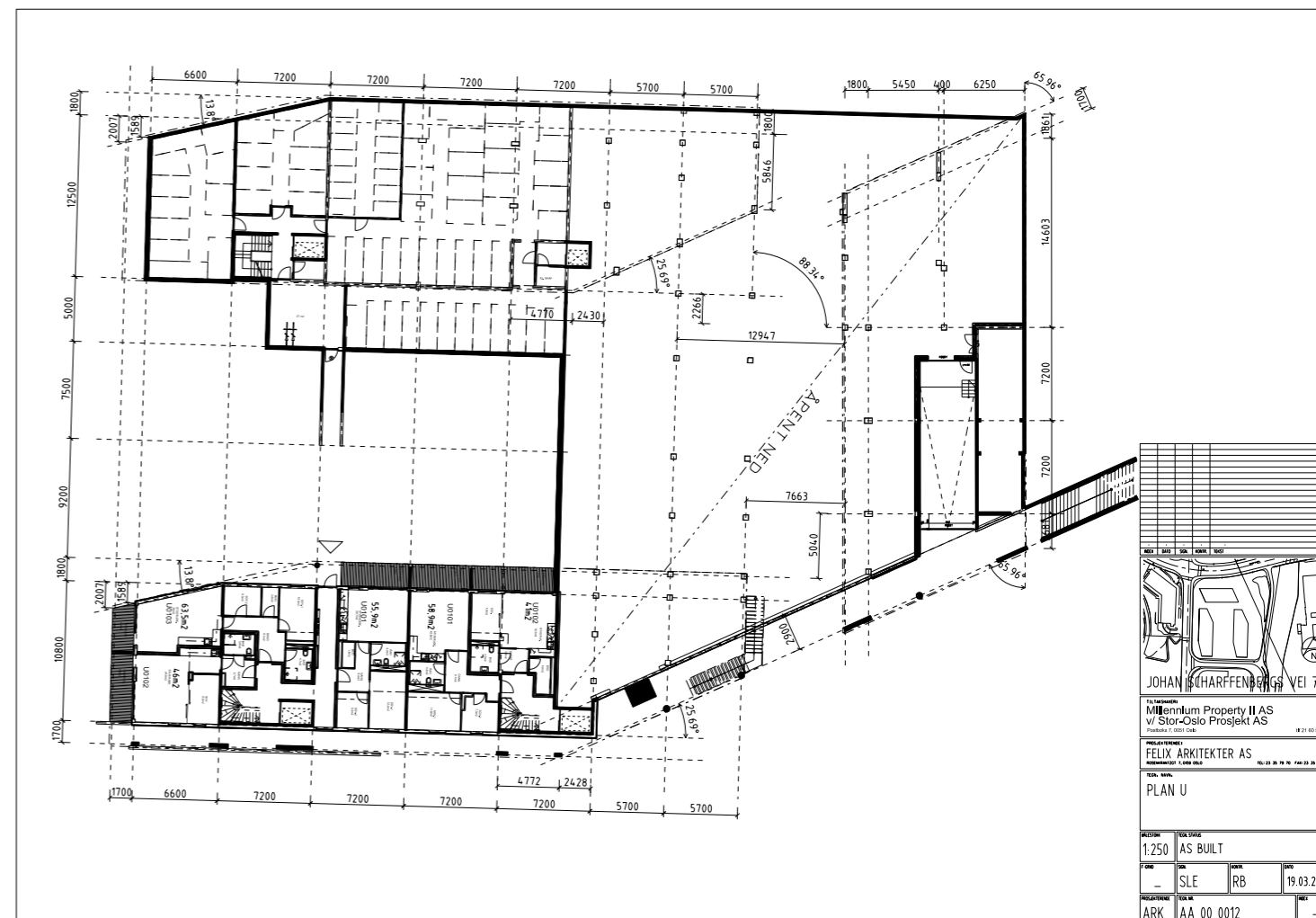
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.04.2018 av:

