PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

SKULLERUDSKOGEN 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Skullerudskogen 9
1188 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2006
BRA: 45 m^2
BRA-i: 42 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	5	0	1

Noah Werede
Eiendomtakst
noah@eiendomtakst.no
41351591
Skullerudskogen 9
1188 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34255

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyret er fra byggeåret 2006 og viser normal bruksslitasje i henhold til alder. Det er ikke observert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt. Likevel må det forventes aldersrelatert slitasje på pakninger, ventiler og innvendige komponenter.

Øvrig: Overflater

Oppsummering

Det blir ikke registrert symptomer på skader på gulv i hallen.

Anbefalte tiltak

Sliper gulv eller skifte til noe mer bærekraft som ex flis i hall.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.3.2025

Rapportdato
8.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Daniel Bootz**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Noah Werede**
Telefon: **41351591**
Firma: **Eiendomtakst**
Epost: **noah@eiendomtakst.no**
Adresse: **Fugleliveien 17a, 0667 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Skullerudskogen 9, 1188 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	168	Bruksnr:	145	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	31	Leilighetsnr:			

Byggeår: **2006**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader består av malt panel med innslag av fasadeplater i kontrastfarge. Flatt tak tekket med papp/membran.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	42	42	0	0	6
U. etasje	3	0	3	0	0
Totalt m²	**45**	**42**	**3**	**0**	**6**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	42	42	0		
Totalt m²	**42**	**42**	**0**		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Platting behandlet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass fra 2005	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Entre 1 cm på 2 m vid entre.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skifta transformator til spotlight i badet 2025. Det er etablert ny elektrisk tilkobling til både induksjonstopp og stekeovn 2025.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.10 Våtrom



Godkjent fall til sluk

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne og dusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyret er fra byggeåret 2006 og viser normal bruksslitasje i henhold til alder. Det er ikke observert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt. Likevel må det forventes aldersrelatert slitasje på pakninger, ventiler og innvendige komponenter.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.11 Øvrig: Overflater

Beskrivelse
Parkettgulv.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Det blir ikke registrert symptomer på skader på gulv i hallen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sliper gulv eller skifte til noe mer bærekraft som ex flis i hall.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251184

Selger 1 navn
Daniel Bootz

Gateadresse
Skullerudskogen 9

Poststed	Postnr
OSLO	1188

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251184

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montere komfyrvakt, splitte støpsel for ovn og platetopp, dokumentasjon og sluttkontroll

Arbeid utført av: E-verket elektroinstallasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251184

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251184

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251184

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Bootz	4db27ecc1279f516846d45 5af89910df5cdb6013	08.08.2025 09:48:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251184

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

Samsvarserklæring

e-verket elektroinstallasjon as

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Daniel Bootz	Skullerudskogen 9	1188 (Oslo)	18813

Kontaktperson	Telefon	E-post
		danielbootz111@gmail.com

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Blokkleilighet

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☒ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Skullerudskogen 9	1188 (Oslo)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2025-08-07	2025-08-07	2025-08-07	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
	NEK 400:2010	Boligblokker

☒ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
E-verket elektroinstallasjon AS	Johan Scharffenbergs vei 91	0694 (OSLO)	980177084

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Per Stian Berglund	41483100	post@e-verket.as

Beskrivelse

Installasjon av komfyrvakt

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☐ E-post ☐ Per post

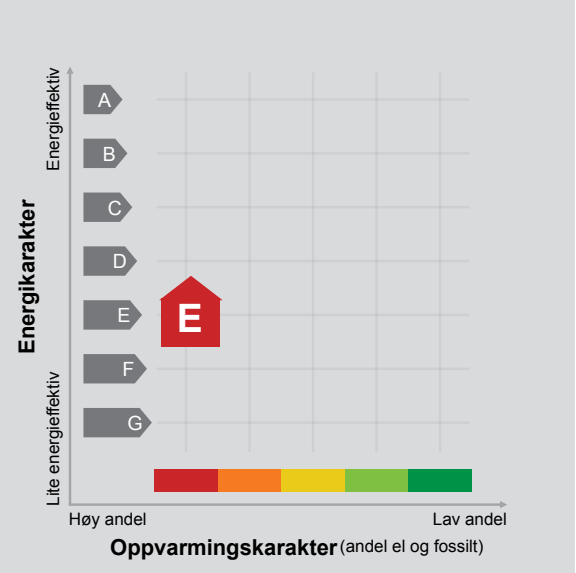
Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato	Signatur
Ove Cederstrøm	2025-08-07	Elektronisk signert av Ove Cederstrøm. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

ENERGIATTEST

Adresse	Skullerudskogen 9
Postnummer	1188
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	145
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81763232
Bruksenhetsnummer	H0307
Merkenummer	Energiattest-2025-92134
Dato	14.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 3 125 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 125 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: 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.

Skullerudskogen 9

Nabolaget Skullerud - vurdert av 178 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	10 min 0.8 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	20 min 1.6 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	19 min 1.7 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	4 min 2.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Langerudhjemmet Linje NC2, FB10, 70, 70N, 79	2 min 0.2 km
Skullerud Linje 2, 3	7 min 0.6 km
Kastellet Linje 13, 19	8 min 4 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 6.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.3 km

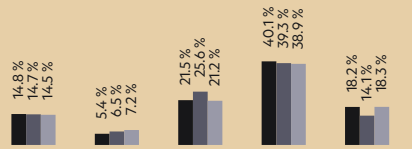
BARNEHAGER

Skullerudhøgda barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.3 km
Gartnerboligen barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Lopperud barnehage (1-5 år) 90 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skullerud	3 min
Rema 1000 Skullerud	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

SPORT

Rustad	11 min
Avstikkern balløkke	14 min
Skullerud Sport Senter	9 min
SATS Lambertseter	24 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

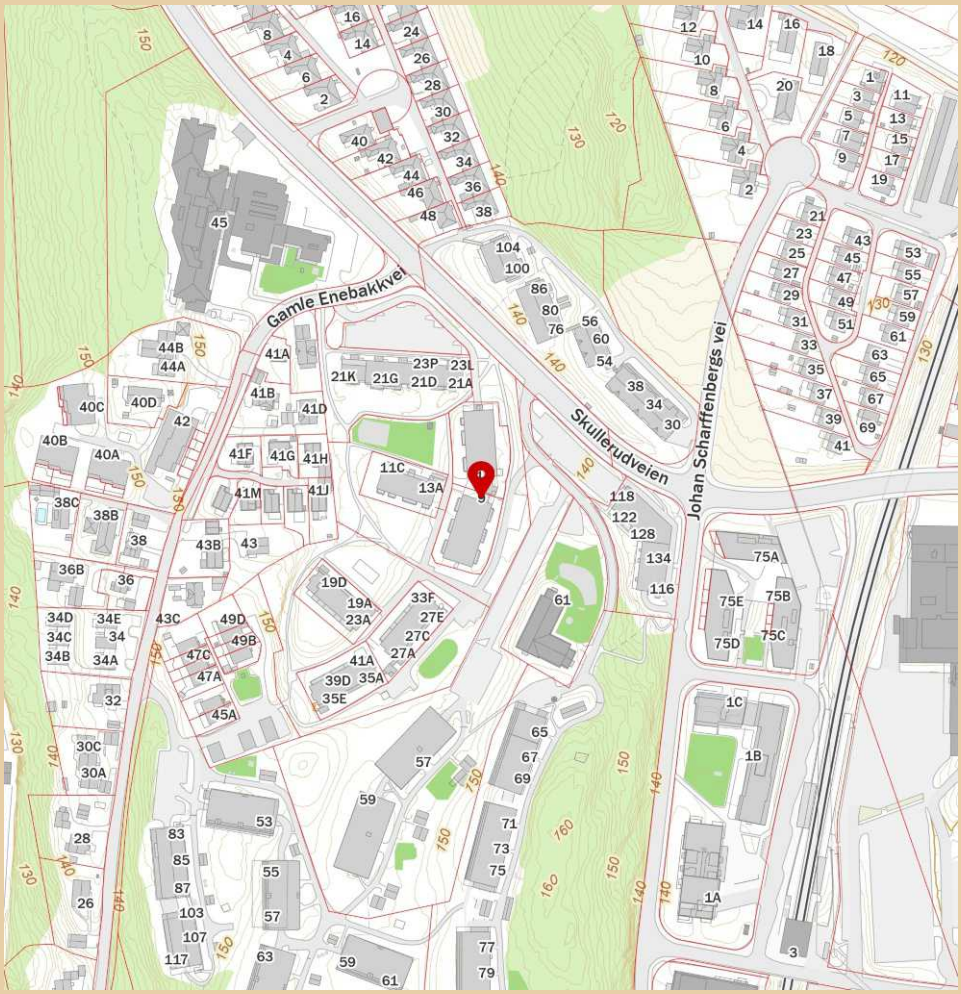
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Stefan Safri
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Stefan@privatmegleren.no

Deres ref.: 38251184 . Vår ref.: 5673-1-31 Dato: 07.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skullerudhagen Borettslag
Organisasjonsnr:	987327383
Andelseier:	Bootz, Daniel
Medeier:	
Leilighetsnummer:	31
Adresse:	Skullerudskogen 9, 1188 OSLO
Andelsnummer:	31
Gnr.	168
Bnr.	145
Borettsinnskudd:	Kr. 171 450,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6596096.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De fleste andelseiere har kjøpt bruksrett til garasjeplass i Skullerudhagen Parkering Sameie. Månedsleie kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen. (Det sendes egen giro for garasjeleien.) Bruksretten til garasjeplassen følger boligen ved salg. Se parkeringssameiets vedtekter. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved overdragelse av bruksrett til garasjeplass. Faktura blir sendt megler. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. Kontakt styret for navneendring på ringeklokken i fellesutgangen. For informasjon om skiltbestilling, gå inn på hjemmesiden: www.skullerudskogen.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11495713
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,62%
Restsaldo	14 389 365,00

Innfrielsesdato:	01.12.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 609,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kapitalkost. lån 1	6 614,00	
Kabel-tv	416,00	
Felleskostnader	2 579,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 082,-
Fradragsberettigede kostnader:	23 273,-
Annen formue:	26 333,-
Gjeld:	465 230,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11495713
Restsaldo:	441 164,00
Kapitalkostnader:	39 674,28

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 441 164,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mona Kvandahl pr. e-post: mona.kvandahl@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Erik Rolf Bakke, e-post: skullerudhagen@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5673
SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

2. april 2025 kl. 19:30, Kjelleren Skullerudhagen Brl .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Teppe banking fra veranda/balkonger
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Eirik Skarå er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Protokollvitne velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 5673.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for hele styret foreslås satt til kr 100000,-

Styrets innstilling

Styrets leder har brukt meget mye tid på dagtid i forbindelse med heisen og som har gjort at han har måtte bruke flere fridager fra jobb.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Teppe banking fra veranda/balkonger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Vi vil gjerne ha dette inn i våres husordensregler siden noen gjør dette og ikke tenker så mye at det støver inn til andre beboere.

Forslag til vedtak

Beboere skal ikke bruke balkongen til å banke tepper og lignende og som er til Sjenanse for andre beboere.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Martin Kot Går ut av styret. Han har flyttet. Rune Bjerke tar over for han. Christiane flytter og går ut som Vara

Roller og kandidater

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

- Pål Kristiansen
- Rune Bjerke

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

- Ingen som Har meldt seg
- Thomas Fjeldhammer

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret
Styreleder Erik Rolf Bakke
Styremedlem Haakon Heyeraas
Styremedlem Martin Kot
Styremedlem Pål Kristiansen
Varamedlem Rune Bjerke
Varamedlem Christiane Lepke

Kontaktinformasjon
Styret

Styret kan kontaktes på e-post skullerudhagen@styrerommet.no, eller ringe styreledr på telefon 952 02 438 mandag-fredag kl 8-21. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Skullerudhagen Borettslag.
Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er revisjonsselskapet.

Styrets arbeid i 2024

1. Styret har en egen telefon for styrearbeid og for å være tilgjengelig for beboerne - 95220438

2. Styret bruker mest mulig Vibbo for å kommunisere med beboere. Vi har en Facebookside som brukes som en ren infokanal. Mulig den kan legges ned.

3. Styret holder løpende kontakt med beboerne på styrets e-post og telefon og responder så kjapt vi kan og innen rimelig tid på alle henvendelser.

4. Styret har hatt god løpende kontakt gjennom hele året, samt at de har hatt flere styremøter, samt en del løpende kontakt utenom på e-post og telefon.

5. Styret har hatt møter med de andre borettslagene om samarbeidsprosjekter for fremtiden. Og vi tror vi kan finne gode løsninger for fremtiden som vil gagne hele området.

6. Styrets leder og andre styremedlemmer har hatt kontakt med flere leverandører om diverse saker som har dukket opp, og har vært på en del møter som krever at man er tilgjengelig på dagtid. Videre har vi forhandlet om bedre betingelser og priser gjennom hele året på tjenester.

7. Styret har hatt en løpende og god dialog med Obos gjennom hele året og takker spesielt vår forretningsfører Eirik Skarå for godt utført jobb.

8. Borettslaget satte ut containere i mai. Det var mange som hadde behov og vi trengte to containere for alle borettslagene samt to sekker til elektronisk avfall. Det blir bestilt igjen 2024

9. Vi har fortsatt full oversikt over kjellerboder og pr i dag er det 4 boder som leies ut, og disse kan ikke selges med leilighetene ved salg. To av bodene skal frigjøres på sikt slik at man har et oppholdsrom/styrerom for fremtiden.

10. Borettslaget takker de beboerne som gjør en ekstra innsats som å holde orden i området og tar med seg søppel og annet som blir stående i fellesoppganger, samt melder inn saker som kan gjøre sameiet til et bedre sted å bo.

