EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260204
Addresse	Johan Scharffenbergs vei 160		
Postnr.	0694	Sted	OSLO
Selgers navn	Lars Ivar L Kristiansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

November 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Söderberg & Partners

Polise/avtalenr.:

00036090

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt flis på flis og ny membran. Satt inn nytt toalett, servant, baderomsmøpel og dushjørne

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura og sluttkontroll fra rørlegger. Faktura flislegger bad.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt ny pustende membran på toppen av den gamle membranen.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble satt opp nytt elektrisk speil, to nye stikk ved siden av speil og ny termostat til varmekabler på badet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og sluttkontroll for elektriske arbeider utført på bad.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Takstmann fra Anticimex den 17.04.2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det lekker fra etasjen over og inn på terrassen ved smelting av snø og store regnskyll. Styret i sameiet jobber med å utbedre det.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Som tidligere nevnt, det renner vann fra et ukjent sted over leiligheten, via list over belkongen og inn i leiligheten.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Åpnet opp dreneringsrenne som var tettet igjen av fliseleggere ved en tidligere anledning.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret betalte fakturaen. Arbeidet er utført av fagfolk hos adriano bygg.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Drenering på balkong er gjenåpnet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Adriano Bygg på oppdrag fra styret i sameiet

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert nye stikk på bad, skiftet termostat til bad, satt inn lader til el-bil på parkeringsplass

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura, samsvarserklæring og sluttkontroll for el-arbeider på bad og parkeringsplass.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Rælingen El-installasjon

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport utført av takstmann fra Anticimex

Er forholdet utbedret?

Nei

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.04.2026

Signert av *Lars Ivar L Kristiansen*

Initialer selger:
L I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Johan Scharffenbergs vei 160, 0694 OSLO**	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281607**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81056439**
Gårdsnummer **168**	Bruksnummer **90**
Seksjonsnummer **21**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **170,94 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **170,94 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 743 kWh**



Johan Scharffenbergs vei 160, 0694 OSLO

Detaljering

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

Johan Scharffenbergs vei 160, 0694 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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 parkerings-plassene 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

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

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	Navn	Dato
Wathne, Herman Andre Jølle	**2025-04-09**	**Wathne, Kathrine Jølle**	**2025-04-10**

Identifikasjon

bankID Wathne, Herman Andre Jølle

Identifikasjon

bankID Wathne, Kathrine Jølle

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

Identifikasjon

bankID Thorvildsen, Kai Åge

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.

Nabolagsprofil

Johan Scharffenbergs vei 160 - Nabolaget Skullerud - vurdert av 179 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Skullerud Midlertidig i Skullerudveien Linje NC2	2 min 0.1 km
Skullerud T-bane, buss	3 min 0.2 km
Skullerud Linje 2, 3	5 min 0.4 km
Ryen T-bane, buss	6 min 4.2 km
Kastellet Linje 13, 19	9 min 4.2 km

Skoler

Nyskolen i Oslo grunnskole (1-10 kl.) 118 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	19 min 1.6 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	20 min 1.8 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	9 min 0.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	4 min 2.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 2.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

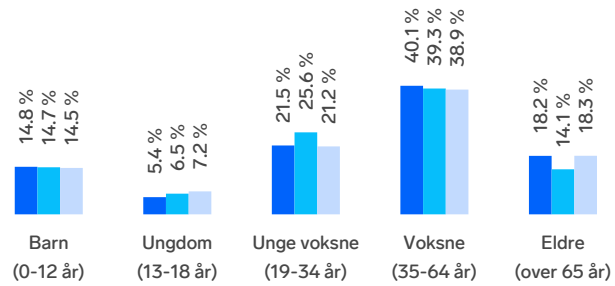
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skullerudhøgda barnehage (0-5 år) 55 barn	2 min 0.1 km
Gartnerboligen barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Lopperud barnehage (0-5 år) 89 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Skullerud PostNord	1 min 0.1 km
Rema 1000 Skullerud Post i butikk	2 min 0.1 km

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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Tog/t-bane

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

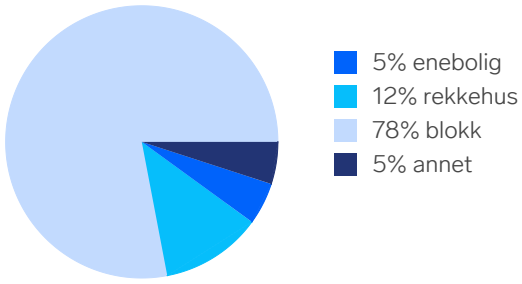
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Sport

Rustad Ballspill, fotball, friidrett	11 min 0.8 km	
Avstikkern balløkke Ballspill	14 min 1.1 km	
Skullerud Sport Senter	6 min	
SATS Lambertseter	25 min	