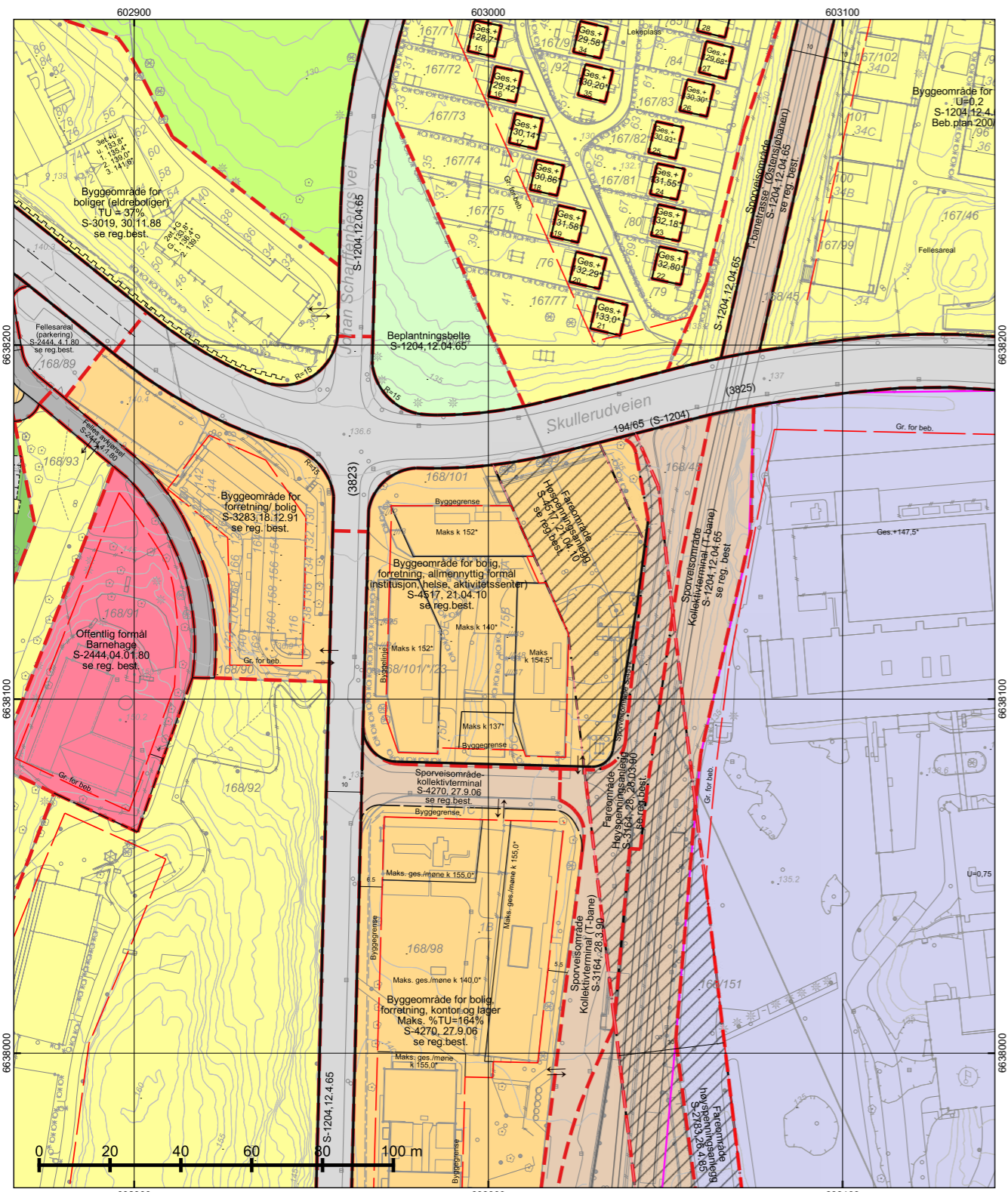
Ane Poulsson - saksbehandler

Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:

