PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 164

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Reguleringskart

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Innkalling til årsmøte 2025

Protokoll fra årsmøte 2025

Vedtekter og husordensregler

Meglers verdivurdering

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Johan Scharffenbergs vei 164, 0694 OSLO

OSLO kommune

gnr. 168, bnr. 90, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 05.06.2025 **Rapportdato:** 25.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25228 **Referansenummer:** QY1977

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i bygningens 3. etasje med vestvendt balkong, beliggende i etablert boligområde på Skullerud, bydel Østensjø i Oslo.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard fra byggeårene.
Generell oppgradering og modernisering må påregnes.

Eldre kjøkken og baderom fra byggeårene med behov for modernisering.
Opplegg for vaskemaskin på bad.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen.
Varmtvann via bereder plassert i leiligheten.
Elektrisk oppvarming.

Utgang fra stue til balkong med bod på enden.

Leiligheten disponerer en kjellerbod og en biloppstillingsplass med ladeboks til el-bil.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

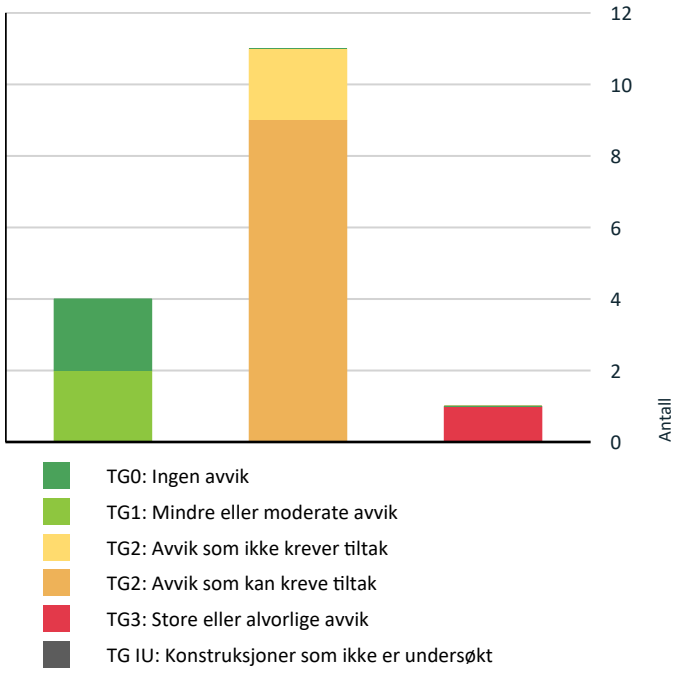
2-roms leilighet, beliggende i bygningens 3.etasje.

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er Ikke tilgjengelig på internett/saksinnsyn.

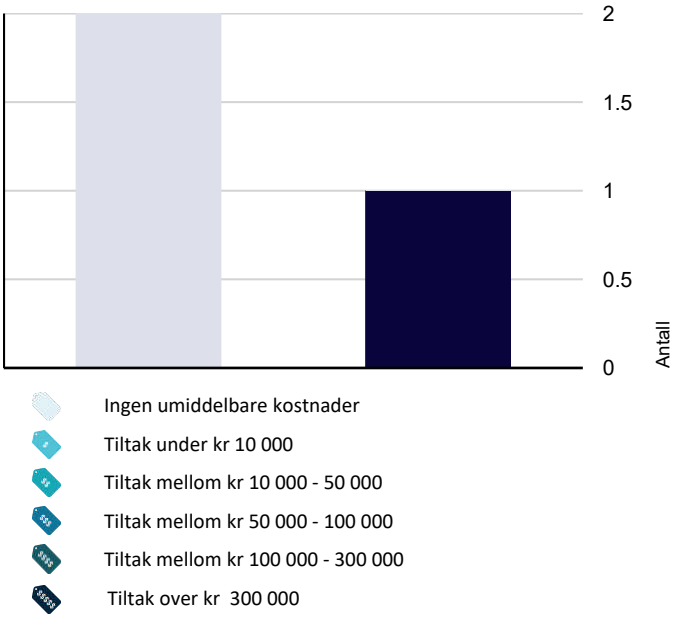
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet, beliggende i bygningens 3.etasje.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side
Utvendig > Dører Gå til side
Innvendig > Overflater Gå til side
Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET, BELIGGENDE I BYGNINGENS 3.ETASJE.



Byggeår
1992

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1992, (byggeårene).

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1992.

–

Eldre entrédør trolig fra byggeårene.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Fliser på dekke.
Bod i trevirke på enden.
Blomsterkasse i betong konstruksjoner.
Det er montert stikkontakt på yttervegg.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,90 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Inngang til leiligheten via svalgang, ellers stål trapper.

Andre utvendige forhold

Bygningen oppført i cellekonstruksjoner i betong/mur med yttervegger i trekonstruksjon i mellom.
Fasaden er kledd med liggende malt panel og teglstein.
Flatt tak tekket med papp/membran.

–

Bygningen ble tatt i bruk i 1992 og oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
Belegg.

Vegger:
Malt strie.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,40 m.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

På befaring ble det påvist slittasje/merker i gulv samt sprekker i skjøter på belegg.
På befaring ble det påvist noe riss/sprekker samt noe luftlommer på strie.
Generelt noe slitasje og eldre/utidsmessige overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering av overflater bør påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue, kjøkken og på soverom).
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som

ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 15-20 mm i stuen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Glatte hvite innerdører trolig fra byggeårene.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

På befaring ble det påvist at dør mellom entrè/gang og kjøkken tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Lokal utbedring, justering av dør.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom.
Ellers lagring i innvendig kott.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre baderom med varmekabler på gulv, opplyst å være fra byggeårene.
Gulvmontert klosett, servant på vegg, dusjsone med dusjvegg og opplegg til forheng.
Flislagt i dusjsonen.
Opplegg for vaskemaskin.

–

Bad og underliggende konstruksjoner fra byggeår.
Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.
Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er påvist bom på enkelte vegg/gulvfliser, svertesopp i slilikonfug, sprukket fliser på gulv/vegg.
Eldre plastsluk fra byggeårene.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



3. ETASJE > BAD

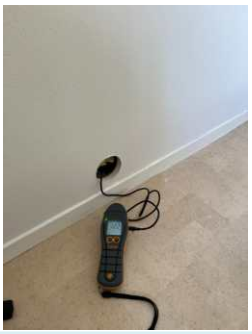
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter opplyst å være fra byggeårene.
Benkeplate i laminat som er foliert, nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap og komfyr.
Vannslange montert i benkeskap under kum.

–

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slitasje på fronter, skap og benkeplate.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkken og innredning fungerer med dagens bruk.
Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med kanal til mekanisk avtrekks ventilasjon over stekesonen.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

I hovedsak vannrør av kobber.
Stoppekran på kjøkkenet.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon, styrt fra kjøkkenventilator.
Tilluft via veggventiler.
Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkkenventilator.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

–

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

TG 2 Varmtvannstank

Etter befaring ble det montert en ny varmtvannsbereder på kjøkkenet ca. 120 L og med ett produksjonsår fra 2025.
Arbeid er utført av Comfort Bryn AS, faktura foreligger.
Ukjent hvordan el-tilkoblingen er.

–

Det anbefales waterguard (lekkasjesikring av bereder) siden den står i ett rom uten sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det anbefales at det monteres waterguard pga at det står i ett rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Tilstandsrapport

TG 2 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.

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

Sikringsskap lokalisert på soverom.
Automatsikringer.
9 fordelingskurser.

Hovedsikring og strømmåler plassert i felles tavle.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

Det elektriske anlegget er fra boligens oppføringsår (1992).
Hele eller deler av anlegget har utlevd sin normale levetid og en må regne med vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger som ujordete stikkontakter med videre og installasjoner som ikke ville vært tillatt etter dagens regler.
Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

4. 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?
Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Tilstandsrapport

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

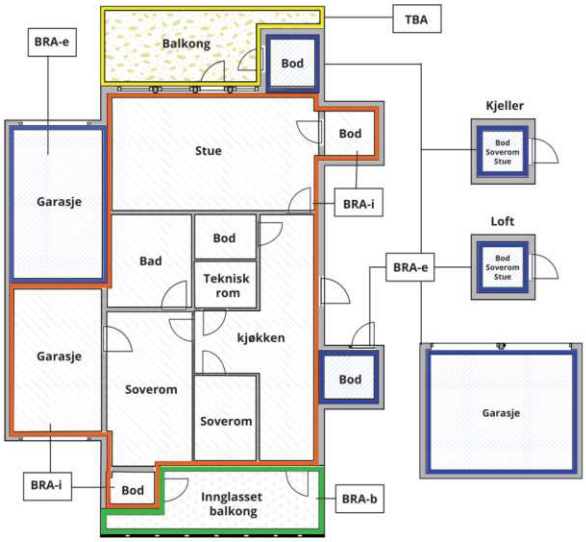
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet, beliggende i bygningens 3.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	56	2		58	6
Kjeller (fellesareal)		3		3	
SUM	**56**	**5**			**6**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré/gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Kott	Bod på balkong	
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

3.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, kjøkken, kott, soverom og stue.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 6,1 m² (TBA) med en bod på enden målt til ca. 1,5 m² (BRA-e)

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 2,5 m².