Boligmasse



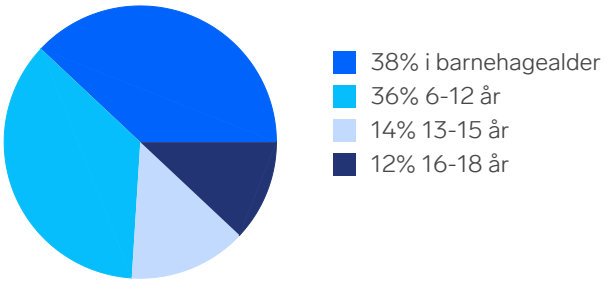
«Stille og rolig med nærhet til turterreng og sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

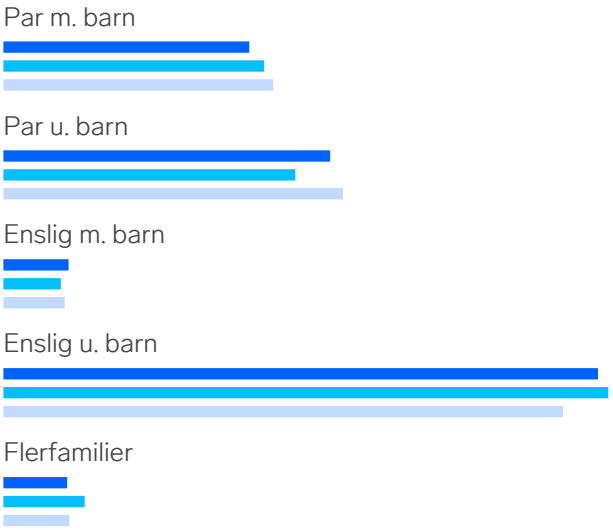
Varer/Tjenester

Bøler Senter	4 min
Vitusapotek Bogerud	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