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



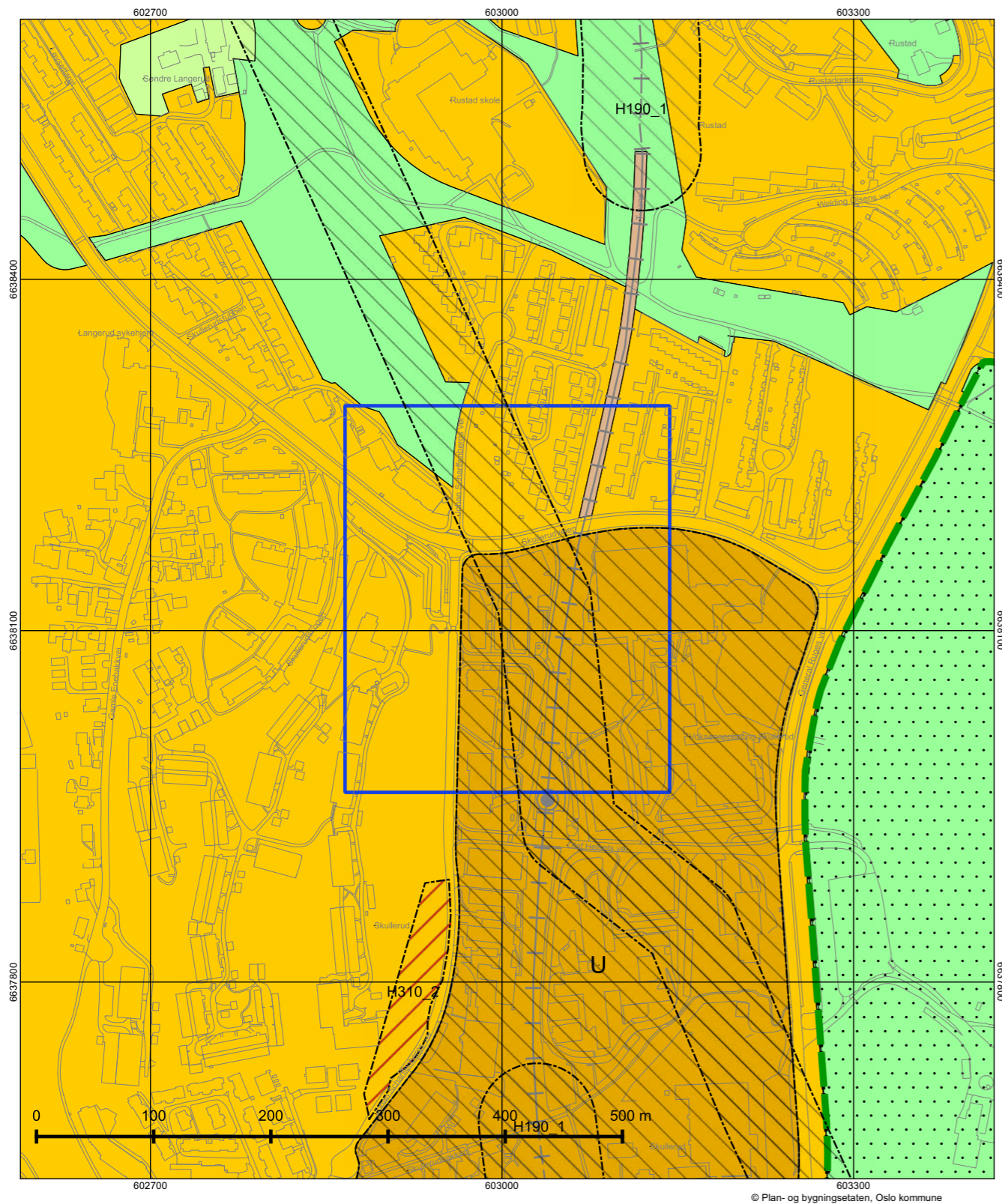


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 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 - Formålavgrensing
 - 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 stoyskjerm
 - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
-
- Inn-/utkjøring