Bod er merket med nr. 23.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er Ikke tilgjengelig på internett/saksinnsyn.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet, beliggende i bygningens 3.etasje.	54	2

Kommentar

2-roms leilighet, beliggende i bygningens 3.etasje.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.
S-rom er innvendig kott.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Lotty Ellen Amstein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	168	90		23	2567.8 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Johan Scharffenbergs vei 164

Hjemmelshaver
Amstein Lotty Ellen

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0301

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameiet Johan Scharffenbergs vei 120-172	57 / 2430	Bori - 63 89 02 00	975714039

Felles formue
Kr. 83 913 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i bygningens 3. etasje med vestvendt balkong, beliggende i etablert boligområde på Skullerud, bydel Østensjø i Oslo.
Skullerudhøgda/Østmarka med flotte turmuligheter, lysløyper, badevann ligger rett ved.
Kort vei til Skullerudstua med servering.
Barnevennlig beliggenhet i stille, skjermet boområde uten gjennomgangstrafikk.
Kort vei til butikker, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon (buss og T-bane).

Om tomten

Felles eiet tomt på 2567,8 m².

Det er opplyst at det følger en biloppstillingsplass i fellesgarasje, klargjort for evt ladeboks.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 2 470 ,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker og rekkehus samt næring.
Bygningen ble tatt i bruk i 1992 og oppført med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styret.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
740 000	1999

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	64010174			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2025	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier	05.06.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.06.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	12.06.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.06.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2025	
2	30.07.2025	Rettet opp i tekst ang biloppstillingsplass.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QY1977

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250152

Selger 1 navn
Lotty Ellen Amstein

Gateadresse
Johan Scharffenbergs vei 164

Poststed	Postnr
OSLO	0694

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250152

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fliser i dusjkabinett i januar/februar 2018
Arbeid utført av	Moderne Bad og Flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	En sprekk i mur under soveromsvindu. I følge takstmann er gulvet på stua litt skjevt.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	For noen år tilbake var det observert i noen av boligene i blokka. Styret hyret da inn et Firma for å fjerne dem. Det ble foretatt rens i alle leilighetene. Siden har det ikke vært meldt om skjeggkre. det har aldri vært skjeggkre i 164.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Styret vedtok at det skulle legges fliser på terrassene for en del år tilbake. Husker ikke når.
Arbeid utført av	Husker ikke

Document reference: 183250152

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For noen år siden hyret styret inn et firma som fjernet skjeggkre.

Document reference: 183250152

Tilleggskommentar

Vet ikke om det er foretatt radon måling.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250152

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lotty Ellen Amstein	e93adce16eb7dafa26985030596ac1aa0e7e1ff3	31.07.2025 07:35:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250152

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

4/12.91

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Forenklet kontroll
ref. Byggesak 74/2005.

Stf: Pibben Cadell.

SLUTTFØRT I CAB
ARKIVERES
DATO 7/1-94 SIGN.

Arbeidets art: Forretning / Bolig.

Ansvarshavende: Knut Bakke
c/o Selvaagbygg
Holmenveien 19
0374 OSLO

TIL COTE 138.28
Byggedell fra resten.

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
168	~~89~~ + 90		

Matr. nr.

Adresse: Johan Schaffenbergsvei 116-172

Byggherre

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 9/12-93
- ☒ Eiendoms- og skattetakstk
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse 27-8-93 L.Lundt.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 17-12-93 L. Lundt

Ferdigattestert 17-12-93 L. Lundt.

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
	27.2.92	
	28-4-92	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Matr: 168/008 m/90 Jnr: 91/3609
Sted: Skullerudveien 65

Jnr.: 91/3609-S
Matr: 168/008 m/90
Sted: Skullerudveien 65
Dato: 04.12.91
Bygningskontrollen i Oslo

Andvord.

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Returneres til: Adv.Hans P.Arnessen
Postboks 100 Vinderen

0319 OSLO

DAGBOKFØRT
17.JUNI 92 29892

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

BYSKRIVEREN I OSLO

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr.
0301	Oslo	168	90	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer) Foretaksnr. (7 siffer)[2]	Navn
9 3 5 4 9 9 1 5 1	A/S Selvaagbygg

Doknr 29892 Tinglyst 17.06.1992 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	57	11	B	57	21	B	57	31			41			51		
2	B	57	12	B	57	22	B	57	32			42			52		
3	B	57	13	B	57	23	B	57	33			43			53		
4	B	57	14	B	57	24	B	57	34			44			54		
5	B	73	15	B	57	25	B	57	35			45			55		
6	B	50	16	B	73	26	B	57	36			46			56		
7	B	57	17	B	73	27	B	57	37			47			57		
8	B	57	18	B	57	28	B	850	38			48			58		
9	B	57	19	B	57	29			39			49			59		
10	B	57	20	B	57	30			40			50			60		

Sum tellere: 2430 = nevner: 2430

4. Supplerende tekst[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Noter

1) Begjæring, situasjonsplan og planlegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = sameseksjon bolig, SN = sameseksjon næring.
4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
5) Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3)

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3)
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg

e) [6] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd)
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

f) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert.
På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

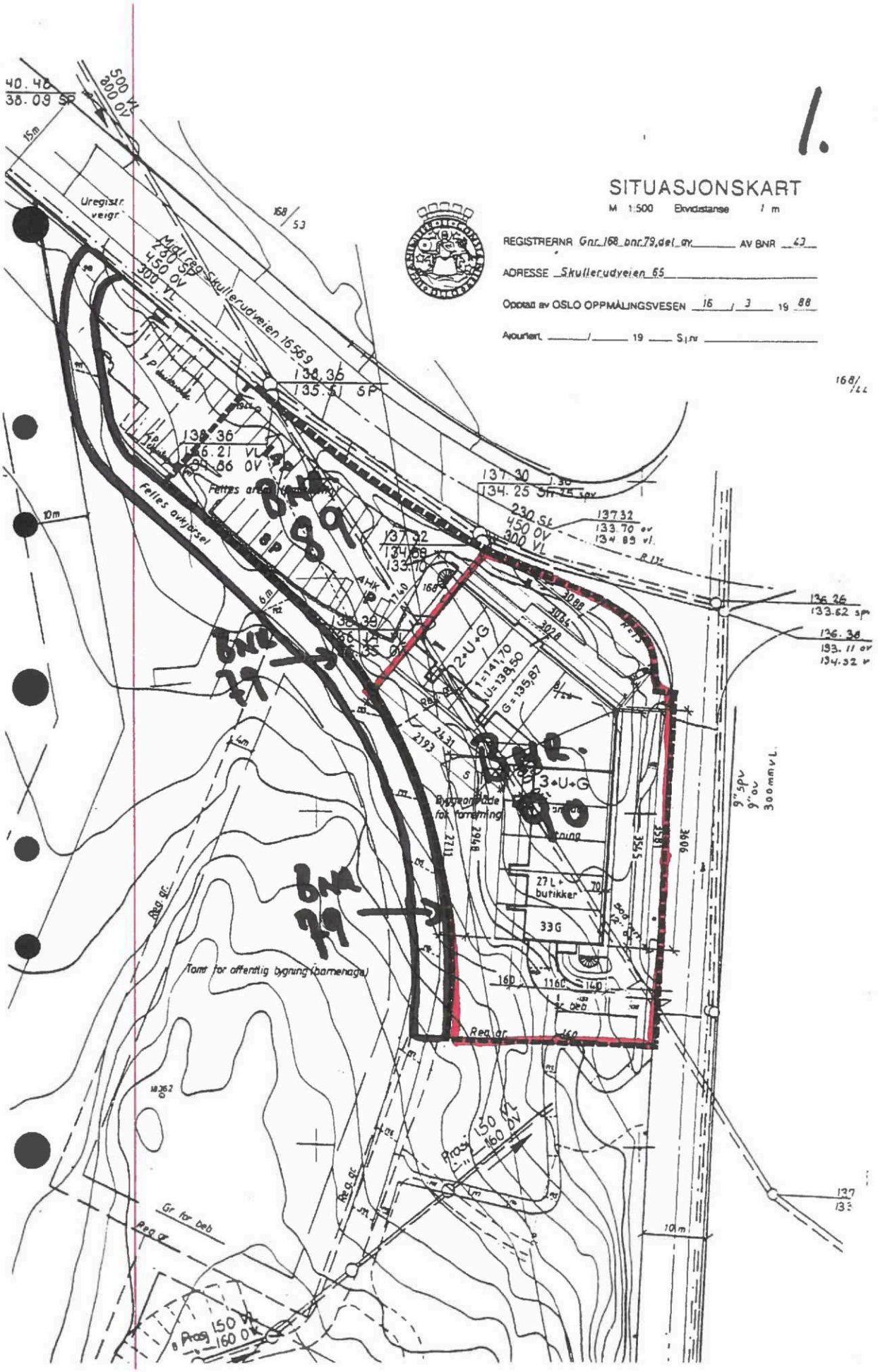
7. Underskrift

Sted	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Oslo	A/S SELVAAGBYGG
Dato: 10.06.1992	