11. Styret vil takke alle beboere som var med på dugnaden i juni 2024. Dere gjorde alle en meget god jobb. Tusen Takk.

12. Styret har fortsatt søkelys på HMS gjennom styrerommet og denne oppgaven må fordeles[BE1] etter behov og hva den enkelte har som bakgrunn får drive et godt HMS i styret

13. Vi har malt innvendig i fellesoppganger og samtidig byttet belegg på trapper som ble ferdigstilt i 2024.

14. Borettslaget har oppgradert/bygd om heisen i sammen med Skullerudlunden BRL

15. Styret skal oppgradere litt i oppganger/dører.

16. Styret har begynt å se på nye løsninger for nytt callinganlegg/ringeklokker etc.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslaget 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4EKGF-5EZQK-AY2M2-WGST4-E3NMN-P0FUP

SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 987 327 383, KUNDENR. 5673

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**783 363**	**965 976**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 867 548	2 178 239
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 071 324	-1 976 703
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-706 718	-486 929
Reduksjon langsiktig fordring		10 000	10 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	14	-107 984	92 779
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-8 479**	**-182 614**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**774 884**	**783 363**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 095 385	1 074 424
Kortsiktig gjeld	-320 501	-291 061
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**774 884**	**783 363**

SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 987 327 383, KUNDENR. 5673

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 897 314	2 615 419	2 880 000	2 880 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 717 828	1 667 232	1 728 000	1 728 000
Andre inntekter	3	28 669	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 643 811**	**4 282 651**	**4 608 000**	**4 608 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 844	-11 280	-11 280	-11 000
Styrehonorar	5	-84 000	-79 999	-84 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-9 631	-8 455	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-96 370	-91 520	-97 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-12 480	-7 984	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-532 063	-671 218	-180 000	-135 000
Forsikringer		-82 826	-74 010	-82 500	-95 000
Kommunale avgifter	9	-354 619	-306 782	-356 100	-394 016
Kostnader sameie	14	-10 091	-198 930	-100 000	-100 000
Energi/fyring		-178 935	-182 203	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 188	-253 367	-265 000	-276 000
Andre driftskostnader	10	-108 741	-98 908	-109 250	-113 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 703 788**	**-1 984 655**	**-1 555 130**	**-1 586 016**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 940 023**	**2 297 996**	**3 052 870**	**3 021 984**
Innbetalt andel fellesgjeld		706 718	486 929	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 646 741**	**2 784 925**	**3 052 870**	**3 021 984**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	51 943	38 008	0	0
Finanskostnader	12	-831 136	-644 693	-731 000	-763 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-779 193**	**-606 686**	**-731 000**	**-763 000**
ÅRSRESULTAT		**2 867 548**	**2 178 239**	**2 321 870**	**2 258 984**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 867 548	2 178 239		

SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 987 327 383, KUNDENR. 5673

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	54 064 804	54 064 804
Tomt		7 360 000	7 360 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	281 983	173 998
Langsiktige fordringer	15	176 667	186 667
SUM ANLEGGSMIDLER		**61 883 454**	**61 785 469**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		60 251	53 319
Andre kortsiktige fordringer	16	88 143	0
Driftskonto OBOS-banken		104 823	133 736
Sparekonto OBOS-banken		842 168	887 369
SUM OMLØPSMIDLER		**1 095 385**	**1 074 424**
SUM EIENDELER		**62 978 838**	**62 859 892**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 1 000		48 000	48 000
Annen egenkapital	17	38 763 230	35 895 682
SUM EGENKAPITAL		**38 811 230**	**35 943 682**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	16 081 037	18 859 079
Borettsinnskudd	19	7 766 070	7 766 070
SUM LANGSIKTIG GJELD		**23 847 107**	**26 625 149**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		60 189	39 496
Påløpte renter		64 799	62 308
Påløpte avdrag		165 070	83 040
Påløpte kostnader		30 443	20 208
Annen kortsiktig gjeld		0	86 009
SUM KORTSIKTIG GJELD		**320 501**	**291 061**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**62 978 838**	**62 859 892**
Pantstillelse	20	61 424 804	61 424 804
Garantiansvar	14	469 997	800 866

Oslo, 20.03.2025
Styret i Skullerudhagen Borettslag

Erik Rolf Bakke /s/ Rune Bjerke /s/ Martin Kot /s/

Pål Kristiansen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 481 568
Kabel-TV	232 560
Ekstra kjellerbod	4 800
Kapitalkostnader på IN-lån	2 806 981
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	90 333
Overført til kapitalkostnader	-2 897 314
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 718 928**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-1 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 717 828**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturerte fakturaer - Heis	28 669
SUM ANDRE INNTEKTER	**28 669**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 844
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 844**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 84 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 631.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 480
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 480**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-79 489
Drift/vedlikehold elektro	-6 156
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-404 047
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 621
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-532 063**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-201 401
Renovasjonsavgift	-153 218
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-354 619**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 484
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 966
Driftsmateriell	-1 528
Vaktmestertjenester	-82 176
Snørydding	-1 875
Andre fremmede tjenester	-3 035
Andre kontorkostnader	-643
Bank- og kortgebyr	-2 444
Velferdskostnader	-3 591
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-108 741**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 020
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 799
Andre renteinntekter	1 124
SUM FINANSINNTEKTER	**51 943**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-825 990
Renter på leverandørgjeld	-90
Andre rentekostnader	-5 056
SUM FINANSKOSTNADER	**-831 136**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006	61 424 804
Tomt	-7 360 000
SUM BYGNINGER	**54 064 804**

Tomten ble kjøpt i 2006.
Gnr.168/bnr.145
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 54,63% av Sameiet Skullerudhagen Parkering.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i selskapet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i selskapet og utgjør kr 467 997.
Selskapets andel i selskapet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sameiet Skullerudhagen Parkering er under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Andel i felles avfallsanlegg - avskrives	176 667
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**176 667**

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning - IN-lån	2 431
Viderefakturerte fakturaer - Heis	85 712
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**88 143**

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	35 440 977
Egenkapital fra IN tidligere år	8 480 791
Egenkapital fra IN 2024	706 718
Reduksjon EK fra IN	-5 865 256
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**38 763 230**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006	-53 658 734	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	26 318 864	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 071 324	
Nedbetalt tidligere, IN	8 480 791	
Nedbetalt i år, IN	706 718	
		-16 081 037
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-16 081 037**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006	-7 766 070
SUM BORETTSINNSKUDD	**-7 766 070**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 766 070
Pantelån	16 081 037
Påløpte avdrag	165 070
Beregnede IN-forpliktelser	3 322 253
TOTALT	**27 334 430**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	54 064 804
Tomt	7 360 000
TOTALT	**61 424 804**

Annen informasjon om borettslaget Styret

Styret i borettslaget kan du kontakte ved å sende e-post til: skullerudhagen@styrerommet.net, eller ringe til styretelefonen: 952 20 438 mandag-fredag 8-21.00.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmester/vasketjenester med Bygårdsservice AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenesten selv. Styret har forhandlet med både rørlegger, elektriker, og andre tjenester og som ligger på vår hjemmeside. www.skullerudskogen.no

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler

Har du behov for flere/nye systemnøkler, bestiller du ved å kontakt Styret som tar dialogen med OBOS: Alle andre nøkler må beboer selv slipe hos en verifisert jernhandel /låsesmed
Beboer må betale alle nøkler selv

Skilt

Styret har avtalt med Foldal skilt om bestilling av skilt for nye beboere og de sitter med en mal på skilt for vårt borettslag. Kontakt styret ved behov og borettslaget betaler skiltet

Garasjeåpner

Garasjeåpner kan du kjøpe ved å kontakte leder i garasjestyret Ole M. Skog på tlf: 934 44 446 Garasjeåpneren koster kr 750,-

Parkeringskort

Har du behov for parkeringskort til gjesteparkeringen? Da kan du kontakte Ole M. Skog, tlf 934 44 446 eller styret i ditt borettslag på e-post/sms

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596096. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 1.6 og 1.12 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Skullerudhagen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig

Kabel-tv

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 Maling av utvendig fasader

2022 Maling /bytte belegg trapper

2022 Byttet lamper i fellesoppgang

2021 Byttet lamper i fellesoppgang v/heis

2021 Byttet 2 hovedmotorer ventilasjon 2 siste må byttes i løpet av tak

2021 Maling Verandaer

2019 Rens av ventilasjon i alle leiligheter og fellesventilasjoner

2018 Rens og spyling av alle rør

2018/2019 Byttet lamper i 1-4.etasje.

2017 Nedgraving av søppelkasser

2017 Utvidet med 10 flere utendørs p plasser

2013 Maling av fasade

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25
Selskapsnummer: 5673 **Selskapsnavn:** SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 987327383
Møtet ble avholdt 2. april kl. 19:30, Kjelleren Skullerudhagen Brl .

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Skaråa er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Eirik Skaråa foreslått. Protokollvitne velges i møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Pål Kristiansen signerer protokoll.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for hele styret foreslås satt til kr 100000,-

Styrets innstilling
Styrets leder har brukt meget mye tid på dagtid i forbindelse med heisen og som har gjort at han har måtte bruke flere fridager fra jobb.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Teppe banking fra veranda/balkonger

Styrets innstilling
Vi vil gjerne ha dette inn i våres husordensregler siden noen gjør dette og ikke tenker så mye at det støver inn til andre beboere.

> **Forslag til vedtak:**
> Beboere skal ikke bruke balkongen til å banke tepper og lignende og som er til Sjenanse for andre beboere.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Martin Kot Går ut av styret. Han har flyttet. Rune Bjerke tar over for han. Christiane flytter og går ut som Vara

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Rune Bjerke
Pål Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Rune Bjerke
Pål Kristiansen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:

Thomas Fjeldhammer
Hege Kristin Holopainen

Følgende stilte til valg:
Thomas Fjeldhammer
Hege Kristin Holopainen

Protokollen signeres av:
Møteleder: Eirik Skarå /s/
Protokollfører: Eirik Skarå /s/
Protokollvitne: Pål Kristiansen /s/

HUSORDENSREGLER FOR SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

§ 1 HUSORDENSREGLENE

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes bl.a. utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 RO

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås. Skal det arrangeres selskapelig sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. I tidsrommet mellom kl 2300 og kl 0600 skal det være ro i boligen. Håndverkere og annen type arbeider kan ikke starte før kl. 07.00.

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDENE

Alt uteområdet står til beboernes felles benyttelse. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige andelseiere. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger under rekkverkshøyde og på uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

§ 4 PARKERING

Parkering skal skje på anviste plasser. Kjør sakte og med omtanke innenfor boligområdet.

§ 5 DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. 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 borettslagets område.

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.

   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 avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

5. Styret vil ikke godkjenne at beboere med typiske kamphunder får tillatelse til dyrehold i borettslaget.

   Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner, eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 ANTENNER

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 SØPPEL

Søppelsekk eller containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formål. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainere.

§ 8 FELLESAREALER

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell atkomst, eller til hinder for rømming ved brann.
Røyking er forbudt innendørs i alle fellesarealer.

§ 9 GRILLING

I borettslaget er det kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill.
Kullgrilll er forbudt.

§ 10 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

VEDTEKTER

FOR

SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG

(vedtatt 2. juli 2004, endret 25.10.2004 sist revidert 13.01.06)
Endret på ekstraordinær generalforsamling 15.09.09.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 04.12.2014.
Endret på generalforsamling 21.04.2015

§ 1
Borettslagets navn

Borettslagets navn (firma) er Skullerudhagen borettslag, med forretningskontor i Oslo.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

§ 2
Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å forestå oppføring/erverv av boligbygg på eiendommen gnr. 168, bnr. 145, Oslo kommune, Gamle Enebakkvei 29 – 31, 1188 OSLO. Ved ferdigstillelse skal bygget bestå av 48 leiligheter.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (for eksempel garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, eller lokalene i byggene skal utleies i sammenheng med borettslagets øvrige virksomhet. Herunder skal borettslaget erverve 1968/5127 av gnr. 168, bnr. 43 (utomhus fellesarealer) og 761/1393 av gnr. 468, bnr. 2 (garasjekjeller), jf. § 20.

Videre har borettslaget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 3
Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 1.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler ihht . borettslagsloven § 4-2. . I byggetiden eies alle andelene av Skanska Ungbo AS.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Enhver andelseier skal få utlevert borettslagets vedtekter.

§ 4
Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til borettslaget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

§ 5
Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

§ 6
Bruksrett til bolig (borett) – Oppsigelse og mislighold – Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel, jf. borettslagslovens § 5-21.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen én måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent av.

Borettslaget kan kreve kostnader knyttet til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk dekket av andelseier. Kostnadene betales av andelseier som har søkt om overlating av bruk.

Skanska Ungbo AS og/eller Skullerudhagen borettslag har rett til å fremleie leiligheter tilknyttet andeler i borettslaget, i tidsrommet fra leilighetene er ferdigstilt, og til andelene blir videresolgt.

§ 7
Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder behandling av håndløper og boddør i tre) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Andelseier skal holde leiligheten fri for skadedyr og insekter. Ved mistanke om skadedyr og insekter skal andelseier straks melde fra skriftlig til borettslaget

Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og regler

Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

§ 8
Felleskostnader

Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Denne nøkkelen er basert på boligenes areal. Nøkkelen ligger fast og kan kun endres etter borettslagsloven § 5-19.

Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:
eiendomsforsikring, jf § 15

a) Borettslagets andel av felleskostnader i Sameiet Skullerudhagen Parkering og Sameiet Skullerudhagen Utomhus, og som blant annet inkluderer kostnader til kostnader til vedlikehold av utomhus fellesarealer, samt av parkeringsanlegget,
b) eiendomsforsikring, jf § 9,
c) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer og balkonger/terrasser,
d) lys/oppvarming av fellesarealer,
e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer for borettslaget.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet, har borettslaget lovbestemt panterett i andelen etter borettslagsloven § 5-20.

§ 9
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 10
Rettsregistrering

Andelene i borettslaget skal registreres i grunnboken, jfr lov om burettslag kap. 6.

§ 11
Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første ordinære generalforsamling etter stiftelsen av borettslaget, velges dog to av styremedlemmene for ett år, slik at diss trer ut at styret etter utløpet av første ordinære driftsår.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 12
Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av borettslagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede, velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inklusive varamedlemmer er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede borettslagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.
Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket fatte vedtak om:

1. ombygging , påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

2. å øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.

3. salg eller kjøp av fast eiendom.

4. å ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.
7.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura..

§ 13
Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

§ 14
Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 15
Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
   a) Opptaking av navnefortegnelse.
   b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen.
   c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsberetning fra styre.

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Andre saker som er nevnte i innkallingen

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 16
Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én annen andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 17
Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning.. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. april.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av borettslagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 18
Revisjon

Borettslagets revisor som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og borettslagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 19
Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

§ 20
Forholdet til Sameiet Skullerudhagen Parkering og Sameiet Skullerudhagen Utomhus

Skullerudhagen borettslag er en del av et større sammenhengende boligområde, Skullerudhagen. Skullerudhagen består foruten Skullerudhagen borettslag av to øvrige borettslag. Området er organisert slik at garasjeanlegget utgjør en egen eiendom, gnr. 168, bnr. 43 (garasjeeiendommen). Utearealene mellom og rundt borettslaget og naboborettslagene

utgjør videre en egen eiendom, gnr. 168, bnr. 79 (utomhus fellesarealer). Garasjeeiendommen og utomhus fellesarealer eies av borettslaget og eierseksjonssameiene/borettslageene i to tingsrettslige sameier, Sameiet Skullerudhagen Parkering og Sameiet Skullerudhagen Utomhus. Sameiene vil bli driftet under ett, men ha selvstendige vedtekter og bestemmelser om kostnadsfordeling. Styret i Skullerudhagen borettslag representerer borettslaget i forhold til Sameiet Skullerudhagen Parkering og Sameiet Skullerudhagen Utomhus, herunder ved deltakelse på sameiermøter.

Skullerudhagen borettslag er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Sameiet Skullerudhagen Parkering og Sameiet Skullerudhagen Utomhus sine eiendommer og til å bære sin forholdsmessige andel av utgiftene i henhold til vedtekter for Sameiet Skullerudhagen Parkering og Sameiet Skullerudhagen Utomhus.