*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo	Reguleringskart	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.						
Dato: 09.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	- 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.	Se tegnforklaring på eget ark						
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">PlottID/Best.nr: 155702/ 86530097</td> <td style="width: 50%;">Deres ref.:</td> </tr> <tr> <td>Adresse: Johan Scharffenbergs vei 75</td> <td>Kommentar:</td> </tr> <tr> <td>Gnr/Bnr: 168/101</td> <td></td> </tr> </table>	PlottID/Best.nr: 155702/ 86530097	Deres ref.:	Adresse: Johan Scharffenbergs vei 75	Kommentar:	Gnr/Bnr: 168/101		
PlottID/Best.nr: 155702/ 86530097	Deres ref.:							
Adresse: Johan Scharffenbergs vei 75	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 168/101								



Tegnforklaring - kommuneplan

- | | | | |
|-----------|--|--|---|
| ----- | Farled | | Bebyggelse og anlegg, eksisterende |
| —■—■— | Fjernveg (tunnel) | | Bebyggelse og anlegg, fremtidig |
| —■—■— | Fjernveg | | Bane, eksisterende |
| —■—■— | Markagrense | | Havn, eksisterende |
| - - - - - | Plangrense | | Havn, fremtidig |
| —+—+— | Sporveg (tunnel), fremtidig | | Kollektivknutepunkt, fremtidig |
| —+—+— | Sporveg (tunnel), eksisterende | | Grønnstruktur, eksisterende |
| —+—+— | Sporveg, eksisterende | | Grønnstruktur, fremtidig |
| —+—+— | Sporveg, fremtidig | | Forsvaret |
| —+—+— | Jernbane (tunnel), fremtidig | | LNF-areal, eksisterende |
| —+—+— | Jernbane (tunnel), eksisterende | | LNF-areal, fremtidig |
| —+—+— | Jernbane, eksisterende | | Spredt boligbebyggelse, eksisterende |
| —■—■— | Turvei | | Spredt boligbebyggelse, fremtidig |
| | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) | | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende |
| | T-banestasjon (ikke juridisk) | | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig |
| | Jernbanestasjon (ikke juridisk) | | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| —■—■— | Banetrase (ikke juridisk) | | Farled |
| —■—■— | Fjordtrikk (ikke juridisk) | | Småbåthavn, eksisterende |
| —■—■— | Samferdsel (ikke juridisk) | | Småbåthavn, fremtidig |
| | Eksisterende kollektivknutepunkt | | Naturområde |
| | Fremtidig kollektivknutepunkt | | Friluftsområde |
| | Spredt boligbebyggelse | | Ytre by (utviklingsområder) |
| - - - - - | Bestemmelsesgrense | | Indre by (utviklingsområder) |
| · · · · · | Aktivitetssone marka | | 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 |

Dato: 09.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155702/86530097
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.

Nabolagsprofil

Johan Scharffenbergs vei 75B - Nabolaget Skullerud - vurdert av 179 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skullerud Midlertidig i Skullerudveien Linje NC2	2 min	0.1 km
Skullerud Linje 2, 3	4 min	0.3 km
Kastellet Linje 13, 19	9 min	4.3 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min	6.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min	8.5 km

Skoler

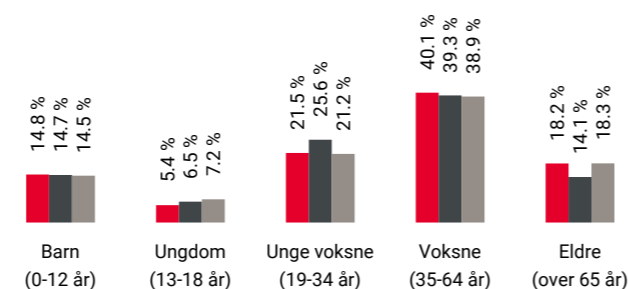
Nyskolen i Oslo grunnskole (1-10 kl.) 118 elever, 13 klasser	7 min	0.6 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	9 min	0.7 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	18 min	1.5 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	21 min	1.8 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	9 min	0.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	4 min	2.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min	3 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skullerudhøgda barnehage (0-5 år) 55 barn	3 min	0.2 km
Gartnerboligen barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min	0.3 km
Lopperud barnehage (0-5 år) 89 barn	11 min	0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Skullerud Post i butikk	0 min	0 km
Coop Extra Skullerud PostNord	2 min	0.1 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