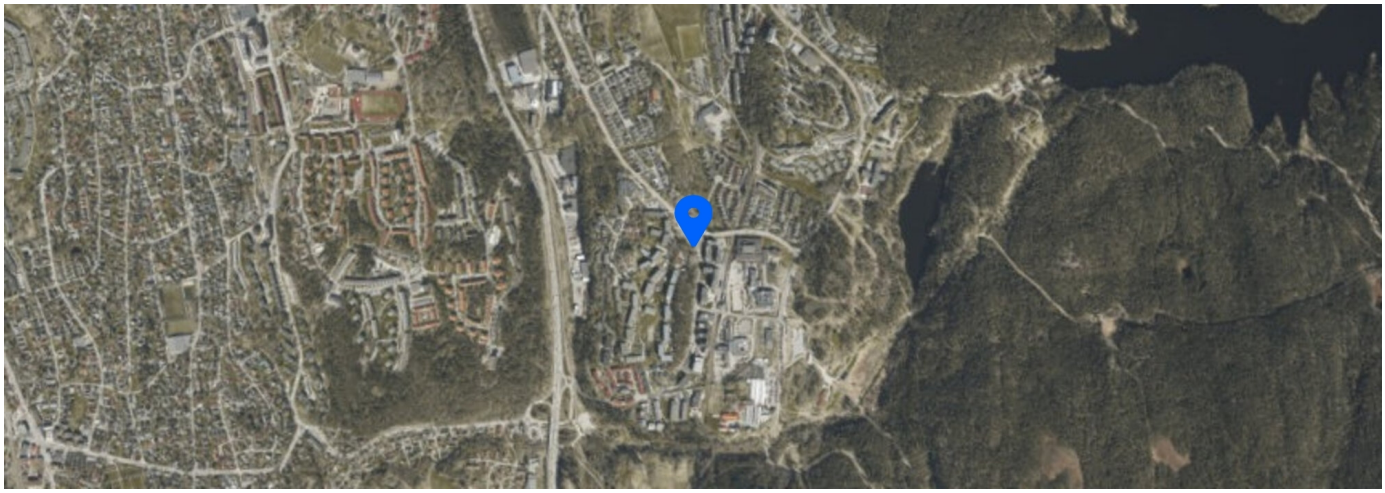
Familiesammensetning

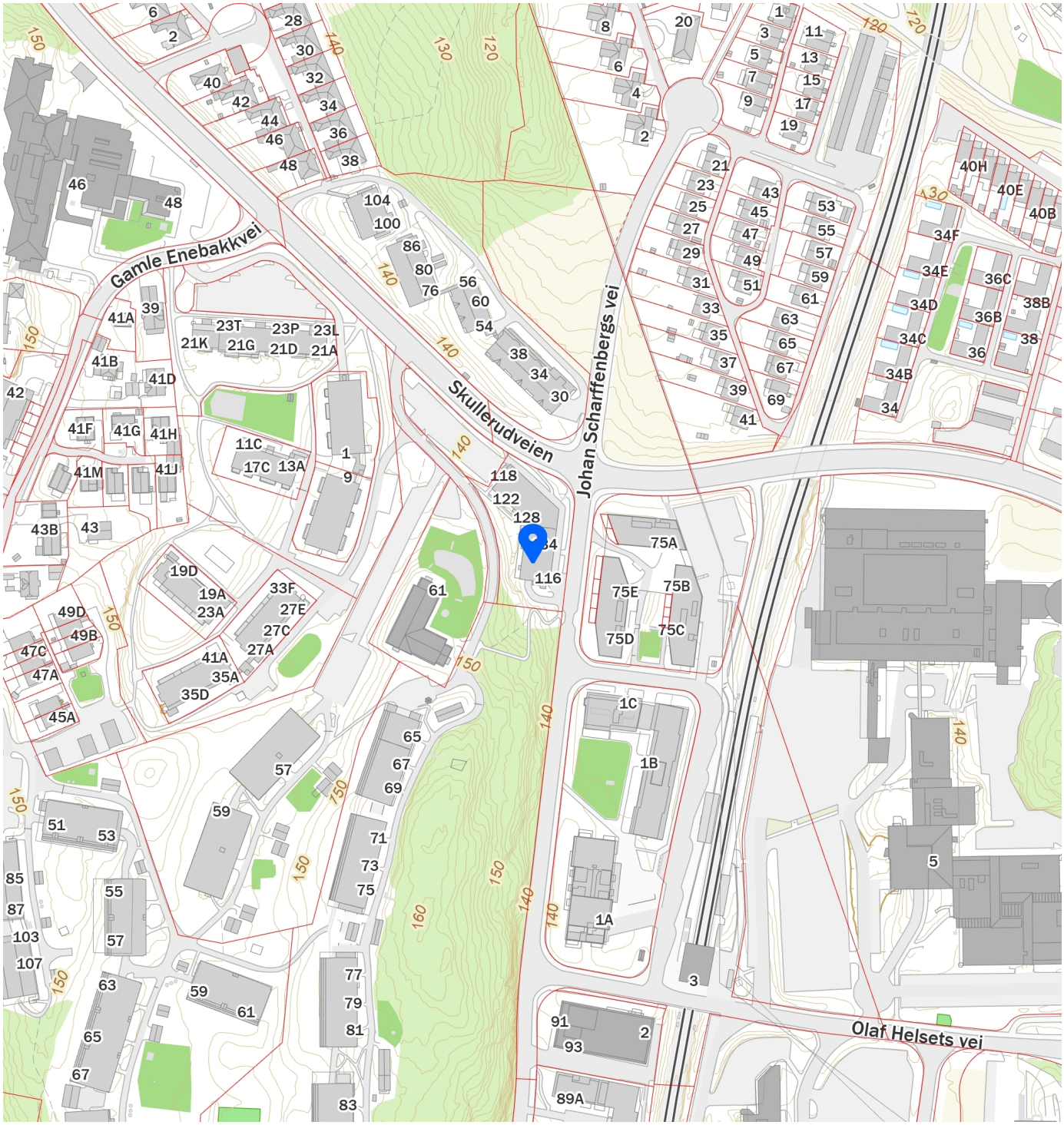


Sivilstand

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

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





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 2026

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
Wathne, Kathrine Jølle	**2025-05-28**

Identifikasjon

bankID Wathne, Kathrine Jølle

Navn	Dato
Gjendem, Tor	**2025-05-28**

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))



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Johan Scharffenbergs vei 160
0694 OSLO
Gnr./Bnr.: 168/90
Oslo kommune

Rapportdato: 01.05.2026
Befaringsdato: 17.04.2026
Referansenummer: 15081240

Areal

Bruksareal: 62 m² (BRA-i: 57 m²)

Totalt bruksareal: 62 m² (BRA-i: 57 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Torbjørn Sæbøe
92801973

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.04.2026
Referansenummer	15081240
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0204
Hjemmelshaver/selger	Lars Ivar Kristiansen
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Lars Ivar Kristiansen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	01.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Johan Scharffenbergs vei 160
Postnummer/sted	0694 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	168/90
Seksjonsnr.	21
Borettslag / Sameie	Boligsameiet Johan Scharffenbergs vei 120-172
Tomt	Eiet tomt: 6600 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
	1992		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet tilhørende 4070 Boligsameiet Johan Scharffenbergs vei 120-172 beliggende i bydel Østensjø, Oslo kommune. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier med diverse beplantning. Felles parkeringsgarasje.