Ikke alle andelseiere i Skullerudhagen borettslag disponerer parkeringsplass i garasjeeiendommen. Andel kostnader knyttet til parkeringsarealene i garasjeeiendommen fordeles innad i borettslaget på de andelseiere som disponerer plass.

§ 21
Fysisk bruk av garasjeeiendommen

De andelseiere som har ervervet parkeringsplass sammen med andelen, har leierett og eksklusiv bruksrett til parkeringsplass som anvist av Borettslaget.

Forholdene omkring garasjeeiendommen er nærmere regulert i vedtektene for Sameiet Skullerudhagen Parkering.

§ 22
Husordensregler

Borettslaget kan fastsette husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§23
Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

§ 24
Inhabilitet

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv

eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

§ 25
Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

§ 26
Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

§27
Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

§28
Kameraovervåking i garasjen

Overvåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer. Videre skal styret melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

VEDTEKTER

SAMEIET SKULLERUDHAGEN PARKERING

Endret på ekstraordinært sameiermøte 21.11.2007

§ 1
Navn og Formål

Sameiets navn er Sameiet Skullerudhagen Parkering, heretter kalt "Sameiet".

Borettslagene benevnt Skullerudløkka borettslag, Skullerudlunden borettslag og Skullerudhagen borettslag (heretter samlet kalt "Sameierne") eier i fellesskap Garasjeeiendommen som definert i §2, i tingsrettslig sameie.

Formålet med Sameiet er å organisere bruk, drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen på boligområdet Skullerudhagen, til beste for Sameierne og disses andelseiere.

Vedtektene skal regulere de rettigheter og forpliktelser som Sameierne har.

Med "beboer" menes i disse vedtektene de som til enhver tid er andelseier i Skullerudhagen borettslag, Skullerudlunden borettslag eller Skullerudløkka borettslag.

§ 2
Hva Sameiet omfatter

Garasjeeiendommen består av gnr. 468, bnr. 2 i Oslo kommune som er fellesgarasjeanlegg dels under bebyggelsen på Skullerudhagen, dels under Utomhuseiendommen, gnr 168 bnr 42, se kart inntatt som vedlegg 2.

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser med tilhørende adkomstareal, felles varmtvannsbereder, boder, tekniske rom med mer.

§ 3
Sameiebrøk

Borettslag	Sameiebrøk
Gnr. 168 bnr. 145, Skullerudhagen borettslag	761/1393
Gnr. 168, bnr. 147, Skullerudlunden borettslag	331/1393
Gnr. -168, bnr. 146, Skullerudløkka borettslag	301/1393

Sameiebrøken er fordelt ut fra det samlede areal den enkelte sameier disponerer eksklusivt til boder, parkeringsplasser m.v i eiendommen.

§ 4
Fysisk bruk av Garasjeeiendommen

Borettslag	Antall plasser	Fargekode (vedlegg 3)
Gnr. 168 bnr. 145, Skullerudhagen borettslag	34	Gult
Gnr. 168, bnr. 147, Skullerudlunden borettslag	30	Rødt
Gnr. 168, bnr. 146, Skullerudløkka borettslag	19	Blått

Fordelingen av arealene i Garasjeeiendommen fremgår på vedlegg 3.

Det er tinglyst erklæringer som gir beboerne i de enkelte Sameierne bruksrett til de bestemte antall parkeringsplasser, jf. vedlegg 4.

Sameierne fordeler selv bruksretten til parkeringsplassene blant beboerne i det enkelte borettslag. Beboerne skal gis eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser. Fordelingen av de enkelte parkeringsplasser skal fremgå av garasjeplan, som skal holdes oppdatert av styret hos den enkelte Sameier. Melding om eventuelle endringer i fordelingen av eksklusive bruksretter skal meldes Styret i Sameiet.

Beboere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er), kan ikke henge opp skap, hyller eller lignende på plassen(e) uten Sameiestyrets samtykke.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av beboerne . Fordelingen av boder fremgår av vedlegg 5. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet om å endre bodfordelingen, uten at sameierne har innhentet samtykke fra de berørte beboere har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeeiendommen. Disse vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

Naboeiendommene har tinglyst rett til adkomst til sin garasjeeiendom gjennom anlegget. Kostnader knyttet til dette er regulert gjennom egen avtale mellom Sameierne og Skullerudparken borettslag. Sameiet er ansvarlig for å følge opp denne avtalen.

§ 5
Rettslig rådighet

Ingen Sameier kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel uten etter samtykke fra de andre Sameiere. Dog kan beboere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser leie ut tildelt parkeringsplass, men primært kun til øvrige beboere eller deres leietagere. Utleie til andre enn beboere eller deres leietakere kan kun skje dersom det

ikke melder seg andre interessenter til plassen og slik utleie kan da kun skje for maksimalt tre år. Styret skal gis melding om utleie.

§ 6
Samdrift med Sameiet Skullerudhagen Utomhus

Sameiet skal være i samdrift med Sameiet Skullerudhagen Utomhus.

Med samdrift menes;

1. Felles regnskapsførsel og revisjon
2. Felles budsjett
3. Felles sameiemøte
4. Felles styre og styremøter
5. Eventuell felles forretningsførsel

Regnskapsførsel skal skje på en slik måte at det er mulig å skille ut de kostnader som er spesifikke for samdriftspartene og fordele disse ut etter de respektive sameiebrøker i sameiene.

Kostnader til regnskapsførsel, revisjon, styrehonorar, eventuell forretningsførsel og andre kostnader direkte relatert til samdriften, deles 50-50 mellom samdriftspartene.

Kostnader til brøyting og vedlikehold av adkomstveg til Sameiet Skullerudhagen Parkerings eiendom skal bæres fullt ut av Sameiet Skullerudhagen Parkering.

§ 7
Styret

Sameiets styre består av 3 medlemmer, hvor hver Sameier skal være representert med ett medlem. Hver Sameier nominerer ett styremedlem samt en personlig vararepresentant. Styremedlemmene velges normalt for 2 år om gangen, men det enkelte sameiermøte kan bestemme en kortere periode. Styrelederen velges separat, for øvrig konstituerer styret seg selv.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer.

§ 8
Signatur og representasjon

Styret representerer Sameierne og forplikter dem med underskrift av 2 av styrets medlemmer i fellesskap i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan eventuelt engasjert forretningsfører representere Sameierne etter nærmere fullmakt fra styret.

§ 9
Styrets arbeid

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem og fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ved utførelsen av sitt oppdrag, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 2 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Dog må minst 2 styremedlemmer ha stemt for et vedtak.

§ 10
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Alle Sameiere, representert ved deres styrer, har rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagsrett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Ordinært sameiermøte holdes årlig innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dersom saker av vesentlig karakter skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i så god tid at sakene kan behandles i de ordinære generalforsamlinger hos Sameierne forut for sameiermøtet i Sameiet Skullerudhagen Parkering/Sameiet Skullerudhagen Utomhus.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styre med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan Sameiet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle

1) styrets årsberetning
2) styrets regnskap
3) valg av styre
4) årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest èn uke før ordinært sameiermøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig for sameiermøtet.

§ 11
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 Sameiere fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 8.

§ 12
Sameiemøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver Sameier har èn stemme. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Står stemmene likt avgjøres stemmene ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder:

a) at bestemte Sameiere skal ha plikt til å holde deler av eiendommene ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellskostnadene enn bestemt i § 13.

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

Sameiemøte kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

Det legges til grunn at de deltakerne på sameiermøtet som representerer en Sameier, i nødvendig utstrekning har forelagt aktuelle saker for sitt borettslag og stemmer i samsvar med de vedtak det aktuelle borettslag har fattet.

§ 12
Vedlikehold av sameieeiendommen

Styret er ansvarlig for at eiendommen holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å dekke forsvarlig vedlikehold. Vedlikeholdsprogrammet for eiendommene skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

§ 13
Fordeling av kostnader

Kostnader knyttet til Garasjeeiendommen skal fordeles mellom Sameierne i forhold til eierbrøk. Som felleskostnad anses bl.a.:

a) forsikring
b) kostnader til drift og vedlikehold av eiendommene
c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar
d) strøm

§ 14 Betaling av felleskostnader

Felleskostnadene betales av Sameierne.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for Sameiet Skullerudhagen Parkering sine forpliktelser. Hver Sameier skal innen den første i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at det samlede a konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelsen av a konto beløp for neste periode.

Innkreving av fellesutgifter skjer overfor hver Sameier. Den enkelte Sameier er selv ansvarlig for egen kostnadsfordeling internt overfor andelseierne i borettslagene.

§ 15
Ansvar utad

For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Sameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt Sameier i forhold til sin sameieandel (pro-rata ansvar).

§ 16 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

§ 17
Overgangsregler frem til samtlige borettslag er ferdigstilt

De rettigheter og plikter som påhviler den enkelte Sameier i henhold til disse vedtekter påhviler Skanska Bolig AS frem til den enkelte Sameier har hatt sitt første generalforsamling/sameiermøte og styre er valgt. Videre er Skanska Bolig AS etter dette tidspunkt å anse som beboer på linje med øvrige beboere for usolgte boenheter.

Hver enkelt beboer overtar retten til bruk av Utomhuseiendommen og Garasjeeiendommen samtidig med overtagelsen av sin boenhet. Fellesutgifter som Skanska Bolig AS har forskuttert frem til Garasjeeiendommen er overskjøtet fra dem, skal Sameierne refundere.

Skanska Bolig AS kan uten hinder av § 5 leie ut ledige parkeringsplasser frem til siste borettslag på Skullerudhagen er overlevert. Dette forutsetter dog at utleieforholdet godkjennes av styret i Sameiet. Styret kan kun motsette seg utleieforholdet dersom det foreligger saklige grunner knyttet til leietakers forhold eller at sikkerheten i forhold til garasjeanlegget for øvrig ikke er tilfredsstillende ivaretatt.

Dersom Skanska Bolig AS overlater den videre gjennomføring av prosjektet Skullerudhagen til andre, trer vedkommende inn i Skanska Bolig AS sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

Skanska Bolig AS ferdigstiller Utomhuseiendommen og Garasjeeiendommen suksessivt i forhold til fremdriften i prosjektet ellers, årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheten osv. For andelseiere i Skullerudhagen borettslag, innebærer den suksessive ferdigstillelsen at 10 parkeringsplasser i Garasjeeiendommen vil bli ferdigstilt i forbindelse med ferdigstillelse av øvrige byggetrinn. Forholdet er nærmere regulert i

kjøpekontraktene for de andelseiere dette gjelder. Det tas forbehold for at det også for Skullerudlunden borettslag og Skullerudløkka borettslag kan bli aktuelt med tilsvarende utsatt overlevering av parkeringsplasser. Skanska Bolig AS bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til øvrige Sameieres disposisjon. Skanska Bolig AS har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige Sameieres disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer Skanska Bolig AS disponerer eksklusivt, skal Skanska Bolig AS alene dekke. Skanska Bolig AS kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisponering av Garasjeeiendommen og Felleseiendommen, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser og boder osv.

Skanska Bolig AS har rett til å benytte kjøreveier på Felleseiendommen (også de deler som er stilt til øvrige Sameieres disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging av Skullerudhagen. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikken, er Skanska Bolig AS ansvarlig for å utbedre.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra Skanska Bolig AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

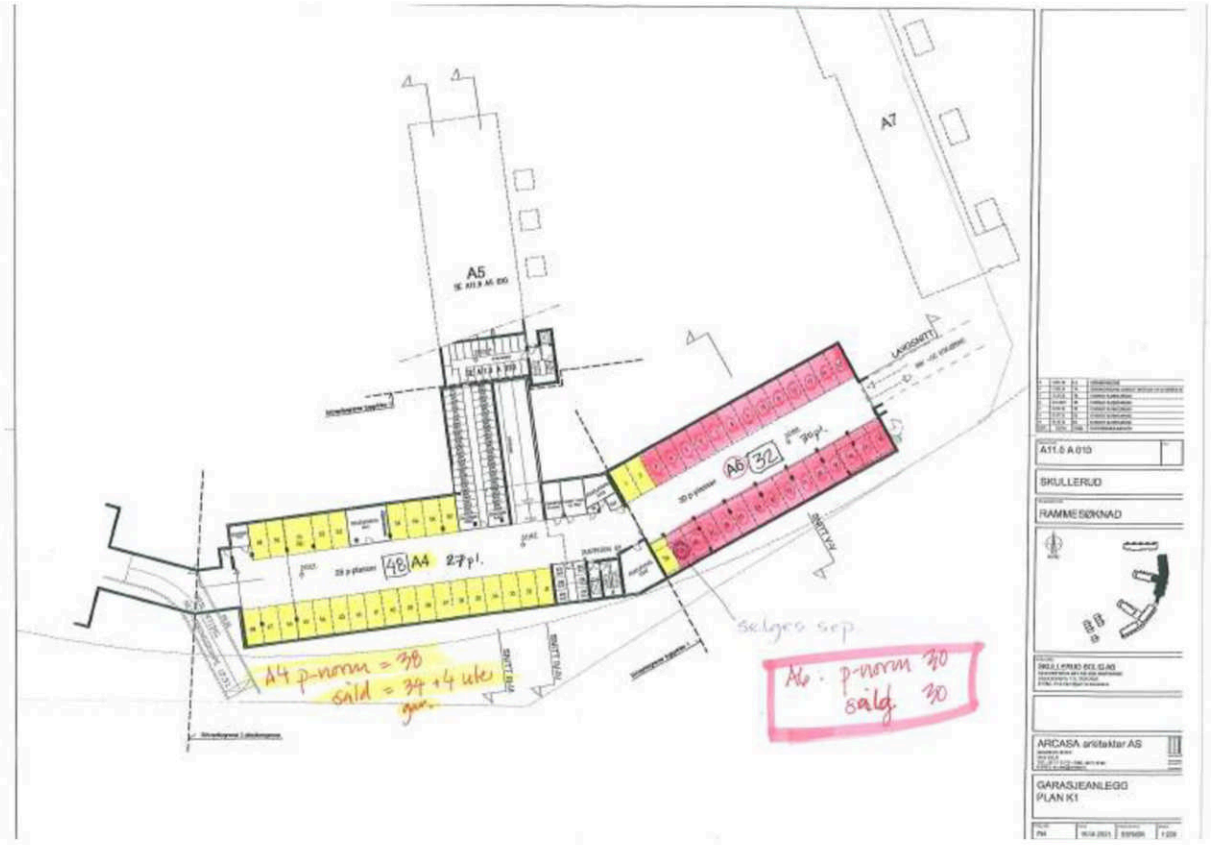
Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt det siste borettslag på Skullerudhagen har hatt sin første generalforsamling etter innflytting.