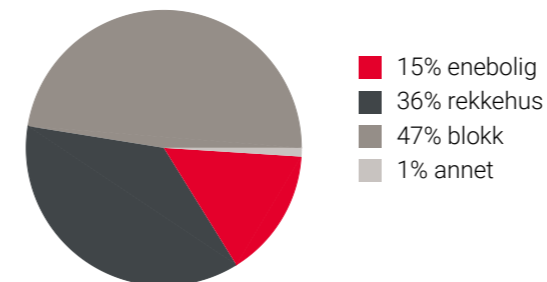
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Sport

Rustad Ballspill, fotball, friidrett	11 min	0.8 km
Avstikkern balløkke Ballspill	15 min	1.2 km
Skullerud Sport Senter	6 min	
EVO Bøler Senter	4 min	

Boligmasse



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

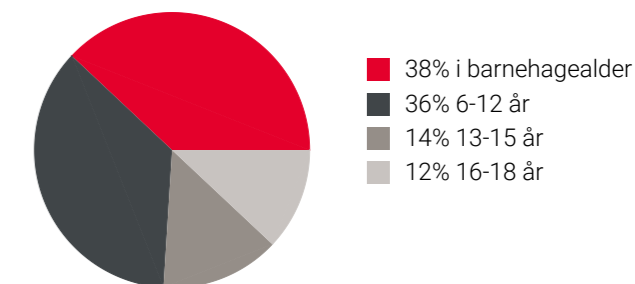
Sitat fra en lokalkjent



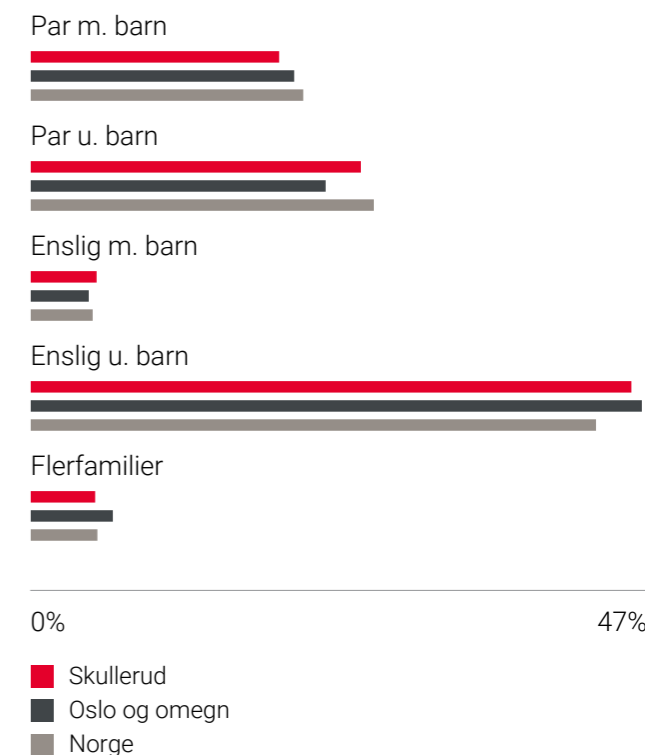
Varer/Tjenester

Bøler Senter	4 min
Vitusapotek Bøgerud	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

	Skullerud	Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

GABRIELSEN & PARTNERS AS
Postboks 6503 Rodeløkka
0501 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 168 Bnr 101 Fnr 0 Snr 49

Eiendommens adresse:

Johan Scharffenbergs vei 75B, 0694 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 850 360
Som sekundærbolig: kr 3 401 439