OLE GUNNAR SELVÅG

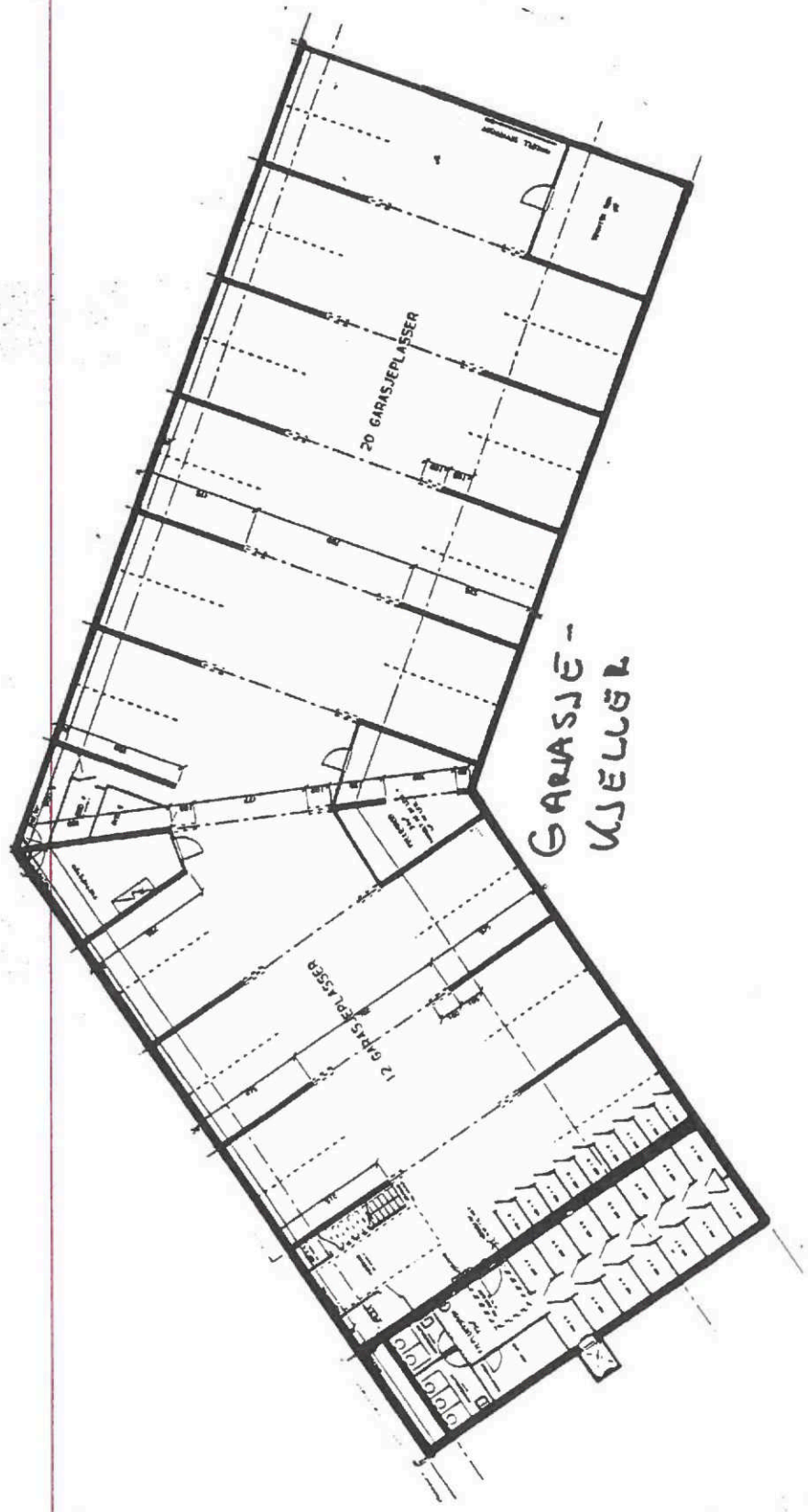
(5)

Noter
6) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunens tillatelse vedlegges

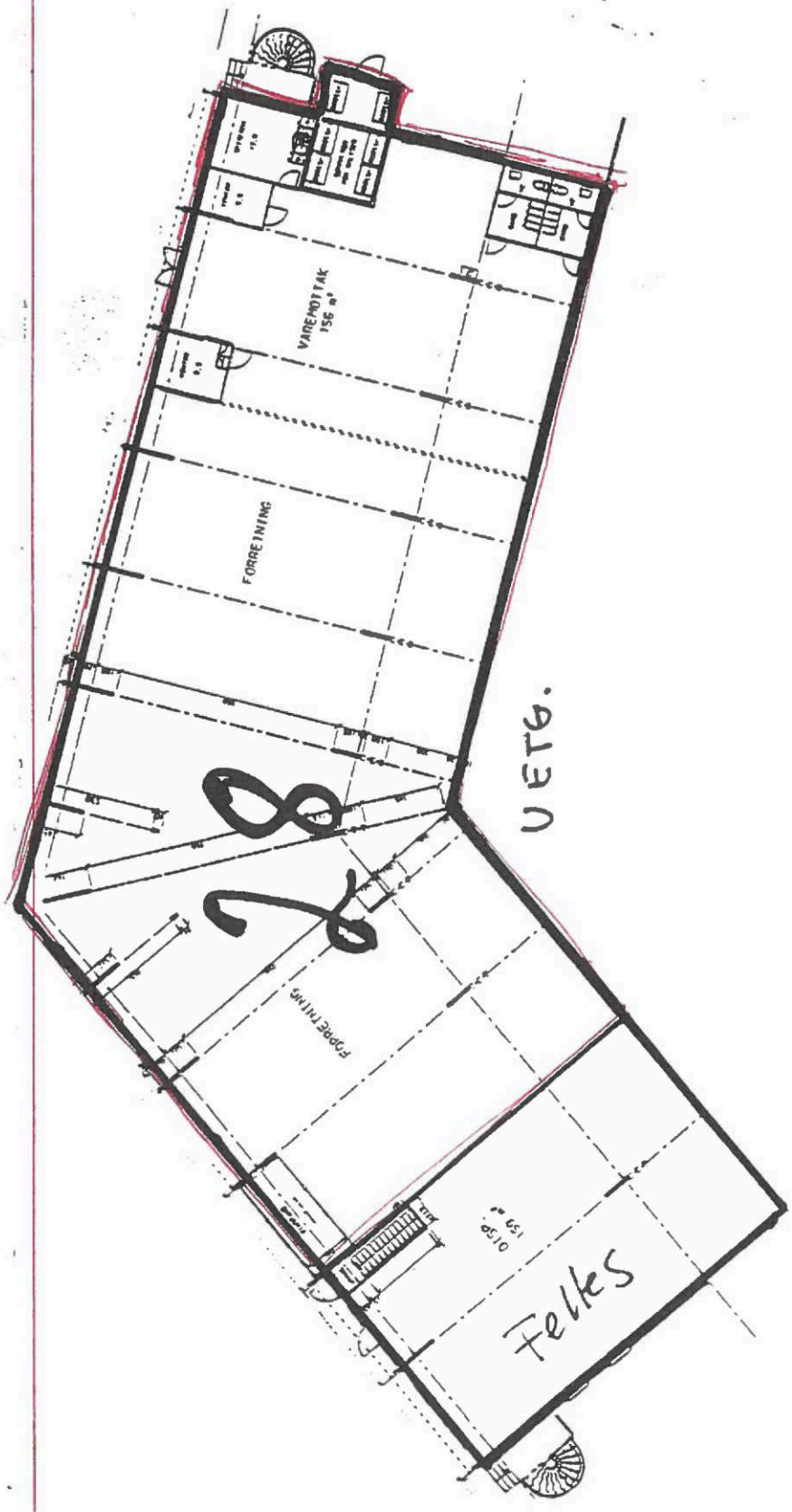

1.
SITUASJONSKART
M 1:500 Ekvidistanse 1 m
REGISTRERNR Gnr. 168 bnr. 79, del av AV BNR 42
ADRESSE Skullerudveien 65
Oppmål av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 16 / 3 19 88
Ajourført / 19 Sign
Uregistr veigr.
Midl. sig. Skullerudveien 1656 9
Felles avkjørsel
Felles anleggsområde
Tomt for offentlig bygning (barnehage)
Reg. gr.
Gr. for beb.
Byggegrense for fortetning
27 L + butikker
33 G
2+U+G
3+U+G
Prosj. 150 VL 160 OV
9" spv 9" ov 300 mm VL



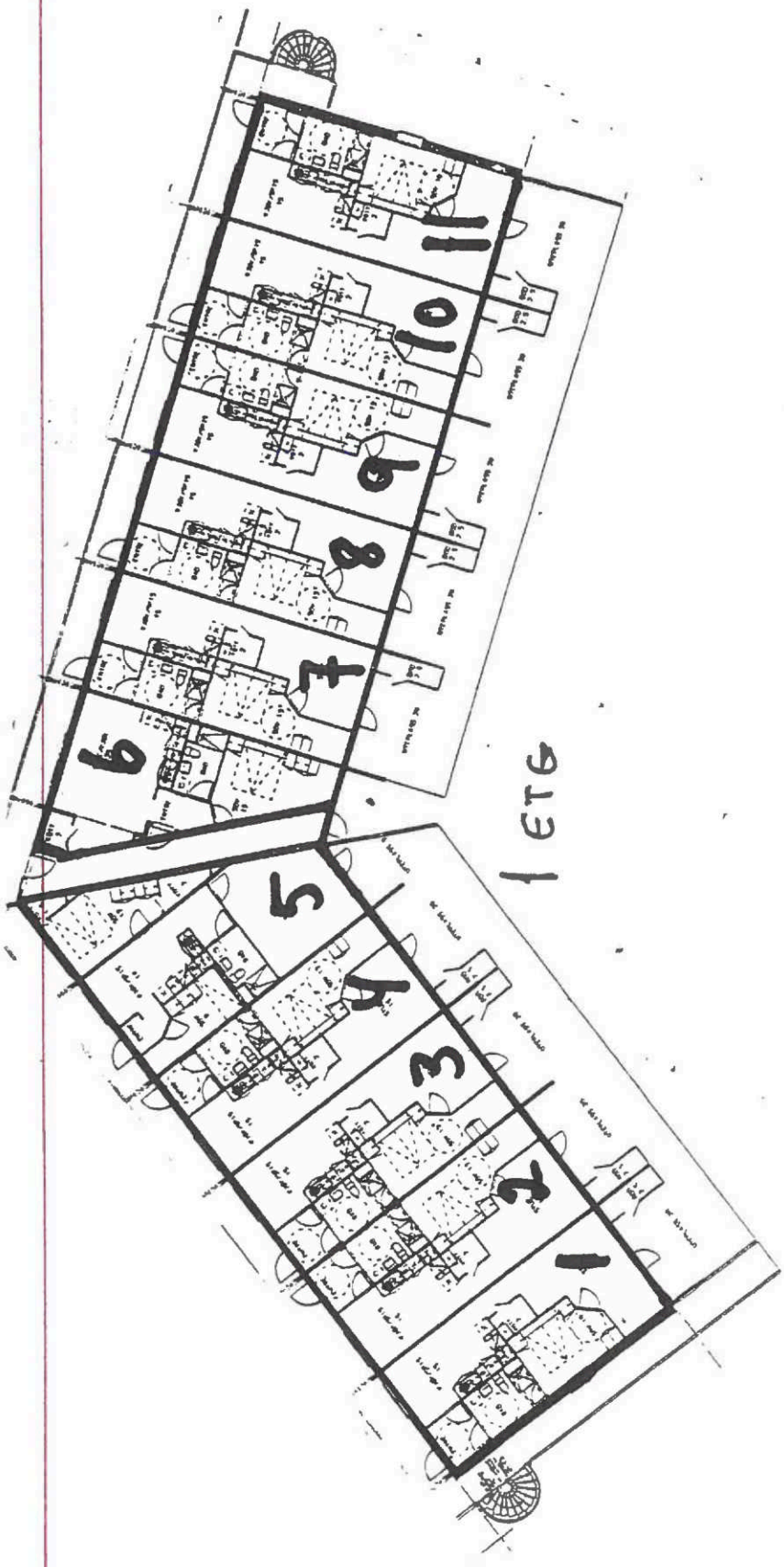
2.



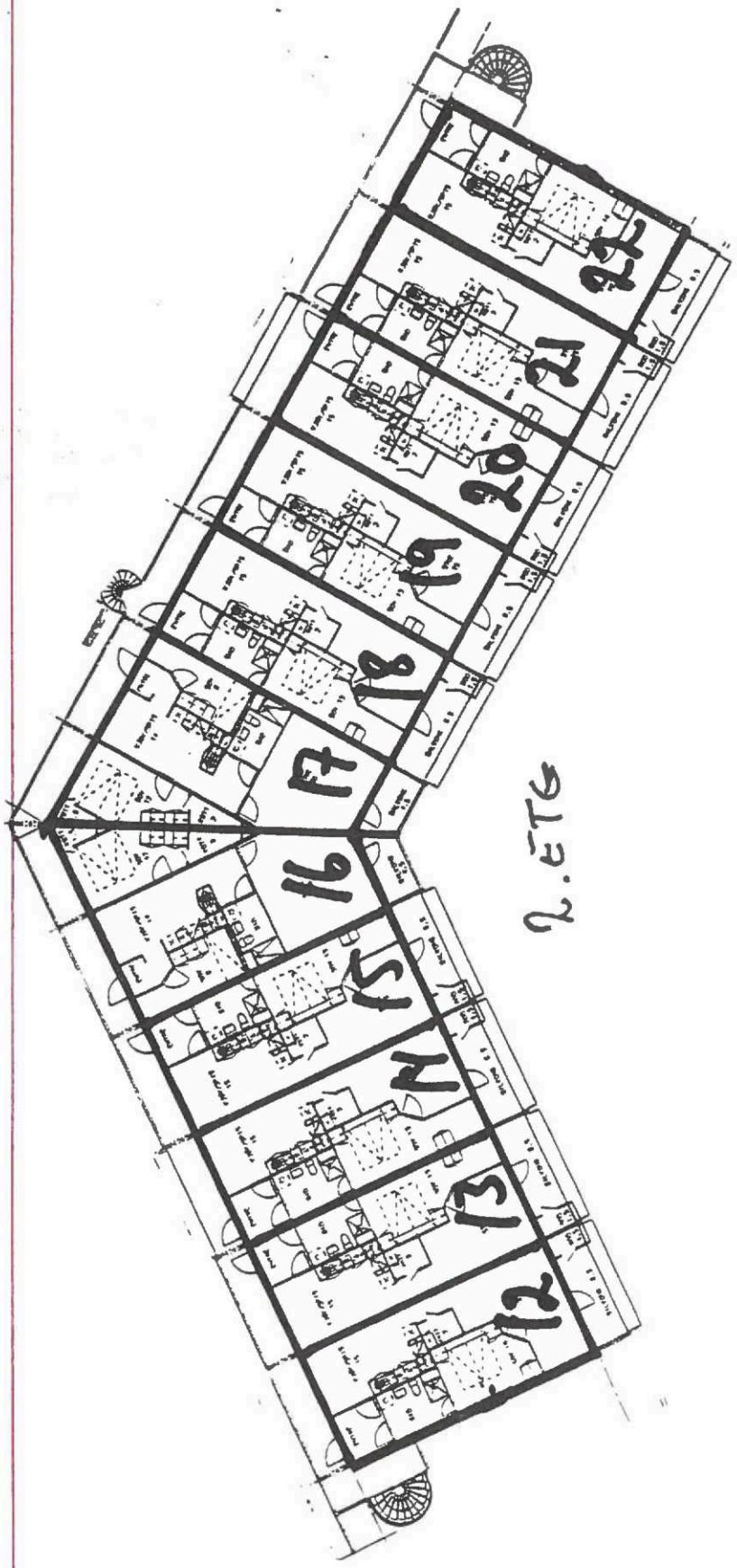
3.



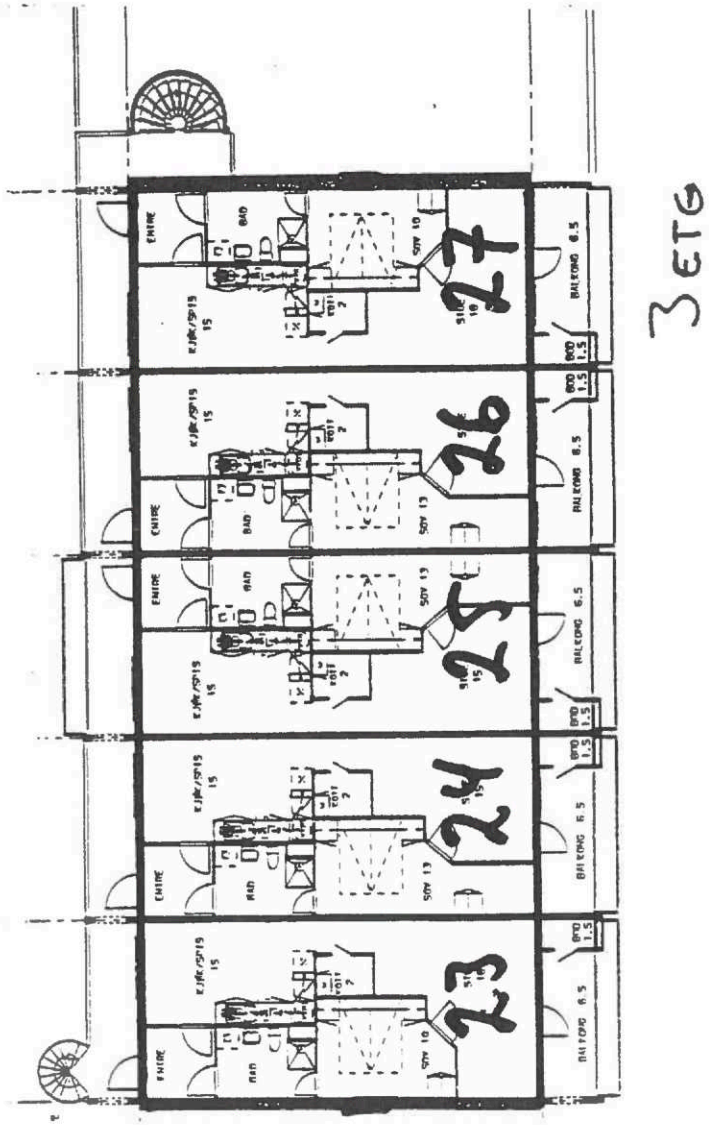
4.

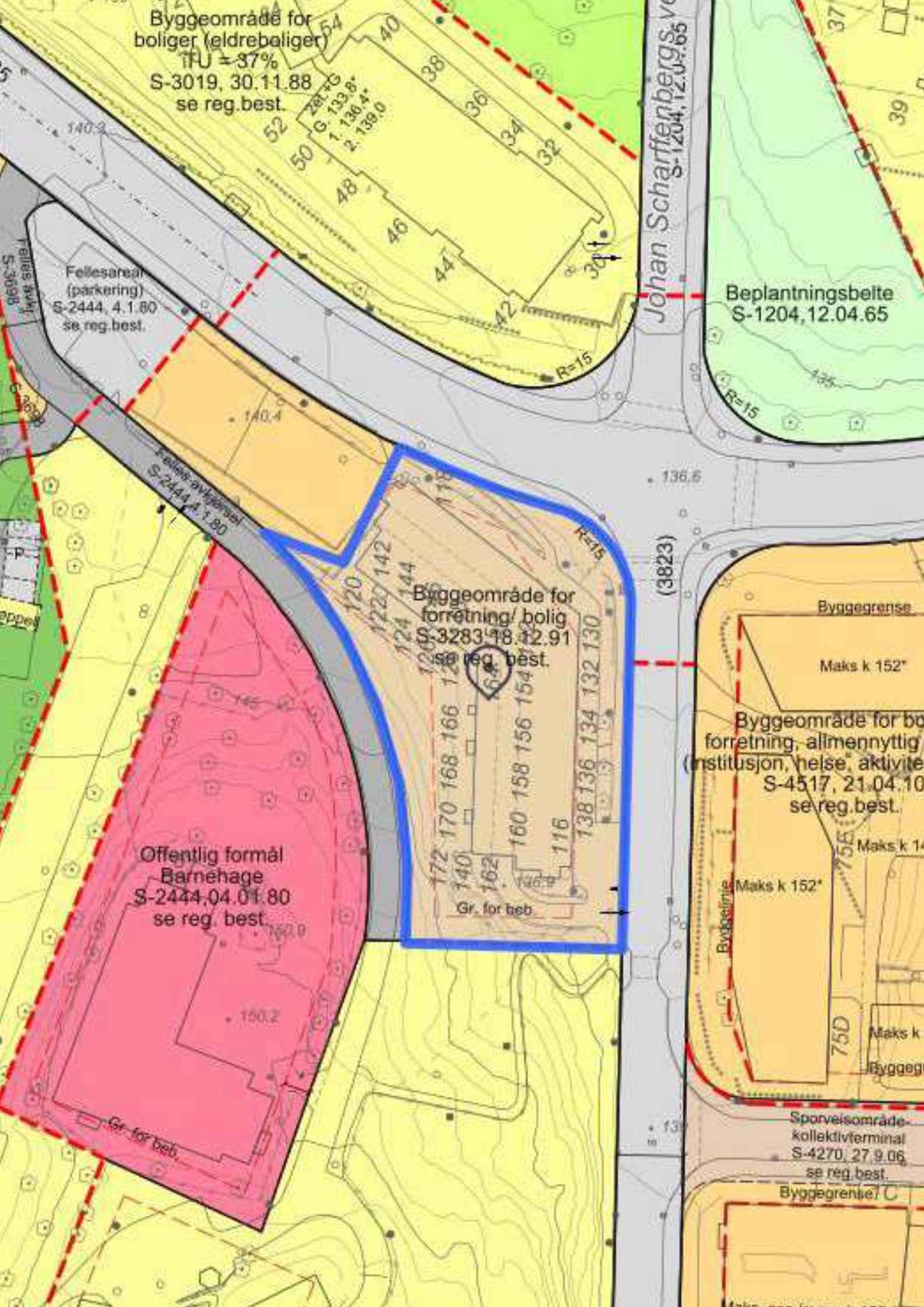


5



6




Byggeområde for boliger (eldreboliger)
TU = 37%
S-3019, 30.11.88
se reg.best.
Zet:-G 133.6*
1. 136.4*
2. 139.0
Johan Scharffenbergs vei
S-1204,12.04.65
Beplantningsbelte
S-1204,12.04.65
Fellesareal (parkering)
S-2444, 4.1.80
se reg.best.
Fellesareal
S-3068
Fellesareal
S-2444,4.1.80
Byggeområde for forretning/ bolig
S-3283,18.12.91
se reg. best.
Gr. for beb
Offentlig formål
Barnehage
S-2444,04.01.80
se reg. best.
Gr. for beb.
(3823)
Byggegrense
Maks k 152*
Byggeområde for bo
forretning, allmennyttig
(institusjon, helse, aktivite
S-4517, 21.04.10
se reg.best.
Maks k 14
Maks k 152*
Byggegrense
Maks k
Sporveisområde-
kollektivterminal
S-4270, 27.9.06
se reg.best.
Byggegrense
R=15
R=15
P

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

Generert 10.06.25
Vår ref.: 4070 / 23
Meglers ref.: 183250152

Boligopplysninger

Seksjon	23	**Bolignr**	
Boligselskap	4070 Boligsameiet Johan Scharffenbergs vei 120-172	**Etasje**	1.etg
Adresse	Johan Scharffenbergs vei 164, 0694 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Lotty Ellen Amstein	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. . Restanse pr 10.06.25: kr 2 470,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11
Felleskostnader bolig	2 470	2 470	2 470	2 470	2 470	2 470

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

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

Skattemelding 2024

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

Merknader

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

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

Sameiet har ingen lån

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 7.2

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

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

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

Møtetid: kl. 18:00

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

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

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

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

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

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

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

Saksliste

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

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

Sak 1: Konstituering

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

Sak 2: Styrets årsmelding

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

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

Sak 3: Årsregnskap 2024 med budsjett 2025

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

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

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

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

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

Sak 4: Bytte av revisor

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

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

Sak 5: Styrehonorar

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

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 60 000

Sak 6: Kameraovervåking garasje og søppelrom

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

Alternativ 1
Det innføres kameraovervåking i garasje og søppelrom

Sak 7A: Vedtektsendring , § 7 STYRET

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

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

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

velges særskilt. Kun fysiske personer kan være medlemmer.

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

Sak 7B: Vedtektsendring, ny § 22 Særskilte bestemmelser

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

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

Sak 8: Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Tor Gjendem

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

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

Kandidater til **Varamedlem (2 år)**:

- Pravinda Thambiratnam
- Lars Ivar Leira Kristiansen

Boligsameiet Johan Scharffenbergs vei 120 - 172
STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Tor Gjendem	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem: Alf Magne Møinichen Rygg	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem: Kai Åge Thorvildsen	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem: Kathrine Jølle Wathne	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem: Herman Andre Jølle Wathne	(valgt for 1 år i 2024)
Varamedlem: Pravinda Thambiratnam	(valgt for 1 år i 2024)

SELSKAPSINFORMASJON

Boligsameie ble stiftet 17.06.1992 og har organisasjonsnummer 975 714 039.

Sameiet består av 27 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning. I tillegg er det 1 næringsseksjon. Felles garasjeanlegg i kjeller.

Eiendommen har gnr. 168, bnr. 90 i Oslo kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden ekstraordinært årsmøte i august har styret avholdt fire møter og behandlet 34 saker, samt befaringer og arbeidsmøter. Samarbeidet i styret fungerer godt. Saker som har vært behandlet og utført:

- Oppfølging av regnskap og budsjett
- Evaluering av felleskostnader
- Gjennomgått leverandøravtaler for kostnadsbesparelser
- Byttet forsikringsselskap til If Forsikring
- Inngått avtale med Firesafe om trådløst brannalarmsystem
- Inngått avtale med Global Connect installering av fiber
- Inngått avtale med Enviro Elektro for installering av ladeinfrastruktur i garasjeanlegget
- Løpende vedlikehold og dugnad
- Oppfølging av forsikringssaker, vannskade og innbrudd
- Omplassert likvide midler til høyrentekonto
- Befart og innhentet rapport om tilstand på terrasser
- Utskifting av sikringer i hovedtavle

Annet:

- Det ble gjennomført tre eierskifter i 2024
- Det er opprettet en Facebookgruppe for utveksling av informasjon mellom styret, eiere og beboere. Det oppfordres til å melde seg inn i denne
- Ny løsning for garasjeportåpner er etablert
- Ny motor på garasjeporten
- Reparert gjerde ved nedkjørsel til garasjeanlegget
- Montert kodelås for tilgang til garasje fra ståldør på gateplan
- Det legges opp til dugnad både vår og høst. Beboere oppfordres til å bidra Det vil bli leid inn containere i forbindelse med dugnad
- Befaring av terrasser gjennomført i år. Ingen tiltak anses hensiktsmessige
- Styret henstiller beboere om å holde det ryddig og rent i og rundt bygget, tidvis er søppelkasser overfylte
- Gjenstander som ikke er husholdningsavfall skal ikke hensettes i søppelrom eller fellesarealer, men bortkjøres av den enkelte beboer

Styret er ikke i noen rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 28. mars 2025

Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei 120-172

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei 120-172
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 263 734	1 263 744	1 263 744	1 263 744
Sum driftsinntekter		**1 263 734**	**1 263 744**	**1 263 744**	**1 263 744**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	128 363	68 460	79 870	171 150
Konsulenttjenester	3	110 671	84 044	87 000	92 700
Rep og vedlikehold	4	181 288	63 195	60 000	456 000
Forsikringer		137 469	123 593	138 000	134 523
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		268 396	223 783	270 000	339 000
Energi og fyring		68 654	76 789	60 000	80 000
Kabel-TV og telefoni		197 503	149 590	160 000	111 500
Driftskostnader	5	101 304	97 674	107 000	101 300
Andre driftskostnader	6	36 351	33 780	60 500	20 399
Sum driftskostnader		**1 229 998**	**920 908**	**1 022 370**	**1 506 572**
Driftsresultat før finansposter		**33 736**	**342 837**	**241 374**	**-242 828**
Finansielle poster					
Finansinntekt		97 235	39 814	0	135 000
Sum finansposter		**97 235**	**39 814**	**0**	**135 000**
Årsresultat		**130 971**	**382 651**	**241 374**	**-107 828**
Overført til annen egenkapital	8	130 971	382 651	0	0
Sum disponering		**130 971**	**382 651**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei 120-172
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		2 607	294 654
Kundefordringer		53 536	106 026
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 567 709	3 207 002
Skattetrekkkonto	7	10 292	5 642
Sum omløpsmidler		**3 634 143**	**3 613 324**
SUM EIENDELER		**3 634 143**	**3 613 324**

Balanse 31.12.2024

Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei 120-172
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	3 577 326	3 446 355
Sum egenkapital		**3 577 326**	**3 446 355**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 067	145 322
Annen kortsiktig gjeld	9	16 751	21 647
Sum kortsiktig gjeld		56 817	166 969
Sum gjeld		**56 817**	**166 969**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 634 143**	**3 613 324**

Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei 120-172

Tor Gjendem
Styrets leder

Kai Åge Thorvildsen
Styremedlem

Alf Magne Møinichen Rygg
Styremedlem

Herman André Jølle Wathne
Styremedlem

Kathrine Jølle Wathne
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut ifra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	1 263 734	1 263 744	1 263 744	1 263 744
Sum felleskostnader	**1 263 734**	**1 263 744**	**1 263 744**	**1 263 744**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamlingen	112 500	60 000	70 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	15 863	8 460	9 870	21 150
Sum lønnskostnader	**128 363**	**68 460**	**79 870**	**171 150**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter kr 498 i fbm. Bevertning styremøte, ref. note 6.

Sameiet har 1 ansatt. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	11 750	11 384	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar	69 766	66 660	70 000	73 200
Andre forvaltningstjenester	21 655	6 000	5 000	7 500
Annen fremmed tjeneste	7 500	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**110 671**	**84 044**	**87 000**	**92 700**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	118 885	16 589	50 000	420 000
Vedlikehold elektro	3 409	6 916	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	18 369	0	0	0
Vedlikehold garasjer	15 989	0	0	0
Vedlikehold brannsikring	24 636	39 690	0	26 000
Sum vedlikeholdskostnader	**181 288**	**63 195**	**60 000**	**456 000**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	101 304	94 236	107 000	101 300
Renholdstjenester	0	3 438	0	0
Sum driftskostnader	**101 304**	**97 674**	**107 000**	**101 300**

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	13 035	14 880	16 000	0
Søppeltømming/container	12 218	5 880	10 000	9 999
Nøkler, låser og skilt	865	0	0	0
Annet driftsmateriale	0	0	5 000	0
Lisenser/software	0	3 169	0	0
Kostnader tillitsvalgte	498	1 279	1 000	2 000
Generalforsamling/årsmøte	6 505	5 275	5 000	6 000
Øredifferanser	-10	-3	20 000	0
Bank og kortgebyrer	3 240	3 300	3 500	2 400
Sum andre driftskostnader	**36 351**	**33 780**	**60 500**	**20 399**

Note 7 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	10 292	5 642
Sum skattetrekkonto	**10 292**	**5 642**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	3 446 355	3 063 704
Tilført til/fra EK fra årets resultat	130 971	382 651
Sum opptjent egenkapital 31.12	3 577 326	3 446 355
Annen egenkapital 31.12	3 577 326	3 446 355
Sum egenkapital 31.12	**3 577 326**	**3 446 355**

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	4 650	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	2 116	0
Forskudd fra kunder	0	7 412
Påløpt rente	-2	0
Andre påløpte kostnader	9 987	0
Annen kortsiktig gjeld	0	14 235
Sum annen kortsiktig gjeld	**16 751**	**21 647**

Andre påløpte kostnader kr 9 987, gjelder faktura for strøm i desember 2024, med forfall i januar 2025.

Note 10 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**3 446 355**	**3 063 704**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	130 971	382 651
B. Årets endring i arbeidskapital	130 971	382 651
C. Arbeidskapital 31.12	**3 577 326**	**3 446 355**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	3 634 143	3 613 324
- Kortsiktig gjeld	56 817	166 969
= Arbeidskapital 31.12	**3 577 326**	**3 446 355**

4070 12 Årsoppgjørspakke 2024.pdf

Navn	Dato
Wathne, Herman Andre Jølle	**2025-04-09**

Identifikasjon

bankID Wathne, Herman Andre Jølle

Navn	Dato
Wathne, Kathrine Jølle	**2025-04-10**

Identifikasjon

bankID Wathne, Kathrine Jølle

Navn	Dato
Thorvildsen, Kai Åge	**2025-04-09**

Identifikasjon

bankID Thorvildsen, Kai Åge

Navn	Dato
Gjendem, Tor	**2025-04-09**

Identifikasjon

bankID Gjendem, Tor

Navn	Dato
Rygg, Alf Magne Møinichen	**2025-04-09**

Identifikasjon

bankID Rygg, Alf Magne Møinichen

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til Årsmøtet i Boligsameiet Johan Scharffenbergs vei 120-172

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Johan Scharffenbergs vei 120-172 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 130.971. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 sameiets 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller

hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 sameiets 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 avviklet.

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 avgi 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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 10. april 2025

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

SLM Revisjon AS

Tilbud på revisjonshonorar til

Sameiet Johan Scharffenbergs vei 120-172

Ut fra mottatt informasjon, ønsker vi å tilby følgende honorar når boligselskapet har inngått forretningsførerkontrakt med BORI

Kr 5 500 inkl. mva.

www.slm-revisjon.no

SLM Revisjon AS

- SLM Revisjon AS, et revisjons- og rådgivningsselskap med eget kontor i Lillestrøm sentrum
  - ➔ Alltid kunden i fokus
- 31 ansatte, herav
  - 5 oppdragsansvarlige inkl. daglig leder
  - 26 revisormedarbeidere
- Revisjonsteam med lang erfaring med revisjon av borettslag og sameie
  - Stabil arbeidskraft som er oppdatert på aktuelle lover og regler
- Oppdragsansvarlig for alle lag vil være statsautorisert revisor Anne Grethe Wirum

SLM Revisjon AS

SLM Revisjon AS er:

- Forretningsførers og boligselskapenes diskusjons- og samarbeidspartner
- Tilgjengelig og engasjert
- Punktlig og effektiv

Vi ønsker også:

- å bidra til forbedret kvalitet på og forståelse av økonomisk informasjon
- å forbedre og effektivisere rutiner knyttet til den økonomiske interne kontroll og regnskapsprosessen

Boligsameiet Johan Scharffenbergsvei 120-172
v/ Mette Fagerhol, Sebra Forvaltning
Epost: mef@sebraforvaltning.no

Gjettum, 17.07.2024

TILBUD STYRELEDER

Det vises til hyggelig henvendelse om mulig verv som styreleder i Johan Scharffensbergs vei 120-172, org. nr. 975 714 039. Sameiet består av 27 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Jeg kan ta på meg å gjennomføre følgende tjenester:

Beskrivelse av oppdraget

1. Styreansvar og planlegging av styrets arbeid
2. Ledelse av fire-seks styremøter årlig
3. Fordele og koordinere oppgaver internt i styret
4. Kontakt styrets medlemmer
5. Ledelse av årsmøte
6. Besvare henvendelser fra selger/megler/mulige kjøpere i forbindelse med eierskifter
7. Godkjenne utbetalinger i regnskapssystem og holde oversikt over leverandøravtaler
8. Følge opp regnskapsrapporter, styrebehandle budsjett og gjennomgå årsoppgjør
9. Kontaktopplysninger eiere og leverandører
10. Bidra til styrets beretning og forberede saker til årsmøte i samarbeid med forretningsfører
11. Arkiv for styrets dokumenter

Arbeidsoppgaver som faktureres etter medgått tid

12. Oppfølging og utførelse av spesifiserte vedtak i styret som krever konsulentbistand
13. Annen bistand etter vedtak i styret

Andre kostnader

14. Kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon og transport

Honorar

Punktene 1-11 under «Beskrivelse av oppdraget» tilbys som personlig styrehonorar til kr 7 500.- pr. mnd. Vervet som styreleder forutsetter at det gjennomføres valg på årsmøte.

Punktene 12 – 13 «etter medgått tid» faktureres med kr 1 350.- pr. time (eks. mva.) av Gjendem Consulting.

Punkt 14 faktureres med kr 7 500.- pr. år (eks. mva.) ved tiltredelse og deretter hver 12. mnd. av Gjendem Consulting.

Vennlig hilsen

Lupinveien 26
1346 Gjettum

Mobil: 932 56 302
Epost: tor@gjendemconsulting.no

Arbeid og erfaring:

Tor Gjendem, f. 22.02.63. Gift, to voksne døtre.

Yrkeserfaring:

- 2001 – 2022 Sjefredaktør og adm. direktør i Europower AS. Nyhetstjeneste for fornybarbransjen. Eid av DN Media Group.
- 1996 – 2001 Salgsdirektør i Upstream AS. Nyhetstjeneste og avis for olje & gass bransjen. Eid av DN Media Group.
- 1991 – 1996 Salgssjef i TradeWinds AS. Nyhetstjeneste og avis for Shippingbransjen. Eid av DN Media Group.

Styreerfaring:

- 2024 – Styreleder i Kværnerkolonien borettslag, bestående av to bygg med 19 enheter.
- 2024 – Styreleder i AS Larviksgata 8, Oslo. Selskap bestående av 13 enheter.
- 2018 – Styreleder i Sameiet Fjellrypa, Trysil. Består av 20 seksjoner, fordelt på fem bygg.
- 2001 – 2022 Organisert og deltatt i 4-6 styremøter årlig som adm.dir. i Europower.
- 2008 – 2013 Styremedlem i Intstream OY.
- 2003 – 2015 Styreleder i Lupinveien Huseierforening i flere perioder.
- 1992 – 1996 Styremedlem i Norges Handels- og Sjøfartstidende (ans. repr.).

Utdanning:

- 1989 – 1990 Diplom eksportøkonom, BI Oslo og ESADE (Barcelona og Madrid).
- 1987 – 1988 Diplom markedsøkonom, BI Oslo.
- 1986 – 1987 Bedriftsøkonom, Handelsakademiet Oslo.

Etter over 30 år i forskjellige roller i DN Media Group, hvorav de siste drøyt 20 årene som øverste leder i datterselskapet Europower, har jeg betydelig ledererfaring og kompetanse i praktisk og strategisk styrearbeid.

Som styreleder i boligselskaper de siste seks årene har jeg også bygget opp god kompetanse på relevant lovgivning. Jeg har solid økonomiforståelse, besitter gode samarbeidsegenskaper, er strukturert og vant til å håndtere flere oppgaver og utfordringer samtidig.

Jeg har nå etablert egen virksomhet og søker flere oppdrag som ekstern styreleder i boligselskaper. Jeg samarbeider tett med Tor Hojem som har drevet slik virksomhet i lang tid.

Jeg ser frem til videre prosess.

Referanser oppgis etter avtale.

4070 Boligsameiet Johan Scharffenbergs Vei 120-172

Protokoll for ordinært årsmøte 19.05.2025

7 av 28 mulige stemmegivere var representert.
7 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 10 stemmer

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

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 10
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsmelding

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

Styrets forslag - Vedtatt med 9 stemmer

Styrets årsmelding for 2024 tas til etterretning.

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 10
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 3: Årsregnskap 2024 med budsjett 2025

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

Driftskostnader:

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

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

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

Styrets forslag - Vedtatt med 11 stemmer

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 11
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 4: Bytte av revisor

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

Alternativ 1 - Vedtatt med 12 stemmer

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

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 12

Sak 5: Styrehonorar

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

Styrehonorar - Vedtatt med 7 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 60 000

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 7
Blanke stemmegivere: 5 (telles ikke)

Sak 6: Kameraovervåking garasje og søppelrom

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

Alternativ 1 - Vedtatt med 10 stemmer

Det innføres kameraovervåking i garasje og søppelrom

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 12

Sak 7A: Vedtektsendring , § 7 STYRET

Kvalifisert flertall (2/3) ikke oppnådd.
Forslaget faller.

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

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

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

Alternativ 1 - 6 stemmer

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

Mot: 5 stemmer

Totalt antall stemmer: 11
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 7B: Vedtektsendring, ny § 22 Særskilte bestemmelser

Under forutsetning av at sak 6 blir vedtatt av årsmøtet, ønsker styret å legge til en ny § i vedtektene.
§ 22 Særskilte bestemmelser
Årsmøtet har besluttet å installere videoovervåking i sameiets felles garasjeanlegg og

søppelrom.
Styret har ansvaret for at kameraovervåkingen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

Alternativ 1 - Vedtatt med 9 stemmer

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

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 11
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 8: Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Styreleder (2 år)

Tor Gjendem Valgt

Totalt antall stemmer: 9

Styremedlem (2 år) (4 posisjoner)

Herman Andre Jølle Wathne 1. valg
Kathrine Jølle Wathne 2. valg

Kai Åge Thorvildsen	3. valg
Magne Rygg	4. valg

Totalt antall stemmer: 10

Varamedlem (2 år)

Pravinda Thambiratnam	Valgt

Stemmelikhet
Pravinda Thambiratnam ble valgt manuelt av Tor Gjendem med følgende kommentar: Lars Ivar Leira Kristiansen trakk seg via epost 22. mai 2025. Epost videresendt til forvalter som bevis.

Totalt antall stemmer: 10

Ordinært årsmøte 19.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Wathne, Kathrine Jølle	**2025-05-28**	**Gjendem, Tor**	**2025-05-28**

Identifikasjon

bankID Wathne, Kathrine Jølle

Identifikasjon

bankID Gjendem, Tor

Navn	Dato
Fagerhol, Mette	**2025-05-28**

Identifikasjon

bankID Fagerhol, Mette

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedtekter

for

Boligsameiet Johan Scharffenbergsvei 120-172

Gnr 168
Bnr 90
Oslo kommune

Johan Scharffenbergsvei 120 – 172, 0694 Oslo

Vedtatt i sameiermøte den 6. mars
2000 i medhold av lov om
eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31
Endret på ekstraordinær generalforsamling den 23. mai 2012
Sist endret 5. april 2018
Sist endret på ordinært årsmøte 19. Mai 2025

§ 1
NAVN OG FORMÅL

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

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

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3
FELLESKOSTNADER

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

Til dekning av felleskostnader (skatter og avgifter på eiendommen, drift vedlikehold og anskaffelser) samt drift og vedlikehold av det sentrale fyrings- og varmtvannsanlegg utlignes et omkostningstilskudd med et fyringstillegg. Dette fordeles i henhold til sameiebrøken og innbetales innen den 20. i hver måned.
Eventuelle forhøyelser trer i kraft med minst en måneds varsel. Ved forsinkelse betales renter fra forfall i henhold til moraloven. Vedvarende forsinkelser eller unnlatelse av innbetaling innen 14 dager etter påkrav betraktes som vesentlig mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

§ 4
VEDLIKEHOLD

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

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

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

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERNE

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

§ 7
STYRET

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

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

§ 9
OM STYREMØTET

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

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

§ 10
ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

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

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

§ 12
MØTELEDELSE

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

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

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

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

§ 13
OM ÅRSMØTET

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

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

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

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 15
FORRETNINGSFØRER

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

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

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

§ 16
MISLIGHOLD

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

§ 17
FRAVIKELSE

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

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§ 22
SÆRSKILTE BESTEMMELSER

Årsmøtet har besluttet å installere videoovervåking I sameiets felles garasjeanlegg og søppelrom. Styret har ansvaret for at kameraovervåkingen foregår I henhold til Datatilsynets regelverk.

Husordensregler

for

Boligsameiet Johan Scharffenbergsvei 120-172

Gnr 168
Bnr 90
Oslo kommune

HUSORDENSREGLER
for

Boligsameiet Johan Scharffenbergsvei 120-172

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

1. INNLEDNING

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

2. FELLESAREALER UTE

2.1 Parkering

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

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

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

2.2 Kjøring

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

3. GARASJENE

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

4. RENHOLD

4.1 Søppelordningen

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

4.2 Utendørs renhold

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

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

5. BODER

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

6. LEILIGHETEN

6.1 Ro i leiligheten

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

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

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

6.2 Lufting av tøy/klær m.v.

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

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

Løse gjenstander må ikke plasseres på balkonggesimsen.

6.3 Vannkraner, lekkasje m.v.

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

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

6.4 Terrassene

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

Grilling kan bare foregå med elektrisk eller gassdrevet grill.