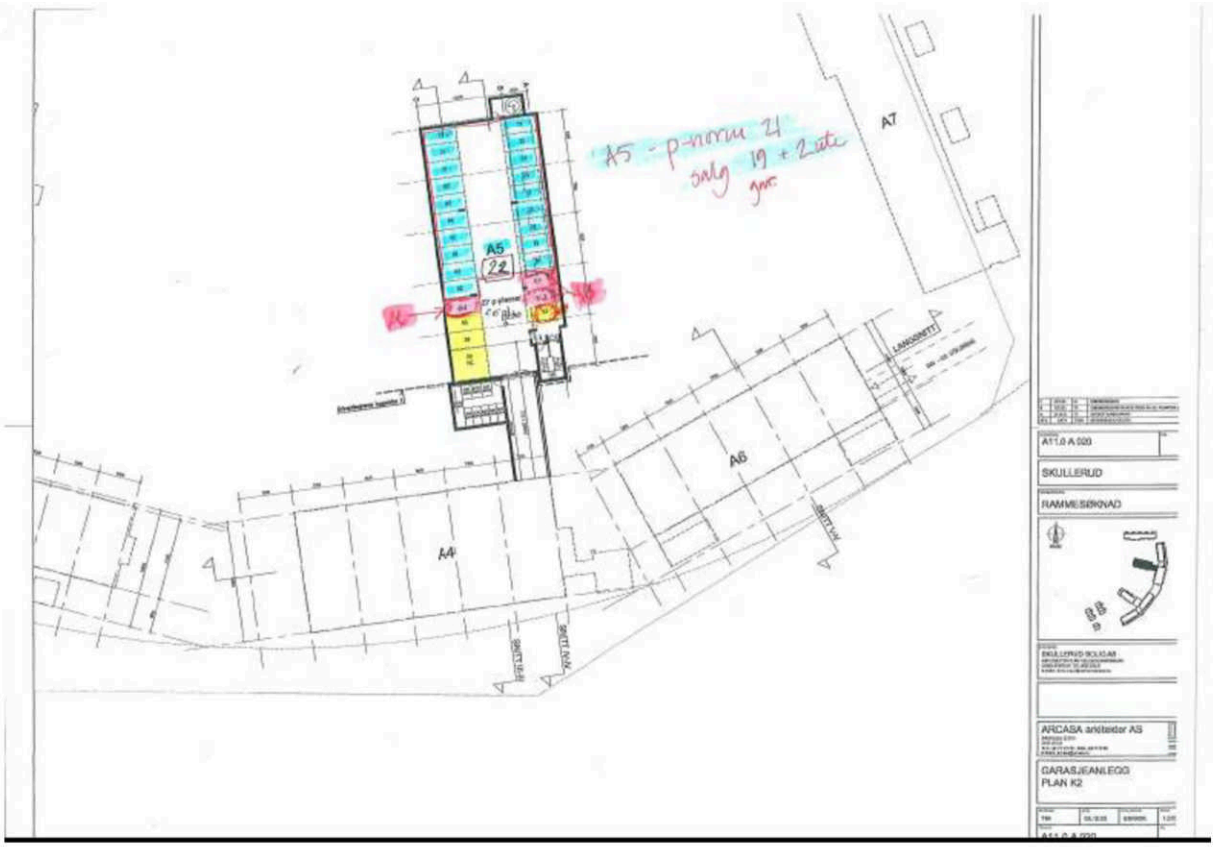
§ 18
Bruksdeling og oppløsning

Bruksdeling og oppløsning av sameiet etter sameielovens § 14 og 15 kan ikke kreves uten samtykke fra samtlige sameiere.

§ 19
Lov om sameige

For forhold som ikke er omtalt foran, gjelder bestemmelsene i "Lov om sameige av 18. juni 1965", med senere endringer


A5
A7
A6 32
48 A4 27pl.
A4 p-norm = 30
såld = 34 + 4 ute
gav.
Selges sep
A6 · p-norm 30
sålg 30
A11.0 A 010
SKULLERUD
RAMMESØKNAD
ARCASA arkitekter AS
GARASJEANLEGG
PLAN K1


A5 - p-norm 24
sålg 19 + 2 ute
gav
A5
22
A7
A6
A4
A11.0 A 020
SKULLERUD
RAMMESØKNAD
ARCASA arkitekter AS
GARASJEANLEGG
PLAN K2

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
PB 6668 ST OLAVS PLASS
0129 OSLO

STATENS KARTVERK

101275673369

Saksbehandler: Anne Marie Tuft
Online: 12009EDR2M/SIZ004

Bestillingsnr.: 101275673369

Deres ref.:

Dato:
04.01.2012

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
51117	18.08.2003	Erklæring/avtale

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 Oslo	168	43	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dere kan bestille dokumentet hos Statsarkivet. Vis til pantebok .....

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet er dessverre ikke å finne i arkivet vårt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet kan være arkivert i et annet offentlig arkiv.

Hvis vi ikke kan levere dokumentet og dere allerede har betalt, vil vi tilbakebetale beløpet.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

STATENS KARTVERK TINGLYSING
Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21, HØNEFOSS
Postadresse: 3507 HØNEFOSS
Telefon: 32 11 88 00 – Telefaks: 32 11 88 01 – E-postadresse: tinglysing@statkart.no
Organisasjonsnummer: 971 040 238
www.tinglysing.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TINGLYST
DAGBOKNR.: 51117
18 AUG 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Doknr: 51117 Tinglyst: 18.08.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.:200203487-16

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 162/30, 168/43, 91, 92, 93, 142 T.O.M. 150, 468/2, 3

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 168 bnr. 148, 149, gnr. 468 bnr. 2, 3 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei i felles avkjøring fra Gamle Enebakkvei over gnr. 168 bnr. 43 som vist med gul farge på kartbilaget.

2. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 468 bnr. 2, 3 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei over gnr. 168 bnr. 147 som vist med gul farge på kartbilaget.

3. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 468 bnr. 3 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei gjennom garasjeanlegget på gnr. 468 bnr. 2.

4. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 168 bnr. 150 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei over gnr. 168 bnr. 43 som vist med lilla farge på kartbilaget.

5. FELLESAREAL - UTOMHUSAREAL:
   Gnr. 168 bnr. 142, 143 og 144 skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet på gnr. 168 bnr. 150.

6. FELLESAREAL - UTOMHUSAREAL:
   Gnr. 168 bnr. 145, 146 og 147 skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet på gnr. 168 bnr. 43.

7. FELLESAREAL - PARKERING:
   Gnr. 168 bnr. 149 skal være felles for gnr. 162 bnr. 30, Langerud sykehjem og gnr. 168 bnr. 148.

   Gnr. 168 bnr. 148 skal ha eksklusiv bruksrett til 11 parkeringsplasser på gnr. 168 bnr. 149 som vist med grønn farge på kartbilaget.

8. FELLESAREAL - GARASJEANLEGG:
   Gnr. 468 bnr. 2 skal være felles for gnr. 168 bnr. 145, 146 og 147.

   Gnr. 168 bnr. 145 skal ha eksklusiv bruksrett på 35 parkeringsplasser på gnr. 468 bnr. 2.
   Gnr. 168 bnr. 146 skal ha eksklusiv bruksrett på 22 parkeringsplasser på gnr. 468 bnr. 2.
   Gnr. 168 bnr. 147 skal ha eksklusiv bruksrett på 25 parkeringsplasser på gnr. 468 bnr. 2.

   Gnr. 168 bnr. 145 skal ha eksklusiv bruksrett til bodene som ligger på gnr. 468 bnr. 2.

9. FELLESAREAL - GARASJEANLEGG:
   Gnr. 468 bnr. 3 skal være felles for gnr. 168 bnr. 142, 143 og 144.

   Gnr. 168 bnr. 142 skal ha eksklusiv bruksrett på 25 parkeringsplasser på gnr. 468 bnr. 3.
   Gnr. 168 bnr. 143 skal ha eksklusiv bruksrett på 25 parkeringsplasser på gnr. 468 bnr. 3.
   Gnr. 168 bnr. 144 skal ha eksklusiv bruksrett på 22 parkeringsplasser på gnr. 468 bnr. 3.

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

10.GANGATKOMST:
Gnr. 168 bnr. 142 skal ha rett til bruk av heis/trappehus på gnr. 168 bnr. 143 ned til garasjeanlegget – gnr. 468 bnr. 3.

11. GANGATKOMST:
Gnr. 168 bnr. 145 skal ha rett til bruk av heis/trappehus på gnr. 168 bnr. 147 ned til garasjeanlegget – gnr. 468 bnr. 2.

12.GANGATKOMST:
Gnr. 168 bnr. 43, 142 t.o.m. 148 og 150 skal ha gjensidig rett til bruk av gangveiene gjennom eiendommene.

13.REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
Gnr. 168 bnr. 142 t.o.m. 147 og gnr. 468 bnr. 2, 3 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningene.

14.VANN- OG AVLØPSANLEGG:

FELLES STIKKLEDNINGER
Mellom eierne av 168 bnr. 43, 142 t.o.m. 150, gnr. 468 bnr. 2, 3 er det inngått følgende overenskomst:

Gnr. 168 bnr. 43, 142 t.o.m. 150, gnr. 468 bnr. 2, 3 anlegger felles stikkledninger for vann og avløp.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. Likeså gis det fri adgang til nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeider.

Dersom det oppstår en tvist vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

15.VANN- OG AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNINGER GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Mellom eierne av gnr. 168 bnr. 43, 91, 92, 93, 142 t.o.m. 150, gnr. 468 bnr. 2, 3 er følgende overenskomst opprettet:

Eiere av gnr. 168 bnr. 91, 92 og 93 erklærer at gnr. 168 bnr. 43, 142 t.o.m. 150, gnr. 468 bnr. 2, 3 gis rett til å legge vannledninger med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 168 bnr. 91, 92 og 93 i den utstrekning Vann- og avløpsetaten finner dette nødvendig.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier seg i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen teknisk tilfredsstillende tilknytning til hovedledninger. Søknadspliktige byggetiltak godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningene er en sak mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraséen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt det er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomsten avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønnet skal være endelig.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
168	43, 91, 92, 93, 142 t.o.m. 150
468	2, 3

Sletting eller endring av pkt. 1 t.o.m. 13 kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Sletting eller endring av pkt. 14 og 15 kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann- og avløpsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 168/43, 142 t.o.m. 150, 468/2, 3:

FRODE KJELDSEN — STIG HUINDEN

Oslo 15/8-03 — Sted / Dato / Stift. Mørighetssøsterhjemmet Hjemmelshaver / Org.nr. 971 526 896

Skullerud Bolig AS, 981 934 180, ihht. fullmakt

For eiend. 168/91:

Oslo 15/8-03 — Sted / Dato / Oslo kommune Hjemmelshaver

ARVE REKLEV
FLM. NR 921

For eiend. 168/92:

ODDBJØRN GRØNSET — THOR KRISTIANSEN

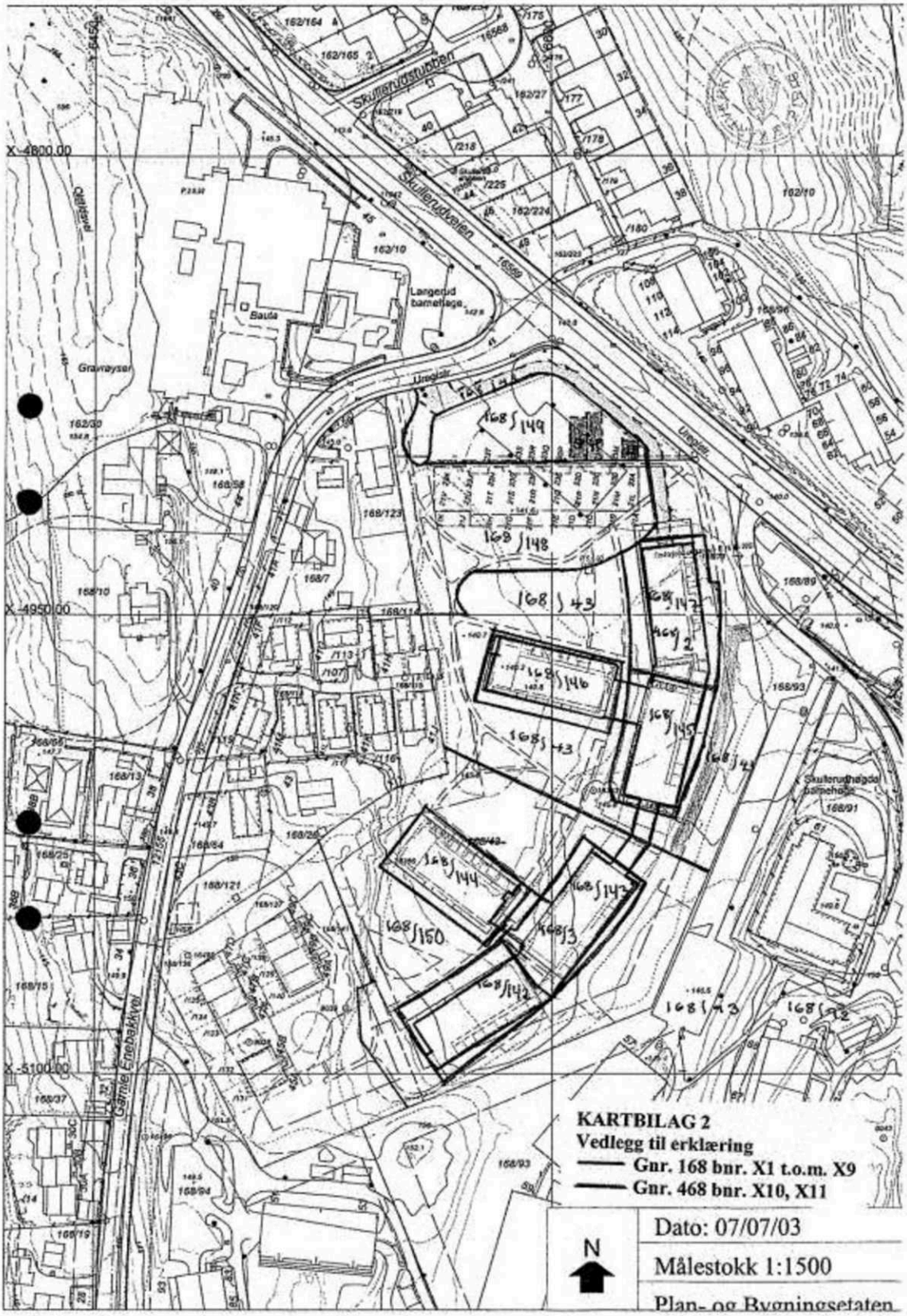
Oslo, 13/8-03 — Sted / Dato / Skullerudhøgda I Boligsameiet Hjemmelshaver / Org.nr.

975 612 252

For eiend. 168/93:

Oslo 13/8-2003 — Sted / Dato / Skullerudhøgda V Boligsameiet Hjemmelshaver / Org.nr. 971 275 340

TORGRIM FRØLAND — KNUTÅGE ERIKSEN


X-4800.00
X-4950.00
X-5100.00
Skullerudstubben
Skullerudveien
Langerud barnehage
Bauda
Gravrøyser
Gamle Enebakkvei
Uregårdveien
168/149
168/148
168/43
168/147
168/146
168/145
168/144
168/150
168/142
168/143
168/141
168/2
168/3
KARTBILAG 2
Vedlegg til erklæring
Gnr. 168 bnr. X1 t.o.m. X9
Gnr. 468 bnr. X10, X11
N
Dato: 07/07/03
Målestokk 1:1500
Plan- og Bygningsetaten

Tillegg til §12 og som er vedlikeholdsplan for området

Punket heter Vedlikehold av sameie eiendommen for Sameiet Skullerudhagen Utomhus.

Dette er styrets oppgaver og som de følger opp og som er en vedlikeholdsplan som gjelder for alle beboere. Avvik kan forekomme, men da vil dette bli varslet til beboere.

1. Følge opp at vaktmester gjør de oppgaver de er pålagt av oss og som vi betaler for. For vinter er dette brøyting og strøing av gangvei og kjøreveier, samt inngangspartier.
2. Følge opp at vaktmester gjør de oppgaver de er pålagt av oss og som vi betaler for. For sommer er dette vårfeiing av garasje. Plenklipping regelmessig. Klipp av hekker, en gang i sesongen.
3. Følge opp ved vaktmester at de fjerner søppel som er hensatt av beboere som har tatt seg til rette (Søppel/Møbler) uten vårt samtykke. Kun ved behov.
4. Ukentlig sjekk av utelys ved vaktmester.
5. Skifte av pærer både ute og inne lamper ved vaktmester
6. Det er ikke tillatt å bygge ut den originale plattingen i U/1 etasje og der hvor man disponerer hager. Dette er områder som eise av borettslagene. Det er heller ikke lov til å ha løse planker fra plattingen og ut på gressplenen.
7. Planting av trær og blomster på gressplen er ikke lov. Se under punkt 10.
8. Planting av potter og i andre oppsatser/bygginger må beboerne ha på sine plattinger. Se under punkt 10.
9. Det er beboeren sin plikt til å holde plenen som er stilt til dispensasjon av borettslagene velstelt og ryddig til enhver tid og i orden og dette innebærer også gressklipping. Hvis beboer ikke gjør dette etter forskriftene, vil vi sende en gartner til jobben og da vil beboer bli belastet med en faktura.
10. De beboere som har en liten plass på siden av sine plattinger kan ved søknad få innvilget til bruk av et lite drivhus eller planting av vekster og hvor dette ikke skjemmer gårdene. Drivhus skal uansett ikke stå ute på plenen. Det samme gjelder trær eller andre vekster.
11. Hagen er ikke til oppbevaring av møbler, søppel eller annet som ikke naturlig høre til en terrasse.
12. Hvis beboere ikke følger punkt 6-11 og etterlever kravene så vil styret sette i gang arbeidet med innleid gartner for å tilbakestille haven til originalstand. Og beboer vil måte betale alle kostnader dette fører med seg.

Mvh

Styret for utenomhus

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Spesielle forhold:

Det oppgis at den nye gjennomsnittlige bygningshøyde er lavere enn 12,5 meter.

Endringssøknaden fører til at grad av utnytting for felt A blir 20,9 % BYA. T-BRA for husene (A1-A6) blir 11399,6 m2.

Gjeldende plangrunnlag:

Området er regulert til byggeområde for boliger/allmennyttig formål (helseinstitusjon), felt A, jfr S-3698, stadfestet 02.12.98. Videre foreligger det en bebyggelsesplan 149/1 for gnr/bnr 168/43, vedtatt 12.06.01. Innenfor regulert grense for bebyggelse og de maksimale høyder som er vist på bebyggelsesplankartet tillattes det oppføring av 7 lavblokker med et bebygd areal på 21 % BYA, inklusiv parkering på terreng samt maks T-BRA for blokker A1-A6 =12000 m2 eksklusiv underetasje for garasjer. Bebyggelsen kan oppføres i 4 etasjer samt underetasje for garasje. Maks gesimshøyde skal ikke overstige 12,5 meter over planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Estetiske krav:

Prosjekteringen av tiltaket anses å ha ivaretatt kravene i plan- og bygningslovens § 74 nr 2 vedrørende estetisk utforming av tiltaket i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen defineres som ok gulv i 1 etasje (slik det er vist på tegning nr 30) og fastsettes til cote C+144,5.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tiltaket anses å være i tråd med gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan og plan- og bygningsloven.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Kjell Grønseth
for avdelingsleder

Elena Jakobsen
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Godkjente tegninger
Godkjent kart

Kopi til:
Skanska Bolig AS, PB. 274, Sentrum, 0103, OSLO u/vedlegg

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arcasa Arkitekter
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

KOPI

Dato: 29 MARS 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200202228-37 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Elena Jakobsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKULLERUD, A4	Eiendom:	168/145/0/0
Tiltakshaver:	Skanska Bolig AS	Adresse:	PB. 274, Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk A4	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - SKULLERUD, A4

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Til tidligere gitt rammetillatelse av 16.05.03 og tillatelse til endring av 07.12.04 foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens (pbl) §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endring; utomhusplan med Plan- og bygningsetatens påtegning av 23.03.05, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter mindre avvik i utforming av utearealer i forhold til gjeldende bebyggelsesplan.

I medhold av pbl § 7 gis dispensasjon fra bebyggelsesplan, hva angår utforming av utearealer, i det det foreligger særlige grunner for å gi omsøkt dispensasjon.

Med hjemmel i pbl § 94 nr 3 gis fritak for varsling av naboer og gjenboere, da tiltaket ikke berører naboenes interesser.

Plan- og bygningsetaten er ikke kjent med at det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Spesielle forhold:
Det foreligger erklæring, tinglyst 16.02.05, vedrørende bruksrett til 1,5 parkeringsplasser på terreng som plasseres på gnr/bnr 168/150.

Utomhusplan for blokker A4, A5, A6 (market på kartet med linje, kalt "prosjektgrense") som er sist revidert 15.02.05 er godkjent den 23.03.05 uten endringer.

Etablering av trapp mellom "sentralplassen" og lavere plasserte oppholdsarealer er i tråd med bebyggelsesplanen og trenger derfor ikke dispensasjon.

Gjeldende plangrunnlag:
Området er regulert til byggeområde for boliger/allmennyttig formål (helseinstitusjon), felt A, jfr S-3698, stadfestet 02.12.98. Videre foreligger det en bebyggelsesplan 149/1 for gnr/bnr 168/43, vedtatt 12.06.01.

Estetiske krav:
Endringer gjøres i samsvar med pbl § 74 nr. 2.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med bebyggelsesplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

§ 7 i pbl gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av pbl § 7 er det søkt om dispensasjon fra bebyggelsesplan, hva angår avvik på utforming av utearealer i forhold til det som er fastsatt i bebyggelsesplanen. Disse endringer/avvik omfatter

- endret plassering av søppelboder og parkeringsplasser
- endret størrelse på søppelboder
- endret plassering av gangstier ved blokk A5
- justering av terrenghøyder opptil ± 0,55 meter
- fjerning av gangsti mellom blokker A3 og A5

Bebyggelsesplan ble utarbeidet på bakgrunn av et konkret prosjekt. På grunn av prosjektets størrelse var det nødvendig å sikre utforming av utearealer i bebyggelsesplanen. På det tidspunktet var ikke all detaljprosjektering gjennomført. Nå er prosjektet detaljprosjektert og det er nødvendig med noen endringer som vil forbedre prosjektets kvalitet.

Endringer i terrengkoter og endret plassering av gangstier ved blokk A5 gjøres for å få til best mulig utforming av utearealer med tanke på kvalitet, tilgjengelighet og avslutning mot allerede opparbeidete utearealer for A1-A3 og A7.

Plassering av søppelboder og plassering av parkeringsplasser på terreng er byttet. Ønsket plasseringen anses å være mest hensiktsmessig i forhold til beliggenhet av avkjørsel. Videre vil en plassering av søppelboder mellom A4 og A5 være til mindre sjenanse for beboere av disse to blokker. Størrelsen på søppelboder ble underdimensjonert i bebyggelsesplanen. Større og flere søppelboder er nødvendig for å kunne sikre en forsvarlig avfallshåndtering.

Det er i bebyggelsesplanen fastsatt at det skal være både gangsti og intern adkomstvei mellom blokker A3 og A5. Dette vurderes som en unødvendig løsning ettersom gående kan bruke intern adkomstvei. Denne veien er primært ikke ment å bli brukt til biltrafikkering, men kun for drosjer, sykebiler og brannbiler, noe som betyr veldig lite trafikk. I stedet for gangsti skal det etableres gressamfi.

Plan- og bygningsetaten finner at omsøkte endringer er i tråd med intensjonene i bebyggelsesplanen og konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter pbl § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket anses å være i tråd med pbl og gjeldende regulering.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Hans Olav Balterud
for avdelingsleder

Elena Jakobsen
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Godkjent utomhusplan

Kopi til:
Skanska Bolig AS, PB. 274, Sentrum, 0103, OSLO u/vedlegg

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Arcasa Arkitekter
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 09 JULI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200202226-54 og 200202228-55 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Elena Jakobsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKULLERUD, A2 og A4	Eiendom:	168/143/0/0
Tiltakshaver for A4:	Skanska Bolig AS	Adresse:	P.B. 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakshaver for A2:	Kenneth Sandvold	Adresse:	Bogstadveien 27 B, 0355 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Utomhusplan	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - SKULLERUD, A2

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitte tillatelser foreligger det søknad om endring av 29.12.2006.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 04.01.2007.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagt utomhusplan.

Endringssøknaden omfatter mindre avvik i utforming av utearealer i forhold til gjeldende bebyggelsesplan.

I medhold av pbl § 7 gis dispensasjon fra bebyggelsesplan, hva angår utforming av utearealer, i det det foreligger særlige grunner for å gi omsøkt dispensasjon.

Det foreligger protest til endringssøknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak. Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Utomhusplan	L.00	10.02.2004, sist revidert 21.11.2006	52/9

Utomhusplan, godkjent 23.03.2005, utgår.

Spesielle forhold:

Behandling av endringssøknader med etatens saksnr 200202226 og 200202228 er gebyrbelagt. Beregninger av gebyr er foretatt i saksnr 200202226. Oppgitt beløp gjelder for begge saker totalt. Faktura er sendt til Kenneth Sandvold.

Gjeldende plangrunnlag:

Området er regulert til byggeområde for boliger/allmennyttig formål (helseinstitusjon), felt A, jfr S-3698, stadfestet 02.12.98. Videre foreligger det en bebyggelsesplan 149/1 for gnr/bnr 168/43, vedtatt 12.06.01.

Estetiske krav:

Prosjekteringen av tiltaket anses å ha ivaretatt kravene i plan- og bygningslovens § 74 nr 2 vedrørende estetisk utforming av tiltaket i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger en bemerkning fra Skullerud Omsorg Borettslag, eier av gnr/bnr 168/148. Det ønskes flytting av lekeplassen som ligger foran omsorgsboliger, fordi at plassen er til sjenanse for beboere. Lekeplassen ligger for tett opp til omsorgsboliger. Videre anføres det at veien fra hus nr 6 må skiltes og at det må lages fartsdumpere, på grunn av trafikken.

Ansvarlig søkers kommentarer til protester:

Det foreligger uttalelse fra ansvarlig søker i brev av 29.05.2007. Det oppgis at protesten omhandler ønsker om stedlige tilpasninger av utendørs oppholdsarealer som flytting av lekeplass, utplassering av fartsdumpere og skilting av vei. Plassering av lekeplass og vei er i tråd med bebyggelsesplanen og det blir derfor ikke riktig å endre dette. Eventuelle senere endring vurderes til å være en sak for nabosameiene.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Lekeplass og vei er ikke forhold som endres i denne endringssøknaden. Slik etaten har sagt tidligere er både veien/atkomsten og lekeplassen er plassert i henhold til gjeldende bebyggelsesplan fra 2001.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med bebyggelsesplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

§ 7 i pbl gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av pbl § 7 er det søkt om dispensasjon fra bebyggelsesplan, hva angår utforming av utearealer.

Avviket går på

- endret plassering av vei mellom A2 og A4,

- asfaltering av skråningen bak A1 i stedet for grus (som følge av avrenningsproblematikk),
- asfaltering mellom A1 og A2 i stedet for brettskurt betong (av hensyn til forenklet vedlikehold av arealer over garasjekjeller),
- utvidelse av søppelstativ ved A1 (som følge av størrelse og antall containere),
- asfaltering av gangsti ved langside av A3 (fordi at gangstien blir benyttet som atkomstvei til leiligheter i 1 etasje, A3),
- flytting av biloppstillingsplass ved A3 langs A2, buskefelt ved enden av A3 er fjernet ved starten av langveggen (dette var nødvendig på grunn av hovedinngangsdør fra plan 2 etasje),
- lekeplasser ved enden av A1 og lekeplass med sklie utenfor A1 og A3 har endret størrelse (på grunn av overvannshåndtering),
- "gressamfi" og trapp på vestsiden av blokk A2 og A4 er forsjøvet noen meter (for å få større plass i øvre platå, slik at brannbiler får bedre snumuligheter),
- lekeplass ved A5 er endret formen (på grunn av sikkerhetssoner som lekeapparater krever samt av hensyn til eksisterende sluk og kummens plassering),
- nye støttemurer av naturstein på nordsiden av A6 (for å ivareta faktiske høydeforskjellene ved garasjeinnkjøringen).

Bebyggelsesplan ble utarbeidet på bakgrunn av et konkret prosjekt. På grunn av prosjektets størrelse var det nødvendig å sikre utforming av utearealer i bebyggelsesplanen. På det tidspunktet var ikke all detaljprosjektering gjennomført. Underveis er det oppstått behov for endringer som følge av de ovennevnte forhold. Saksbehandler har vært på befaring i området. Utearaler er ferdigopparbeidet, prosjektet fremstår som avsluttet. Totalt sett fremstår området med de 7 blokkene som et hyggelig område å bo i med store grønne utearealer, interne gangveier og mange lekeplasser og benker. Overganger mot nabotomter er også bra gjennomtenkt og gjennomført. Intensjonene med gjeldende regulering anses således å være ivaretatt.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter pbl § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket anses å være i tråd med plan- og bygningsloven og gjeldende regulering. Søknaden godkjennes således.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Ingrid Sollai
For avdelingsenhetsleder

Elena Jakobsen
saksbehandler

Vedlegg: Orientering om klageadgang.
Kopi til:Kenneth Sandvold, Bogstadveien 27 B, 0355, OSLO
Skanska Bolig AS v/j. Ljøstad, PB 274 Sentrum, 0103 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

KOPI

Dato: 29 MARS 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200202228-33 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Elena Jakobsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKULLERUD, A4	Eiendom:	168/145/0/0
Tiltakshaver:	Skanska Bolig AS	Adresse:	PB. 274, Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk A4	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - SKULLERUD, A4

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse mottatt 24.01.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.05.03 med senere gitte endringstillatelser tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av nybygg/boligblokk (A4) i 4 etasjer med et totalt tillatt bruksareal på 2525,0 m2 T-BRA (ekskludert underjordisk garasjeanlegg) og et bebygd areal på 662,0 m2 BYA.

Spesielle forhold
Det foreligger uttalelse fra Viken Energinett av 09.03.01. Viken anmoder Plan- og bygningsetaten om å ikke pålegge tiltakshaver tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg.

Det foreligger uttalelse fra Sivilforsvaret i brev av 08.09.04. Det opplyses i brevet at forskrift om tilfluktsrom fastslår at det ikke er krav til tilfluktsrom i boliger.

Skiltplan er godkjent den 01.02.05.

Avfallsplan er godkjent den 09.11.04.

Heisdokumentasjon er oversendt Heiskontrollen.

Det foreligger forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten i brev av 19.10.04.

Det opplyses at det foreligger en midlertidighetserklæring, tinglyst 28.02.03. Det er innsendt utskrift fra Oslo Skifterett og Byskriverembete som bekrefter dette.

Tidligere godkjent ansvarsrett fra Arcasa Arkitekter AS godkjent 01.05.02 utgår.

Ansvarlige foretak
Følgende ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt:

Orgnr og Navn	*Beskrivelse*
983528481 Komplett Bygg AS	PRO/KPR/UTF/KUT tlk 2: ventilasjonsanlegg, nødlys og ledesystem
919876522 Reber-Schindler Heis AS	PRO/KPR/UTF/KUT tlk 3: løfteinnretninger
971507837 Contiga AS	PRO/KPR tlk 2: prefabrikerte stål og betong UTF/KUT tlk 2: betongelementmontasje, stålkonstruksjoner
940199972 Arcasa Arkitekter AS	PRO/KPR tlk 3: arkitektur
943049467 Skanska Norge AS	PRO/KPR tlk 3: oppmålingsteknikk, PRO/KPR tlk 2 bygningsfysikk, UTF/KUT tlk 3: hele tiltaket (unntatt ventilasjonsanlegg, nødlys, ledesystem, betongelementmontasje, stålkonstruksjoner, løfteinnretninger, sanitæranlegg)
910253158 Multiconsult AS	PRO tlk 3: brannteknisk prosjektering KPR tlk 3: lyd og vibrasjonsforhold
962392687 Norconsult AS	KPR tlk 3: brannteknisk
983472230 Real Akustikk AS	PRO tlk 3: lyd og vibrasjonsforhold
963057903 Ing. Sverre Hollie AS	PRO/KPR/UTF/KUT tlk 2: innvendig sanitæranlegg

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret

prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Hans Olav Balterud
for avdelingsleder

Elena Jakobsen
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjente ansvarsretter
Godkjent skiltplan
Kontrollerklæringer
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Skanska Bolig A/S, Postboks 274 Sentrum, 0103, OSLO u/vedlegg

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Arcasa Arkitekter
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 10 FEB 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200202228-46 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKULLERUD, Blokk A4	Eiendom:	168/145
Tiltakshaver:	Skanska Bolig AS	Adresse:	PB. 274, Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - SKULLERUD, BLOKK A4

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 1.11.2006.

- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
- Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.
- Det må redegjøre om utomhusanlegget er opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Det dokumenteres at avkjørselen er bygd i samsvar med godkjent avkjørselsplan.
- En forutsetning for brukstillatelsen er at godkjenningssertifikat fra det finske tekniske godkjenningsorganet VTT, datert 24.09.2001 med oppdatering datert 05.11.2005 med godkjennings nr. 160/01 for en prototyp av en baderomskabin fra Parmarine Oy, er identisk med de baderomskabiner som er levert i ovennevnte tiltak.
- Det forutsettes at plassering av baderomskabin er foretatt i henhold til produsentens henvisninger slik at produktet, når benyttet som forutsatt, bidrar til at det ferdige byggverket oppfyller forskriftens krav.
- Driftstillatelse for heis må fremskaffes.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stig Rolfsvåg
For avdelingsenhetsleder

Anatole Ouédraogo
saksbehandler

Kopi til:
Skanska Bolig AS, PB. 274, Sentrum, 0103, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Arcasa Arkitekter
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 05 MARS 2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200202228-64 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKULLERUD, A4	Eiendom:	168/145/0/0
Tiltakshaver:	Skanska Bolig AS	Adresse:	PB. 274, Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SKULLERUD, A4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

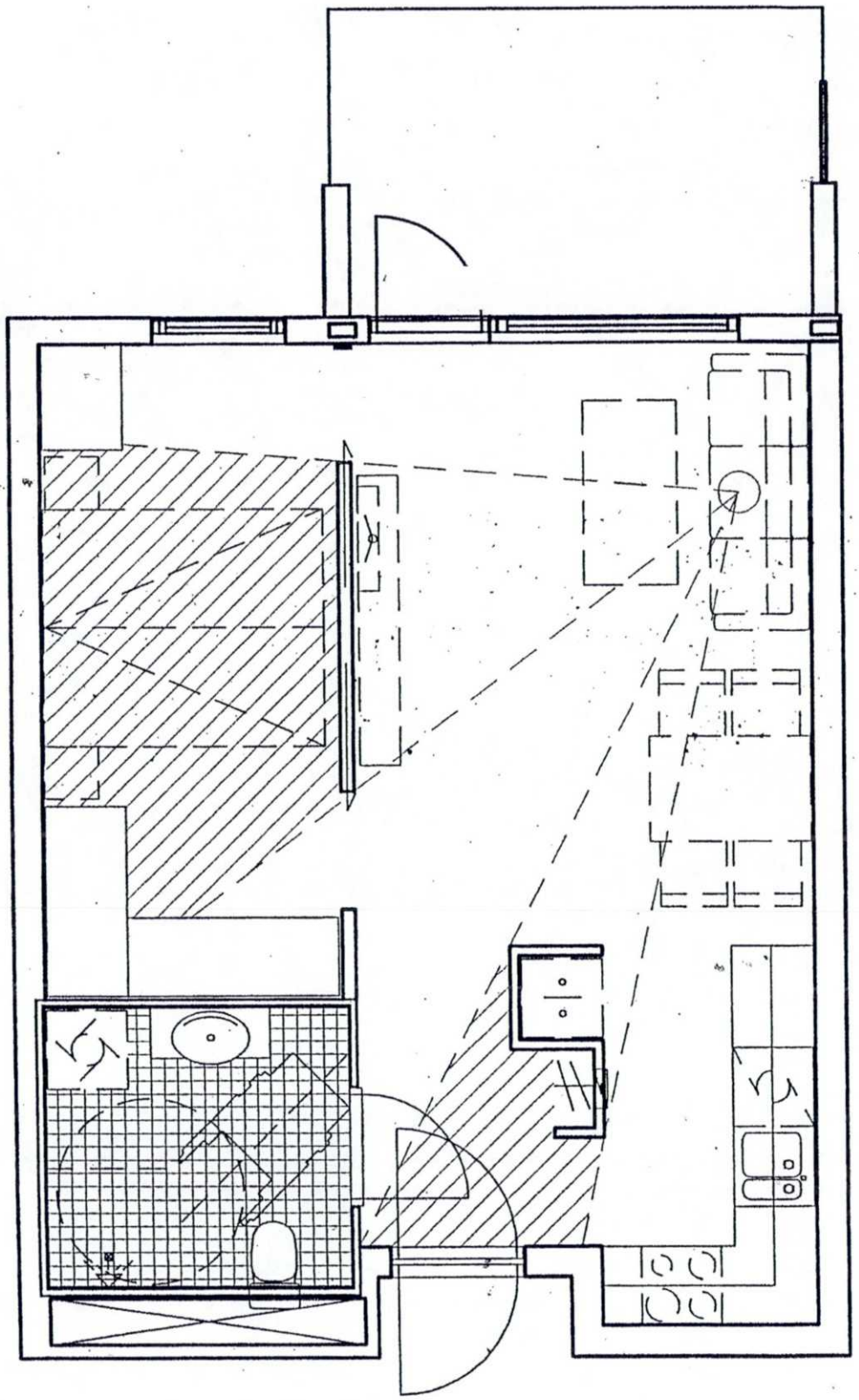
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

for Anne Torill Halse
enhetsleder

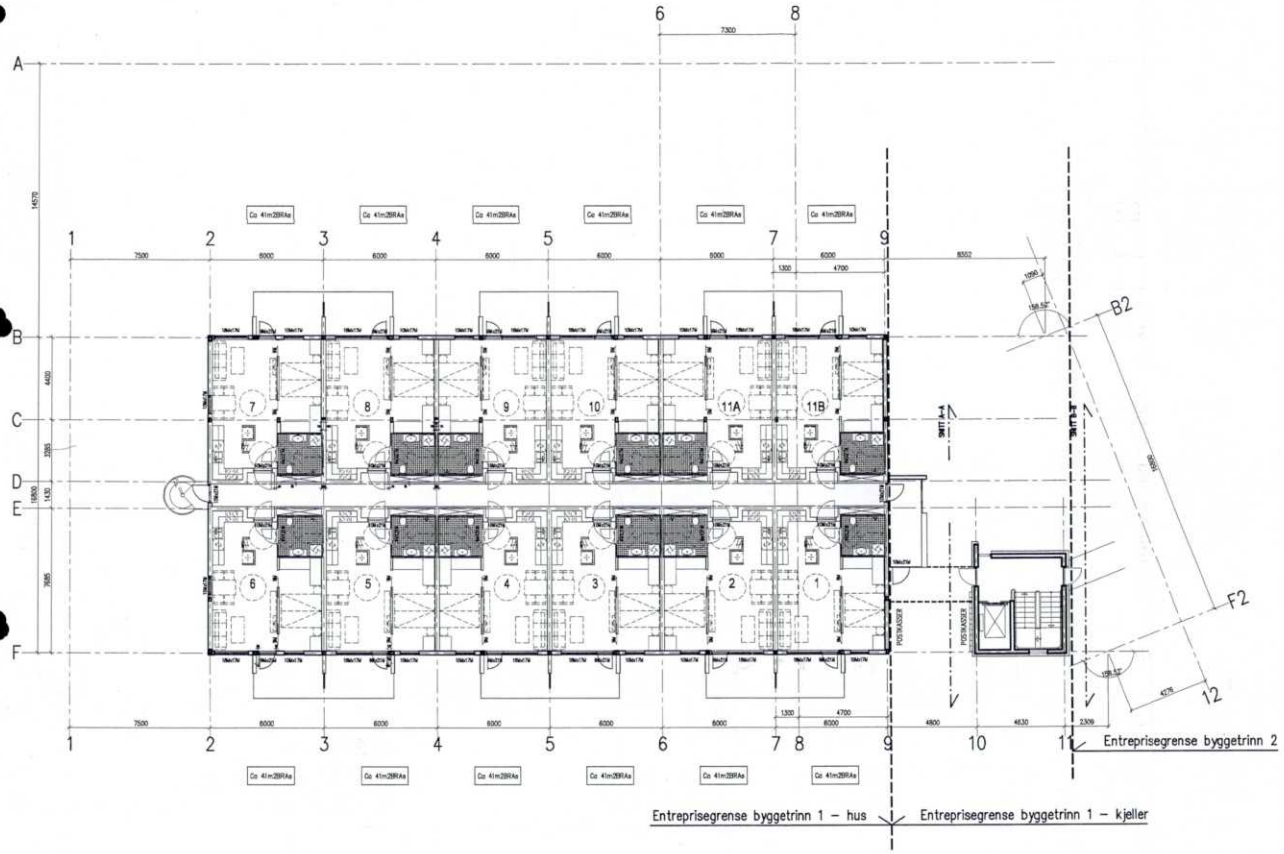
Mohammud Hussein Aden
saksbehandler

Kopi til:
Skanska Bolig AS, PB. 274, Sentrum, 0103 OSLO

VEDLEGG E-02



"ÅPEN LØSNING"



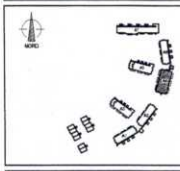
25

3	14.12.01	LJ	ENDRINGSMELDING
2	23.11.01	TS	SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE
1	01.10.01	TS	REVIDERT RAMMESØKNAD
A	25.04.01	TS	REVIDERT RAMMESØKNAD
A	15.03.01	SVITS	REVIDERT RAMMESØKNAD
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER

TEGNINGSNR: A11.0 A4 010 | F.V. | REV: E

SKULLERUD

TEGNINGSTITTEL: RAMMESØKNAD



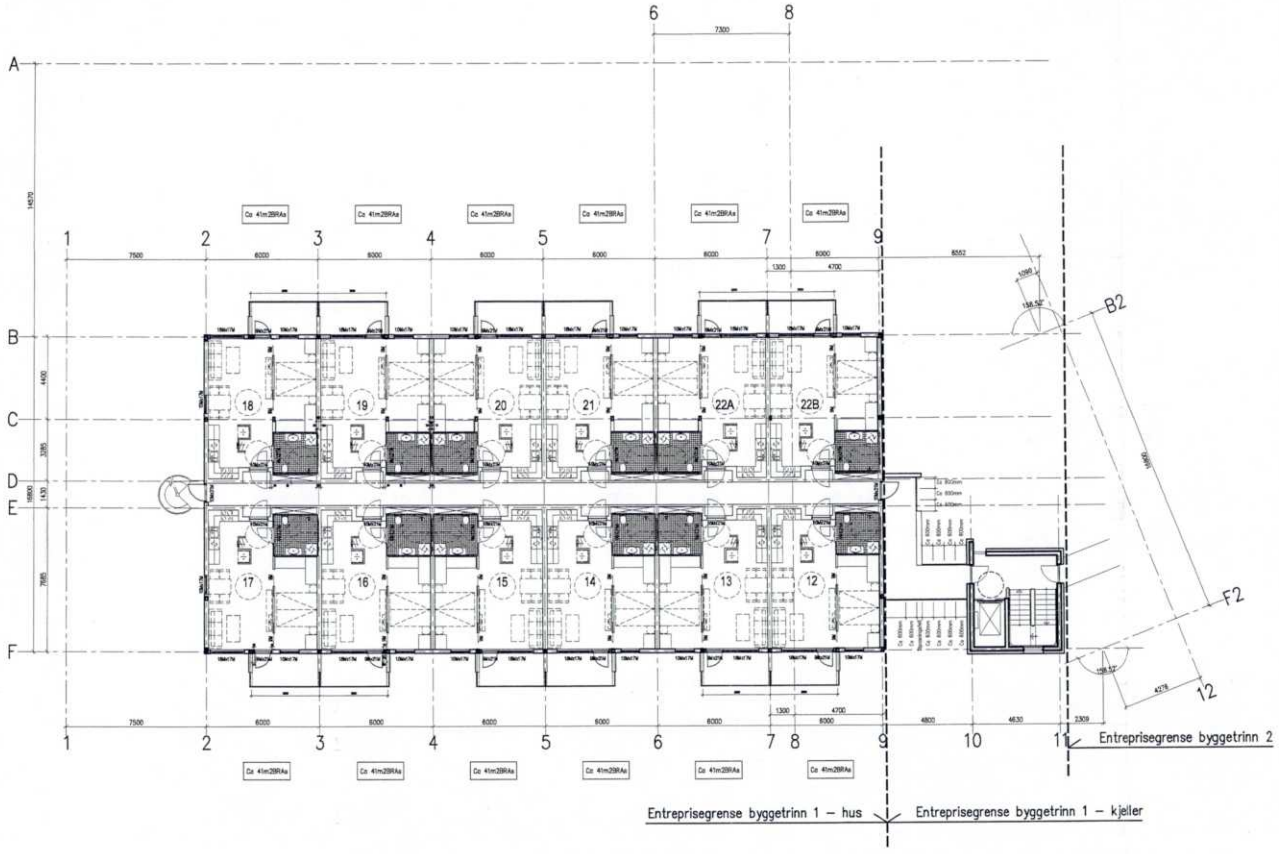
TILTAKSHAVER: SKULLERUD BOLIG AS
NATURSTIGEN 4 / BYGG23 BARKBYA AS
GRØNLIEVEIEN 107, 3660 OSLO
E-MAIL: Eric.olsen@barkbyaas.no

ARCASA arkitekter AS
BADEVEIEN 33 C 11
3450 OSLO
TLF.: 22 71 70 70 - FAX.: 22 71 70 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

BYGNING A4
PLAN 1 ET

PROSJEKT	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA
794	15.04.2001.	ØR	1:200

TEGNINGSNR: A11.0 A4 010 | F.V. | REV: E



26

3	24.01.01	LJ	ENDRINGSMELDING
2	15.01.01	TR	SØKNAD OM DISPENSASJON TIL LYSTILTAK
1	01.12.00	TR	REVIDERT RAMMESØKNAD
B	01.11.00	TR	REVIDERT RAMMESØKNAD
A	15.10.00	OVTR	REVIDERT RAMMESØKNAD
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER

A 11.0 A4 020 — E

SKULLERUD

RAMMESØKNAD

NORD

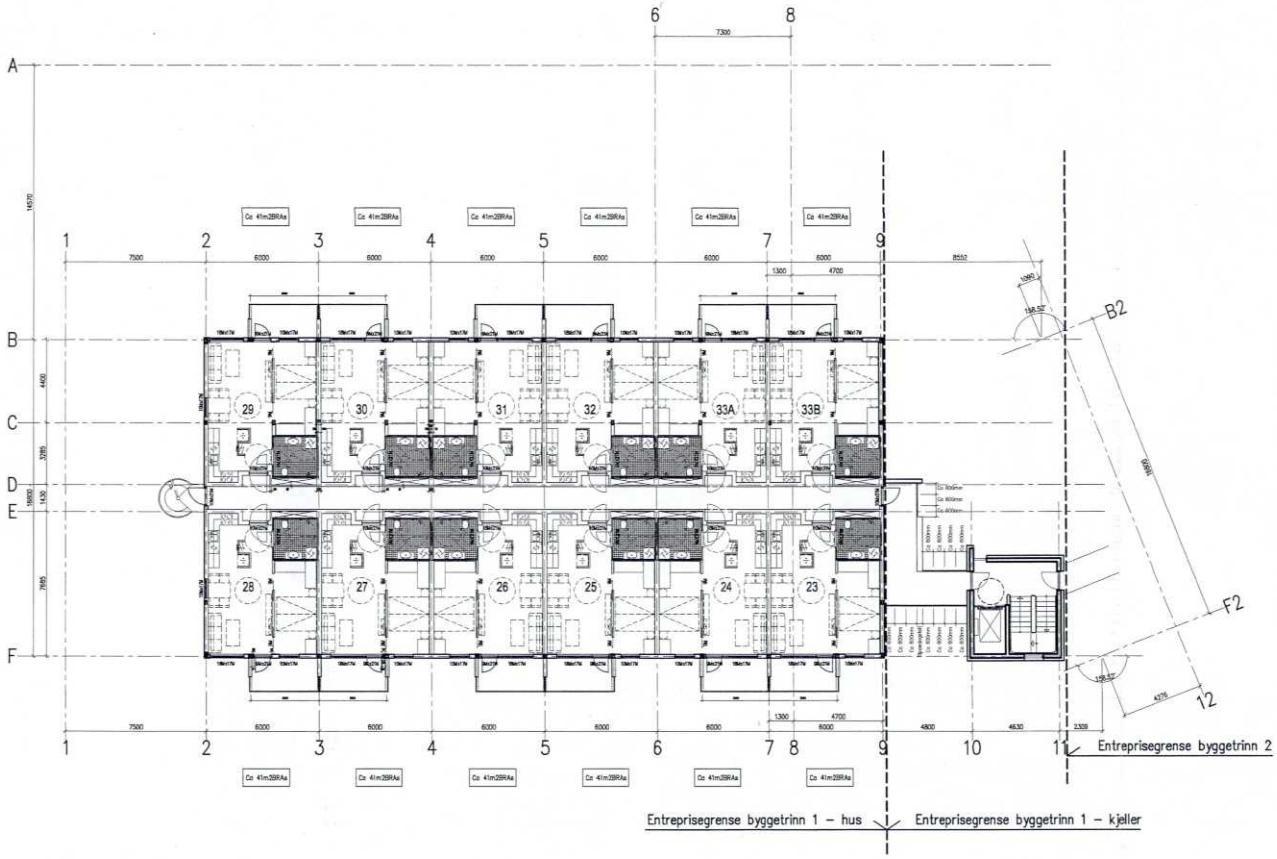
SKULLERUD BOLIG AS
NATURENTREPRISE AS / SELVEIER BANKSERVICE AS
GRENSEVEIEN 101, 0663 OSLO
E-MAIL: EVA.HAMRE@SKATTUM.BANKNETT.NO

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 33 C II
0459 OSLO
TLF.: 22 71 70 70 - TELEFAX: 22 71 70 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

BYGNING A4
PLAN 2 ET

PROSJEKT	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA
764	15.04.2001.	ØR	1:200

TEGNING: A 11.0A4 020 — REV.: E



27

A11.0 A4 030

SKULLERUD

RAMMESØKNAD

NORD

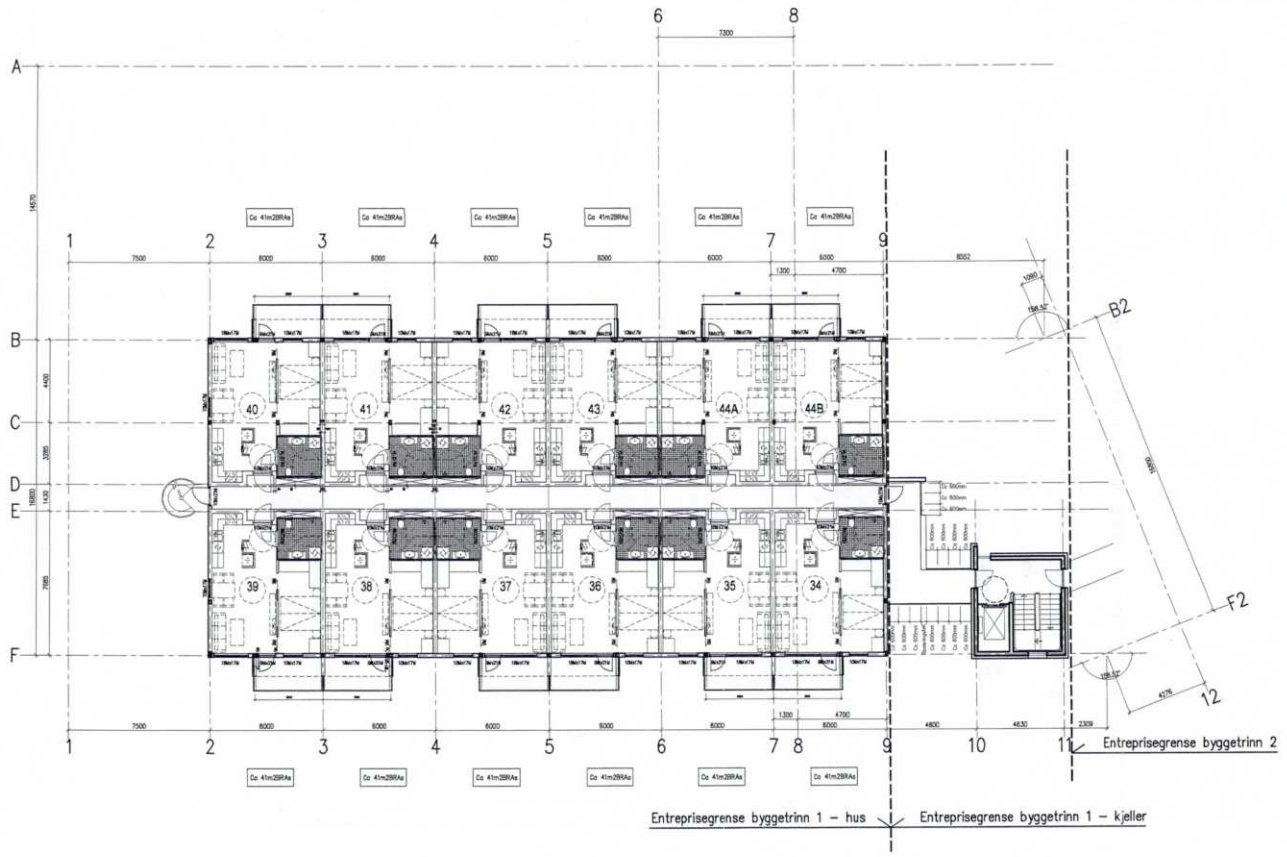
SKULLERUD BOLIG AS

ARCASA arkitekter AS

BYGNING A4
PLAN 3 ET

754 | 16.04.2001 | BR | 1:200

A11.0 A4 030



28

REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER
A	04.01.01	LJ	ENDRINGSMELDING
B	22.01.01	TR	TILPASS VI SØKNAD PÅ TILGITTE
C	31.01.01	TR	REVIDERT RAMMESØKNAD
D	01.04.01	TR	REVIDERT RAMMESØKNAD
E	15.04.01	SVITIL	REVIDERT RAMMESØKNAD

TEGNINGSNR.: A11.0 A4 040

SKULLERUD

TEGNINGSINNHOLD: RAMMESØKNAD

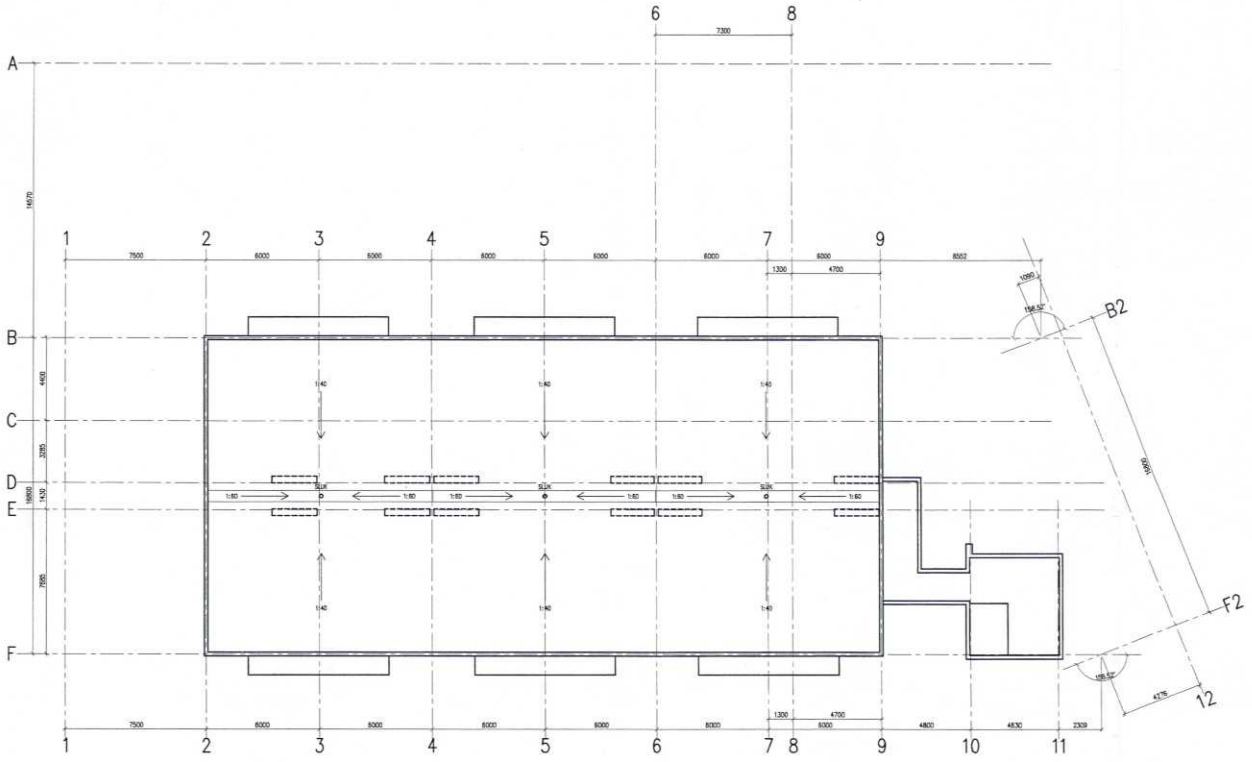
BYGHERRE:
SKULLERUD BOLIG AS
NATURBETONG AS / SELMER RAMSØKA AS
GRENSEVEIEN 101, 0663 OSLO
E-MAIL: EVA.olsen@selmer-ramsoka.no

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0458 OSLO
TELEFON: 22 71 70 70 - FAKS.: 22 71 70 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

BYGNING A4
PLAN 4 ET

PROSJEKT	DATO	TEGNET	MÅLESTOKK
764	15.04.2001.	ØR	1:200

TEGN.NR.: A11.0 A4 040 — REV.: E



29

REV.	DATO	TEGN.	ENDRINGEN GJELDER
A	26.10.04	LINE	DIMENSJONERING

A11.0 A4 050

SKULLERUD

RAMMESØKNAD

NORD

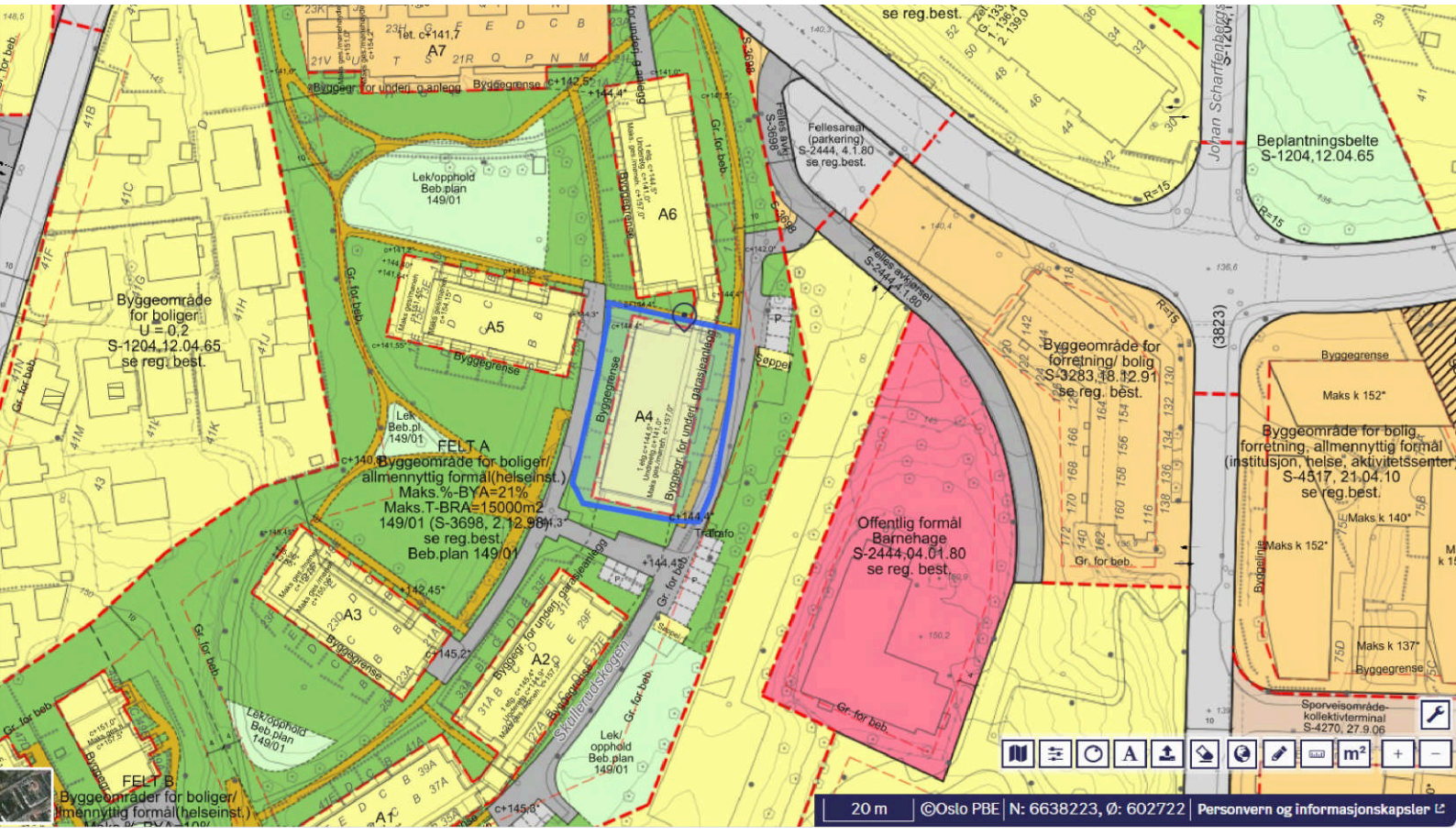
SKULLERUD BOLIG AS
NATURENTOMT AS / SELMER RAMSØE AS
GRENSEVEIEN 127, 0663 OSLO
E-MAIL: SYLVIA@SELMER-RAMSOE.NO

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF.: 22 71 70 70 - FAX.: 22 71 70 80
E-MAIL: arcasa@online.no

BYGNING A4
TAKPLAN

PROSJ.NR.	DATO	TEGN. KONTR.	MÅLT.
764	26.10.2004.	LJ	1:200

TEGN.NR. A11.0 A4 050


se reg.best.
Tet. c+141,7
A7
Bygger. for underj. g anlegg
Byggegrense
c+142,5*
+144,4*
Lek/opphold
Beb.plan
149/01
A6
Gr. for beb.
Fellesareal
(parkering)
S-2444, 4.1.80
se reg.best.
Beplantningsbelte
S-1204,12.04.65
Johan Scharffenbergs
R=15
Felles avkjørsel
S-2444, 4.1.80
Byggeområde
for boliger
U = 0,2
S-1204,12.04.65
se reg. best.
A5
Byggegrense
Lek
Beb.pl.
149/01
FELT A
Byggeområde for boliger/
allmennyttig formål(helseinst.)
Maks.%-BYA=21%
Maks.T-BRA=15000m2
149/01 (S-3698, 2.12.98)
se reg.best.
Beb.plan 149/01
A4
Bygger. for underj. garasjeanlegg
Trafo
Gr. for beb.
Byggeområde for
forretning/ bolig
S-3283,18.12.91
se reg. best.
Offentlig formål
Barnehage
S-2444,04.01.80
se reg. best.
(3823)
Byggegrense
Maks k 152*
Byggeområde for bolig,
forretning, allmennyttig formål
(institusjon, helse, aktivitetssenter)
S-4517, 21.04.10
se reg.best.
Maks k 140*
Maks k 152*
Maks k 137*
Sporveisområde
kollektivterminal
S-4270, 27.9.06
A3
A2
Lek/opphold
Beb.plan
149/01
Skullerudskogen
FELT B
Byggeområder for boliger/
allmennyttig formål(helseinst.)
A1
20 m
©Oslo PBE
N: 6638223, Ø: 602722
Personvern og informasjonskapsler

Oslo

14901

Bebyggelsesplan med bestemmelser for Skullerud, gnr.168, bnr.43 som omfatter boliger.

14901 er en bebyggelsesplan.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 200001849

Vedtaksdato: 12.06.2001

Vedtatt av: Byutviklingskomiteen

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-3698, 184900

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

BEBYGGELSESBESTEMMELSER FOR GNR. 168 BNR.43.

§ 1. Avgrensning

Det området bebyggelsesplanen omfatter er vist med plangrense på bebyggelsesplankartet merket ØIP 2000-29, datert 15.11.2000, revidert 02.04.2001.

§ 2. Utnyttelse

Felt A
Utnyttelse som angitt i reguleringsplanens §3.
Innenfor planområdets felt A skal det føres opp 7 lavblokker, på plankartet merket som A1-A7, med tilhørende anlegg som vist på bebyggelsesplankartet.
Maks. bruksareal for blokkene A1-A6 skal ikke overstige T-BRA=12.000m2.
T-BRA for blokk A7 skal være min. T-BRA=3.000m2.
Variasjon av leilighetsstørrelser skal ved behov være mulig innenfor det konstruktive systemet.
Felt B
I felt B tillates maks. bebygd areal %-BYA=17%. Maks. bruksareal skal ikke overstige T-BRA=1.000m2.
Innenfor planområdets felt B kan det føres opp 10 rekkehusenheter fordelt i 3 grupper.

§ 3. Plassering og høyder

Innenfor viste byggegrenser kan ny bebyggelse oppføres med de maksimale høyder som er vist på bebyggelsesplankartet.
Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over gesims.

§ 4. Utforming

4.1 Høy kvalitet og helhetlig utforming:
Det legges vekt på generell høy kvalitet i all prosjektering og utførelse av bygninger og utomhusanlegg.
Bygninger og utomhusanlegg skal gjennom formspråk, materialbruk, terrengtilpasning og beplantning utformes med sikte på å etablere en visuell helhet innenfor planområdet og i forhold til omgivelsene.
Alt felles uteareal som ikke bevares som naturlig vegetasjon eller benyttes til nødvendige kjørearealer, gangareal og parkeringsplasser skal opparbeides parkmessig.

4.2 Bygninger:
Felt A
Leiligheter i første etasje skal gis mulighet til å ha utgang på terreng.
Blokkene A3, A5 og A7 skal ha tilbaketrukket toppetasje slik at gesimshøyder over 10m har en min. avstand på 20m til nabogrensen i vest og - tilsvarende i feltets søndre del - til nabogrensen i nord/ nordvest.
A1-A7 skal ha flate tak.
Felt B
Takene på rekkehusene skal helle mot vest eller være flate med tilbaketrukket toppetasje mot vest.
Takoppløft med bredde maks 1/3 av lengden av takflaten tillates. Takvinduer tillates. Arker tillates ikke.
Tilbygg skal ha samme utførelse som hovedvolumet.

4.3 Utearealer:
Eksisterende vegetasjon skal bevares fullt ut i den grad dette er gjennomførbart ift. oppføring av bebyggelse og anlegg på øst-/ sørøstsiden (mot barnehage og blokkbebyggelse), vest-/ nordvestsiden (mot småhusområdet) og i området mellom felt A og felt B.
Ny vegetasjon skal understreke anleggets form og videreføre karakteren av den eksisterende vegetasjonen.
Planområdets randsoner skal beplantes med trær i rekke og eksisterende vegetasjon som ikke kan bevares skal erstattes med ny vegetasjon slik at områdets grønne preg opprettholdes utad.
Parkeringsplassanlegg skal omkranses av trær i rekke.
Tilpasset parkeringsplassanleggets utforming skal det plantes trær i rekker og/ eller i grupper mellom parkeringsplassene.
Gjerder og forstøtningsmurer skal innbyrdes ha en enhetlig utførelse, i helhetlig samspill med bebyggelsen.

§ 5. Atkomst

Atkomst til underjordisk garasjeanlegg under bebyggelse/ terreng i felt A kan føres via felt C.

§ 6. Parkering

I felt A kan det oppføres underjordisk garasjeanlegg under bebyggelse/ terreng innenfor viste byggegrense for underjordisk garasjeanlegg.
I felt C kan det oppføres underjordisk garasjeanlegg under terreng innenfor viste byggegrense for underjordisk garasjeanlegg.
For omsorgsboliger kan det beregnes 1 biloppstillingsplass pr. omsorgsbolig.
Felt B skal ha felles parkering ved innkjøring til feltet.
Minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.

§ 7. Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:500 eller bedre (jfr. plan- og bygningslovens § 69). Planen skal vise atkomst, parkering, interne gangveier, arealer for lek/opphold, sykkelparkering, belysning, oppstillingsplass for søppelkasser, eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon. Eksisterende trær og vegetasjon som skal bevares/ fjernes må avmerkes både på utomhusplanen og i marken. Vegetasjon som er tenkt opprettholdt i følge utomhusplan tillates ikke fjernet uten gjennom revidert utomhusplan.
Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.
Utearealene skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse gis.

§ 8. Støy

Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad/ melding om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis.

Endring av S-3698,02.12.1998 paragraf 1-10, mindre vesentlig endring uthevet

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING AV GJELDENDE REGULERINGSPLAN S-3698, VEDTATT 02.12.1998, SAK 149/01 VEDTATT 12.06.2001

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankartet merket ØIP-9742.

§ 2. Området reguleres til:
- felt A og B: byggeområde for boliger/allmennyttig formål (helseinstitusjon).
- felt C: fellesområde –parkering
- fellesområde: felles avkjørsel I og II

§ 3. UTNYTTELSE

Felt A

Byggeområde for boliger/allmennyttige formål kan maksimalt gi et bebygget areal % BYA = 21%, inklusiv parkering på terreng. Bebyggelsen kan oppføres i maks. 4 etasjer samt underetasje for garasje. Maks gesimshøyde skal ikke overstige 12,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningene. Maks bruksareal skal ikke overstige T-BRA =15 000 m^2 eksklusiv underetasje for garasjer. Bebyggelse for allmennyttig formål (helseinstitusjon) **kan** utgjøre minimum T-BRA = 3000m^2.

Felt B

Byggeområde for boliger/allmennyttige formål kan maksimalt gi et bebygget areal % BYA = 10%, inklusiv parkering på terreng. Bebyggelsen kan oppføres i maks 2 etasjer. Maks gesimshøyde skal ikke overstige 6,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maks bruksareal skal ikke overstige T-BRA =1000m^2.

§ 4. FELLESOMRÅDER

Felt C

Fellesområde -parkering skal være felles for gnr. 162 bnr. 30 og gnr. 168 bnr. 43 - felt A. Det kan i alt opparbeides 50 parkeringsplasser, hvor min 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Felles avkjørsel I og II.

Felles avkjørsel I skal være felles for del av gnr. 168 bnr. 43 felt A, bnr.89,91, 92 og bnr.93.
Felles avkjørsel II skal være felles for del av gnr. 168 bnr. 43 felt B, og bnr. 94.

§ 5. PARKERING

Det skal anordnes biloppstillingsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo ytre sone. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i % BYA med 15m2 pr. plass. Antall biloppstillingsplasser for allmennyttig formål (helseinstitusjon) som ikke dekkes av normene, skal fastsettes i bebyggelsesplan.
I felt A kan maks. 20 biloppstillingsplasser ligge på terreng, øvrige plasser skal være i garasjekjellere/underetasje helt eller delvis under terreng.

§ 6. KRAV OM BEBYGGELSESPLAN.

Før søknad om tomtedeling eller tillatelse etter plan- og bygningslovens §§ 63 og 93 kan behandles, må det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for tomten. Bebyggelsesplanen må redegjøre for andel av boliger/allmennyttig formål (helseinstitusjon) og arbeidsplasser, likeledes antall leiligheter, størrelser og typer. Bebyggelsesplanen må vise utformning, beliggenhet, høydeplassering av alle bygninger og anlegg (jfr. 28 - 2), støyskjerming, interne atkomstveier, parkering, minimum utomhusarealer MUA =100 m^2 pr, leilighet, eksisterende og nytt terreng, samt beplantingsarealer, herunder eksisterende enkelttrær som kan bli stående m.v.

§ 7. UTFORMING.

Felt A.
Intern adkomstvei og parkering på terreng skal henlegges til områdets østre randsone.
Hoveddelen av bebyggelse knyttet til allmennyttig formål (helseinstitusjon) skal ligge på feltets nordre del, som det må redegjøres for i bebyggelsesplan.

Bebyggelsen skal organiseres slik at det dannes felles utearealer med godt solinnfall. Eksisterende terreng og vegetasjon skal ivaretas i størst mulig grad.
Bebyggelse på inntil 3 etasjer samt underetasje for garasje, som har en gesimshøyde inntil 10m kan plasseres 10 m fra nabogrense i henhold til grense for bebyggelse som vist på kart. Bebyggelse på mer enn 3 etasjer + underetasje for garasje, med en gesimshøyde over 10m skal ha en min avstand på 20m til nabogrensen i vest. Likeledes skal bebyggelse som har en gesimshøyde på mer enn 10m (3 etasjer samt underetasje for garasje) i feltets søndre del, ha en min. avstand på 20,0m til nabogrensen i nord/nordvest.

Felt B
Felt B kan bebygges med åpen eller tett småhusbebyggelse, tilpasset terrenget.

§ 8. STØY

Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter el. forskrifter som erstatter disse, skal følges. Samtidig med bebyggelsesplan må det foreligge en støyutredning. Denne må vise hvilke tiltak som må gjennomføres for den støyutsatte bebyggelse.

§ 9. SKILT

Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det redegjøres for skilt ved at det utarbeides egen skiltplan for området som skal være retningsgivende for senere søknad om tillatelse til oppsetting av skilt. Gjeldende skilt- og reklamevedtekter for Oslo skal følges.

§ 10. FJERNVARME

Viken Energinett (tidligere Oslo Energi) kan, i henhold til vedtekt til plan - og bygningslovens § 66 a, gjøre krav om tilknytting til fjernvarme gjeldende.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skullerudskogen 9, 1188 Oslo
Gnr. 168, Bnr. 145, andelsnr. 31 i SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251184

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Stefan Safri

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 982 57 494

E-post: stefan@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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