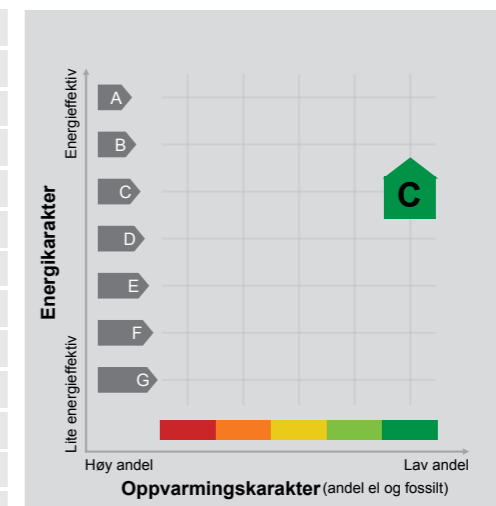
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Adresse	Johan Scharffenbergs vei 75B
Postnummer	0694
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	49
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300245972
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-233491
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.





Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7153
SKULLERUD TORG III SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKULLERUD TORG III SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SKULLERUD TORG III SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

2. 7153 Årsregnskap, resultatregnskap pr avdeling.pdf

3. 7153 Skullerud Torg III Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 168 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 168 000

Sak 7

Forslag fra Ragde Eiendom om seksjonering av parkeringsplasser.

Forslag fremmet av:

Ragde eiendom

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Søknad om resekksjonering:

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler dette godkjent.

Forslag til vedtak

Endringene forslås vedtatt

Vedlegg

4. Utkast avtale oppdatert versjon V.pdf

5. Utkast nye vedtekter_.pdf

Sak 8

Forslag om installasjon av varmepumpe

Forslag fremmet av:

Stig William Bekkelund

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke dette.

Forslag til vedtak

Installasjon av varmepumpe

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Samarbeidet med leverandører og vaktmester fungerer veldig bra.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 064	3 996
Forskuddsbetalte kostnader		135 541	114 879
Andre kortsiktige fordringer	12	4 304	8 678
Driftskonto OBOS-banken		302 662	419 206
Sparekonto OBOS-banken		392 086	378 871
SUM OMLØPSMIDLER		835 657	925 630
SUM EIENDELER		835 657	925 630
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	773 160	822 844
SUM EGENKAPITAL		773 160	822 844
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 802	18 678
Leverandørgjeld	14	44 695	84 108
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 497	102 786
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		835 657	925 630
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, _____.2026			
Styret i Skullerud Torg III Sameie			
Per Johnny Fjeld	Even Andre Karlsen	Torunn Dahl	

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 774 076
Felleskostnader næring	367 956
Garasje	61 100
Bredbånd	224 640
Digital-TV	259 272
Leie/felleskostnader tidl.år	-4 304
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 682 740

NOTE 3**ANDRE INNETEKTER**

Fjernvarme, januar 2024 - november 2024	51 720
SUM ANDRE INNETEKTER	51 720

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 688
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 688

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-168 000
SUM STYREHONORAR	-168 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-14 565
SUM REVISJONSHONORAR	-14 565

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-173 741
Drift/vedlikehold VVS	-242 290
Drift/vedlikehold elektro	-54 022
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-126 556
Drift/vedlikehold heisanlegg	-358 038
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 855
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-216 969
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 402
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-34 980
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 312 853

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-600 465
Renovasjonsgebyr	-322 053
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-922 518

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-131 244
SUM ENERGI / FYRING	-131 244

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 875
Annen leiekostnad	-15 029
Diverse utstyr	-3 233
Lyspærer og sikringer	-1 921
Vaktmestertjenester	-169 134
Vakthold	-20 996
Renhold ved firmaer	-115 568
Snørydding	-113 312
Andre driftskostnader	-2 619
Trykksaker	-199
Andre kontorkostnader	-1 800
Porto	-325
Bank- og kortgebyr	-3 413
Øreavrunding	1
Tap på fordringer	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-454 424

7153 - Skullerud Torg III Sameie

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2025

NOTE 11

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 060
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 215
Andre renteinntekter	1 466
SUM FINANSINNEKTER	16 741