Byggemåte
Boligbygg over 5 etasjer.
Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjon og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein kombinert med pussede flater og trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med tapapp, (taket er ikke besiktiget). Entredør av tre. Balkongdør og vinduer med karmer av tre med to-lags glass.

Oppvarming
Leiligheten er elektrisk oppvarmet. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk.

Boligen inneholder
Entre, bad, stue/kjøkken, soverom og bod. Utgang fra stue til vestvendt balkong med utvendig bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Lekkasjesikkerhet	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Vannrør	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
		Innredning	10	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
		Ytterdører og omramming	11	
Balkonger		Konstruksjon og fundamenter	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	57	2		59	6
	Entre, bad, stue/kjøkken, soverom og bod.	Bod på balkong.			Balkong
Kjeller		3		3	
		Kjellerbod			
SUM	57	5		62	6
	Total bruksareal: 62 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder: stue/kjøkken og soverom 2,38 M, bad 2,37 M.

Utvendig bod på balkong oppmålt til 2m², (BRA-e).

Kjellerbod oppmålt til 3m², (BRA-e).

Leiligheten disponerer en plass i byggets parkeringsgarasje (merket nr 21), med el-billader.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 23.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Faktura rehabilitering bad, datert: 19.01.2025. Fremlagt bildedokumentasjon fra rehabilitering bad.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden: 01.02.2025, 01.12.2024.

Rapport

Våtrom

Bad fra byggeår med overflate oppgraderinger i 2025 (flis på flis og ny innredning).
Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himling. Dusjhjørne med gassfelt og to-greps armatur påkoblet håndusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisternekasse. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 32,6 prosent, ved 22,0 celsius med duggpunkt på 4,9 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Lekkasjesikkerhet	Det registreres motfall på deler av gulvflater utenfor sluksonen. Konsekvens er at forholdet kan føre til at lekkasjevann og vannsøl blir liggende på gulvet, men vurderes ikke til å medføre fare for at lekkasjevann kan renne ut i tilliggende arealer. Foreslått tiltak er lokal utbedring hvis dette vurderes som nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløp (inkl. sluk)	Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Relativ luftfuktighet

Kjøkken

Kjøkken fra ukjent årstall.
Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt flate mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakt under overskap. Kjøleskap med frysedel. Komfyr med platetopp. Oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.

Oppgraderinger
2026
Fliser over kjøkkenbenk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ventilator - Ventilasjon

TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør	Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Stoppekraner i kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk på ukjent størrelse og årstall. Hovedstoppekran og stakeluke lokalisert i kjeller. Leiligheten er elektrisk oppvarmet. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken med naturlig tilluftventiler i vegger.

TG 2	Innvendig stoppekran	Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet komponentens høye alder og lignende symptomer. Konsekvens er at funksjonen/tilstanden ikke er kjent. Boligens stoppekran er en kritisk komponent, både for vedlikehold og hvis det skulle oppstå lekkasjer. Foreslått tiltak er derfor lokal utbedring/utskiftning slik at man kan være sikker på komponentens funksjon.
	Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen er bygget inne, og kan derfor ikke undersøkes (plassert i kjøkkenbenk). Konsekvens er derfor at type bereder, alder og hvilken tilstand denne har, ikke er kjent. Grunnet plasseringen vil en eventuell utskifting utløse behov for destruktive inngrep. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av ovennevnte forhold.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Malte vegger. Malt himling. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom.

Oppgraderinger
2025
Nytt gulv og malt alle overflater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Overflate vegg	Det er observert pågående overflatebehandling på soverom, sluttresultatet blir ikke vurdert.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.
Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	3.etasje	
TG 1	3.etasje	I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt høydeforskjeller opptil 13 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Entredør av tre fra byggeår. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og aluminium med to-lags glass fra byggeår.

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Ytterdører og omramming	Entredør viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Balkonger

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 6m² med en utvendig bod på 2m². Bærende konstruksjon av betong. Balkonggulv belagt med fliser. Rekkverk av betongblomsterbed.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TG 1	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger.
TG 2	Konstruksjon og fundamenter	Selger opplyser om problemer med vann som renner fra balkongen over mellom balkonggulv og fasade spesielt ved snøsmelting/ekstremvær. Årsak er trolig mangelfull tettedetaljer/beslag ved overgang balkonggulv mot fasade på balkong over.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ja, ved overbelastning.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Ikke i mitt eie.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for oppgradering av sikringsskap og termostat på varmekabler bad.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert på soverom.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.
Det mangler forøvrig samsvarserklæring for enkelte arbeider på det elektriske anlegget utført etter 1999, blant annet oppgradering av sikringsskap.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold
Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92801973

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.