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

7. DIVERSE

7.1 Skade, feil eller mangler

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

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

7.2 Dyrehold

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

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

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

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

7.3 Utleie

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

7.4 Bruk av håndverkere

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

7.5 Mellomgang

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

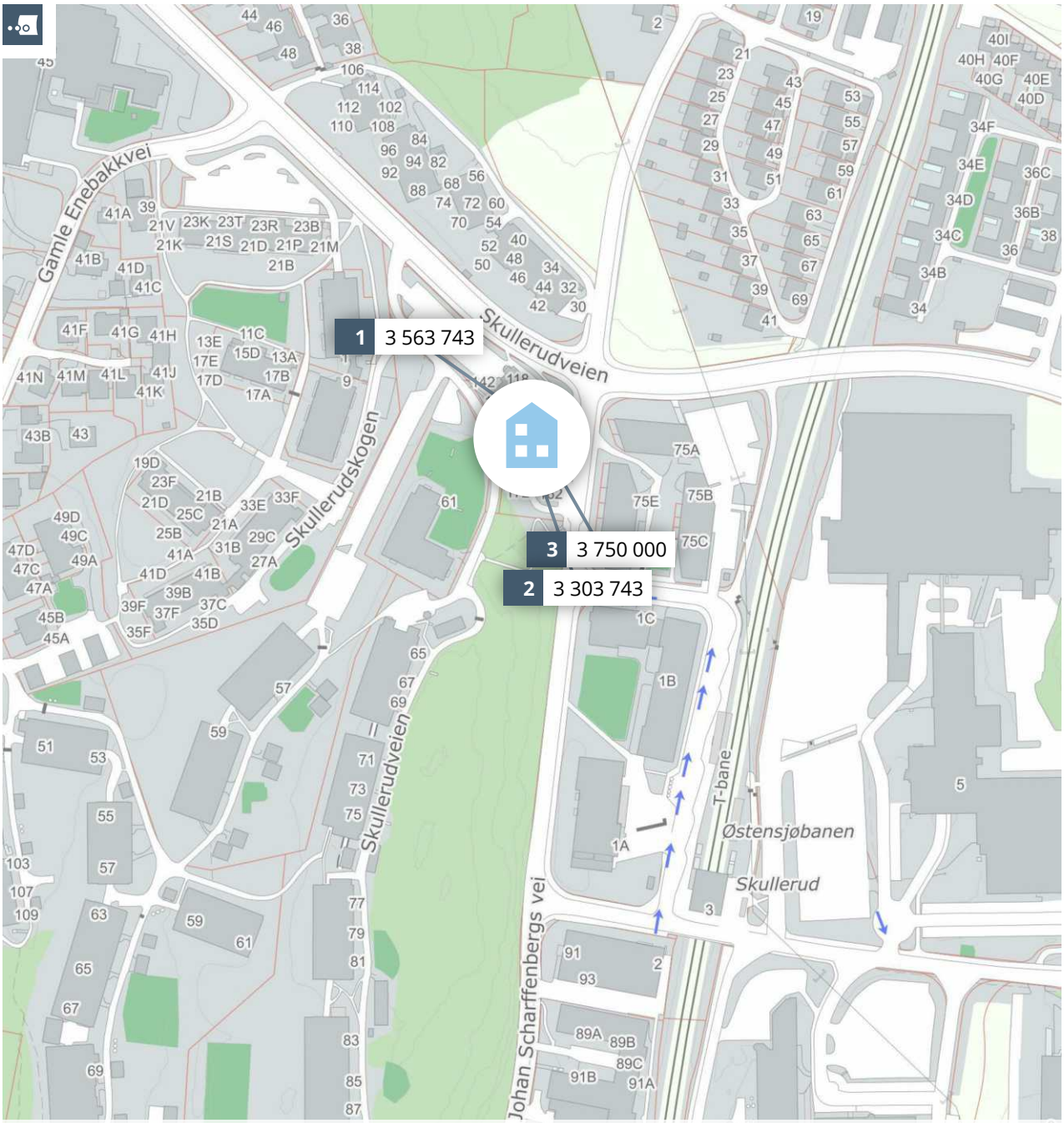
7.6 Styrets adgang til besiktigelse

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

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

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

Oslo, den 16.april 2012



Meglers verdivurdering

JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 164

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 30.07.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Håvard Haugstulen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Johan Scharffenbergs vei 164, 0694 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1992

GNR 168 BNR 90 FNR 0 SNR 23 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Skullerud nord

Verdivurdert til

3 400 000

0	3 400 000	60 714
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	5 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1992

Fellesutgifter	2 470
Formue	83 913
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Johan Scharffenbergs vei 122 57 m² 1992 1. etg 1 sov	16.09.2024	3 450 000	**3 560 000**	3 743	3 563 743	**62 522**
2 Johan Scharffenbergs vei 160 57 m² 1992 2. etg 1 sov	24.09.2024	3 390 000	**3 300 000**	3 743	3 303 743	**57 960**
3 Johan Scharffenbergs vei 154 57 m² 1992 3. etg 1 sov	03.06.2025	3 800 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**65 789**

Johan Scharffenbergs vei 164 – en lys og gjennomgående 2-roms selveierleilighet i 3. etasje. Boligen har en sentral beliggenhet på Skullerud, med nærhet til matbutikk, T-bane og kort vei til populære turområder i Østmarka. Leiligheten har en vestvendt balkong på ca. 6 kvm, med hyggelig utsyn mot grønne omgivelser.

Leiligheten har en god planløsning med romslig stue, stort soverom, separat kjøkken, bad og entré. Den er holdt i lyse farger og har noe behov for modernisering. Det er godt med lagringsplass – med bod på balkongen, kott i leiligheten og en kjellerbod på ca. 2,5 kvm i sameiets fellesareal. I tillegg disponeres en garasjeplass.

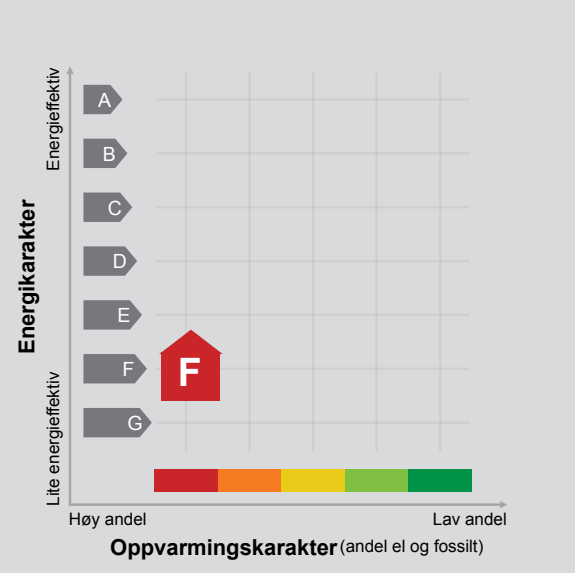
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

ENERGIATTEST

Adresse	Johan Scharffenbergs vei 164
Postnummer	0694
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81056439
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-148630
Dato	28.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Johan Scharffenbergs vei 164

Nabolaget Skullerud - vurdert av 175 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Extra Skullerud	0 min
Rema 1000 Skullerud	2 min

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

VARER/TJENESTER

Bøler Senter	4 min
Vitusapotek Bogerud	16 min
Bøler Senter Vinmonopol	4 min

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

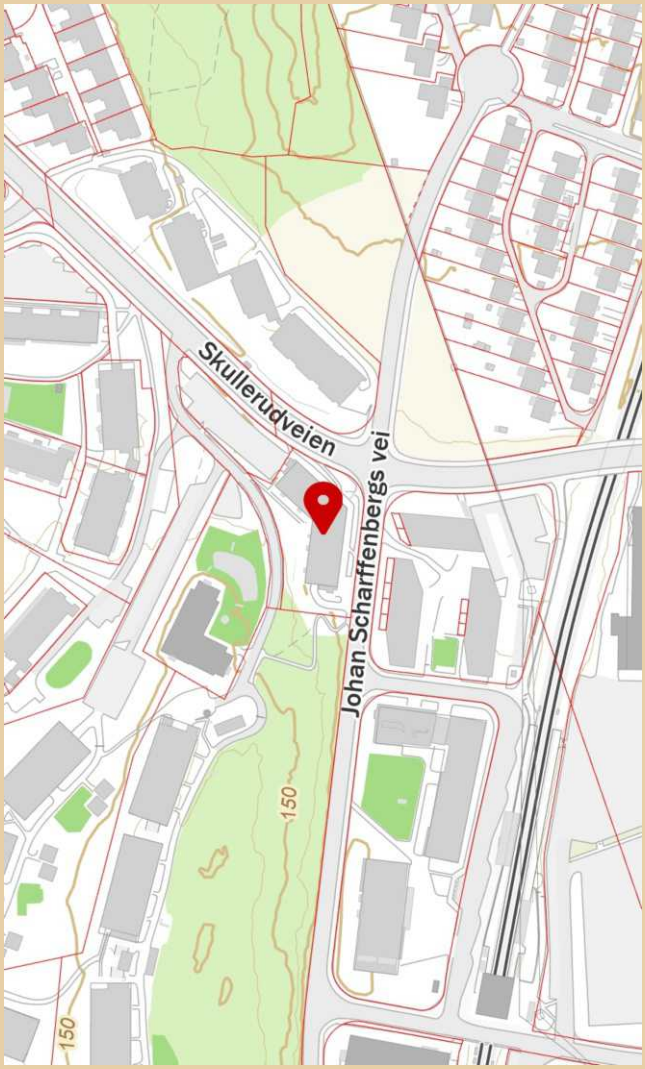
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Johan Scharffenbergs vei 164, 0694 Oslo
Gnr. 168, Bnr. 90, Snr. 23, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250152

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Håvard Haugstulen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 454 20 239

E-post: havard.haugstulen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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