NOTE 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	4 304
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 304

NOTE 13

OPPTJENT EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital Næring 01.01.25	-180 034	
Resultat Næring 2025	35 029	
Opptjent egenkapital Næring 31.12.25		-145 005
Opptjent egenkapital Bolig 01.01.25	-642 810	
Resultat Bolig 2025	14 655	
Opptjent egenkapital Bolig 31.12.25		-628 155
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL	-773 160	

NOTE 14

LEVERANDØRGJELD

Leverandørgjeld	-86 875
Leverandørgjeld, avsatt (inkl. kreditnota fra Tømrer Syversen jan25, kr 31 613)	42 179
SUM LEVERANDØRGJELD	-44 695

Tekst	BO7153	NÆ7153	Sum
DRIFTSINNEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	3 314 784	367 956	3 682 740
ANDRE INNEKTER	48 099	3 620	51 720
SUM DRIFTSINNEKTER	3 362 883	371 576	3 734 460
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-19 216	-4 472	-23 688
STYREHONORAR	-136 282	-31 718	-168 000
REVISJONSHONORAR	-11 815	-2 750	-14 565
FORR.FØRERHONORAR	-121 289	-28 229	-149 518
KONSULENTHONORAR	-23 646	-5 503	-29 150
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 181 828	-131 025	-1 312 853
FORSIKRINGER	-124 205	-28 908	-153 113
KOMMUNALE AVGIFTER	-922 518	0	-922 518
ENERGI / FYRING	-128 619	-2 625	-131 244
KABEL- / TV-ANLEGG	-441 812	0	-441 812
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-279 888	-174 536	-454 424
SUM DRIFTSKOSTNADER	-3 391 119	-409 766	-3 800 885
DRIFTSRESULTAT:	-28 235	-38 190	-66 425
FINANSINNEKTEK/KOSTNAD			
FINANSINNEKTER	13 580	3 161	16 741
RES. FINANSINNT/KOSTN.	13 580	3 161	16 741
RESULTAT	-14 655	-35 029	-49 684

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SKULLERUD TORG III SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKULLERUD TORG III SAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2025 Resultatregnskap 2025 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-05 09:38:52 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: JUZSD-ZGDSW-G4TMX-AP3QQ-4FD1M-K3MZ1

Penneo Dokumentnøkkel: JUZSD-ZGDSW-G4TMX-AP3QQ-4FD1M-K3MZ1

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

AVTALE
OM
RESEKSJONERING AV PARKERINGSPLASSER

1. Parter

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

2. Eiendommen

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

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

3. Bakgrunnen for avtalen

Bakgrunnen for avtalen er omgjøring av

- Boligseksjonenes eksklusive bruksrett til parkeringsplassene i garasjeanlegget, jfr. vedtektenes § 4.3 og,
- Næringsseksjonens eksklusive bruksrett til 46 utvendige parkeringsplasser, jfr. vedtektenes § 4.3.2,

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

4. Parkeringsplasser

4.1. Parkeringsplasser i garasjeanlegg tilhørende Boligseksjonene

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

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

4.2. Utvendige parkeringsplasser tilhørende Næringsseksjonen

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

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

4.3 Gjesteplasser for Boligseksjonene

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

4.4 Kostnader

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

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

4.5 Salg av parkeringsplasser

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

5. Reseksjonering og tinglysning

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

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

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

6. Vedlegg

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

7. Signaturer

Sted/dato

For Skullerud Torg III Sameie, org. nr. 912 371 212:

For Skullerud Butikkeiendom AS, org.nr. 912 181 987:

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

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

§ 1

Eiendommen - formål

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

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

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

§ 2

Organisering av sameiet

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

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

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.

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

§ 3

Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

§ 4 Rett til bruk

4.1 Seksjonen

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

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

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

4.2 Fellesareal

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

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

4.3 Parkeringsplasser i garasjeanlegg

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

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

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

Formatert: Venstre

4.3.1 Parkeringsplasser tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne

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

~~4.3.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjon~~Utvendige parkeringsplasser
~~Næringsseksjon har eksklusiv bruksrett til 46 parkeringsplasser utomhus. (Dersom p plasser utomhus seksjoneres som tilleggsdel til næringsseksjonen, bortfaller denne bestemmelsen). 46 parkeringsplasser utomhus tilhører næringsseksjonen som tilleggsdel. Parkeringsplassene fremgår av vedlagte skisse over utomhusområdet hvor parkeringsplassene er merket med T – 1.~~

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

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

4.4.1 Gjeste plasser for boligseksjonene

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

4.5 Salg av parkeringsplasser

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

§ 5 Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

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

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

Formatert: Innrykk: Venstre: 0 cm

Formatert: Listeavsnitt

formaterte: Skrift: Fet

formaterte: Skrift: Fet

formaterte: Skrift: Fet

formaterte: Skrift: (Standard) Times New Roman, Fet

Formatert: Normal, Innrykk: Venstre: 0 cm

Formatert: Venstre

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

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

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

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

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

§ 7

Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten, ~~med med~~ tilleggsareal, ~~herunder eventuell garasje plass,~~ 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, varmtvannsbereider, 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

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

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

§ 10

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

~~Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.1.1, 4.2, 4.3.1, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har brukerretten.~~

formaterte: Ikke Utheving

formaterte: Ikke Utheving

formaterte: Ikke Utheving

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 utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

§ 11

Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

§ 12

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

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

§ 13

Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 14

Årsmøtet

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

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret kan, om nødvendig, innkalle til ekstraordinært

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

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

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

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

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøk.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

§ 15

Årsmøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøk.

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

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

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

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

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

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

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

3. Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
- b) oppløsning av sameiet.
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter.
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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

formaterte: Ikke Utheving

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

§ 16

Forretningsfører

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

§ 17

Forsikring

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

§18

Mindretallsvern

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

§ 19

Parkeringsplasser og boder. Kameraovervåking

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

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

§ 20

Endringer i vedtektene

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

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

§ 21

Generelle plikter

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

ooOoo

Notater



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 eigeendom (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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

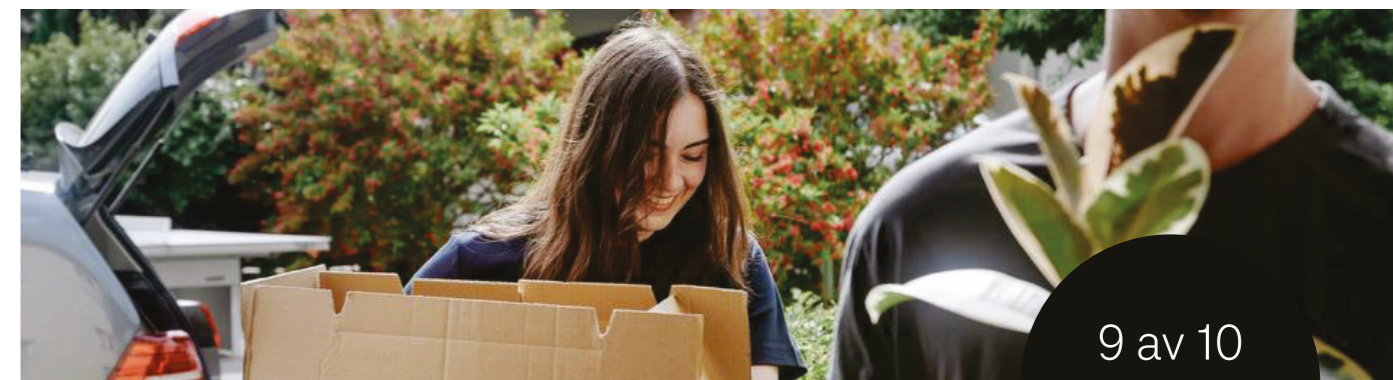
Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Johan Scharffenbergs vei 75B
0694 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Simon Duy Lam Nguyen

Telefon: 908 19 698
E-post: simon.nguyen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre