

Gunnar Schjelderups vei 33C



Velkommen til

# Gunnar Schjelderups vei 33C



Salgsoppgaven produsert 16. mars 2025

# NYDALEN

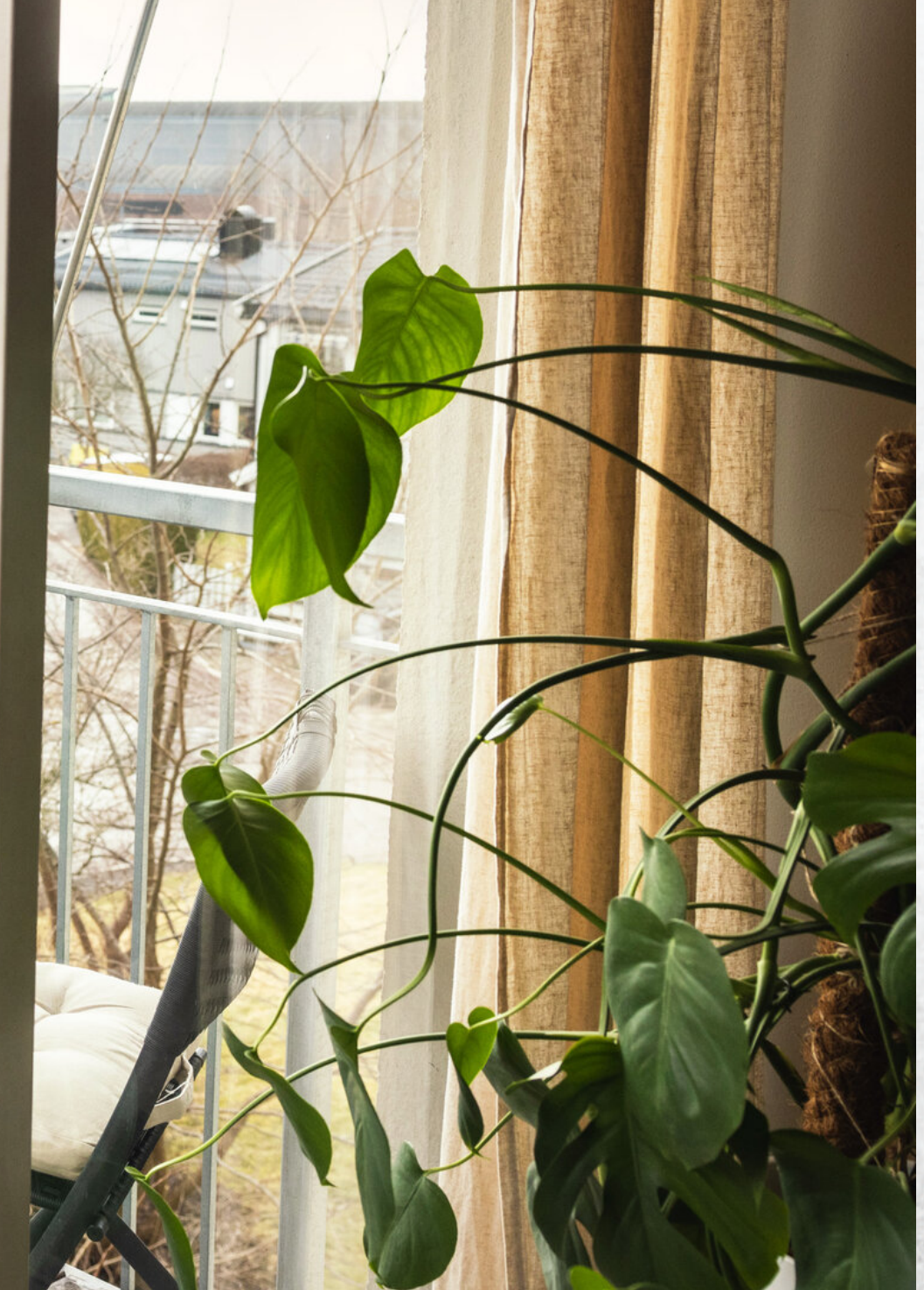
Lys og innbydende 2-roms m/solrik balkong og felles takterrasse. V.v., TV og Internett inkl. IN-ordning. Nær BI.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 2 680 000,- |
| Fellesgjeld | 1 117 217,- |
| Omkostninger | 1 350,- |
| Totalpris | 3 798 567,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 13 776,- |
| BRA-i | 31 kvm |
| Totalt BRA | 33 kvm |
| Soverom | 1 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1993 |
| Megler | Amalie Marthinsen |
| Telefon | 472 00 032 |
| E-post | a.marthinsen@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

- Amalie Marthinsen v/Nordvik Nydalen har gleden av å presentere Gunnar Schjelderups vei 33C! En lys og pen 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i Nydalen. Her har du gangavstand til dagligvare, treningssentre, apotek, restauranter, kaféer, offentlig kommunikasjon m.m. Leiligheten danner også et godt utgangspunkt for å benytte nærliggende rekreasjonsområder.

- Lys og flott 2-roms leilighet
- Sydvendt balkong med svært gode solforhold
- IN-ordning: Ved nedbetaling av fellesgjeld reduseres felleskostnadene betraktelig
- Varmvann, TV og Internett inkl. i FK
- Perfekt førstegangskjøp
- Felles takterrasse og heisadkomst
- Flott utsikt over Nydalen
- Kort vei til BI
- Mulighet for parkeringsleie*
- Sentral og attraktiv beliggenhet

- Velkommen til visning!

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 31 kvm |
| BRA-e: | 2 kvm |
| Totalt BRA: | 33 kvm |
| TBA: | 3 kvm |

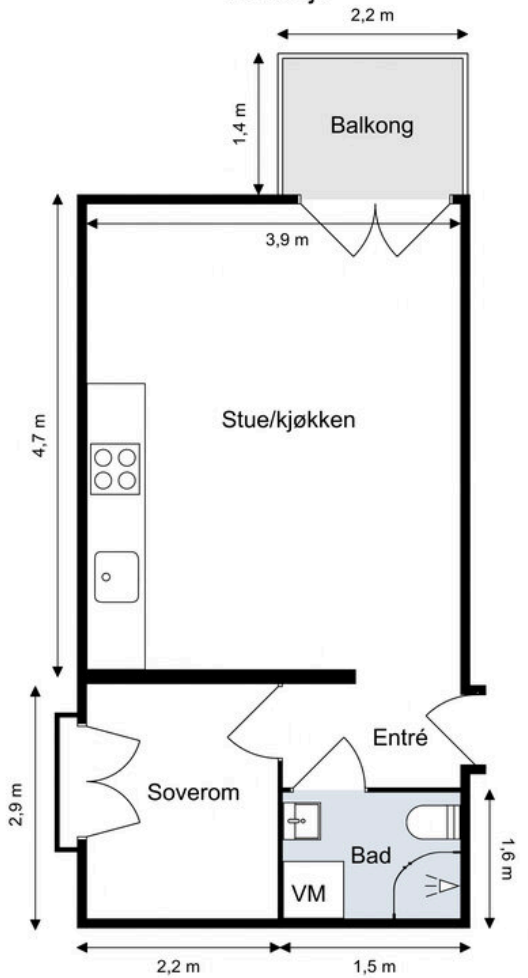
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken.
Total BRA: 31 kvm.
TBA: 3 kvm. Sydvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

# Gunnar Schjelderups vei 33 C, 0485 OSLO

## 2. etasje




Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet












gorenje




SALÔN des FLEURS


gorenje



















Informasjon

# Gunnar Schjelderups vei 33C

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
20-0414/24

### Boligtype
Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse
Gunnar Schjelderups vei 33C, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 100 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 117 i The Academy i Borettslag, org.nr. 991796312

### Selger
Steinar Schei

### Kjøpesum og omkostninger
2 680 000,- (Prisantydning)
1 117 217,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 797 217,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 798 567,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 807 867,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1993

### Etasje
2

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 33 kvm
TBA: 3 kvm

**Beskrivelse:**
2. etasje:

BRA-i: 31 kvm. Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken.
Total BRA: 31 kvm.
TBA: 3 kvm. Sydvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Innhold

Gården ble pusset opp i 2007, og fremstår som innbydende med god standard og moderne preg.

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré, baderom, soverom og stue/kjøkken og balkong.

ENTRÈ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. I gangen kan du enkelt henge fra deg yttertøy på knaggrekken, og det er også plass til et praktisk skoskap, noe som gjør det lett å holde orden. Leiligheten holder en gjennomgående god standard - her kan du flytte rett inn!

LYS OG LUFTIG STUE MED UTGANG TIL BALKONG:
Lys og tiltalende stue, spiseplass og kjøkken i åpen løsning. Dette rommet fremstår som romslig og åpent med store vindusflater – alt dette er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Overflatene er nylig malt i en lys beigetone og det ble lagt nytt gulv i 2023.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig sydvendt balkong på 3 kvm med gode solforhold – et fantastisk sted å nyte solrike dager og varme kvelder.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Pent og lyst kjøkken bestående av glatte, hvite fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum. Videre vil oppvaskmaskin, kombiskap, komfyr- og mikroovn medfølge. Mekanisk avtrekk over kokeplass. Det er god plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

SOVEROM:
Soverommet oppleves som romslig og innbydende, med plass til både seng, nattbord og øvrige møbler. Den åpne og luftige følelsen forsterkes av de lyse overflatene og de store vindusflatene som slipper inn rikelig med naturlig lys. I tillegg har rommet en sjarmerende fransk balkong som bidrar til en beroligende atmosfære. Den romslige skyvedørsgarderoben med speilfronter gir gode oppbevaringsmuligheter.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med klosett, servant på innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Videre er det opplegg for vaskemaskin - denne medfølges. Mekanisk avtrekk.

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER:
Det følger med en kjellerbod på ca. 2 $m^2$, merket med nr. 202.

ØVRIG INFORMASJON:
Dører: Balkongdører med 2-lags press glass, prod. 2007. Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull og salto dørlås.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer
Oppvarming: Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

## Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn > Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette ble målt i stuen.
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
- Våtrom > Overflater Gulv > Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Det registreres svellemerker på servantinnredning.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg > Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 år.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## Parkering

Borettslaget har parkeringsleie. Borettslaget disponerer utendørs parkeringsplasser som forvaltes av Aimo Park Norway. Det er totalt 27 p-plasser, hvor 6 av de har ladepunkt. Disse parkeringsplassene kan leies for ca. 1.700 kr/mnd.

Parkeringsavtale kan enkelt bestilles via appen "Aimo Park Norway AS".

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

## Modernisering og påkostninger

Bygningen ble bygget i 1993. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.
- Nåværende eier malt tak og vegger i stue og gang i 2025.
- Lagt nytt gulv i stue/kjøkken i 2023. Arbeider er utført av Kaph Entreprenør AS.
- Vannlekkasje fra oppvaskmaskin 2023. Forsikring dekket opptørking av vannskade og nytt gulv. rbeider er utført av Kaph Entreprenør AS.

Opplysninger er tilsendt av eier.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Ja, kun av faglært. Arbeid i forbindelse med vannlekkasje fra oppvaskmaskin. Tørkemaskin for å fjerne fukt og legging av nytt gulv. Arbeid utført av Kaph Entreprenør AS.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært. Installasjon av ny LED-lampe i tak og LED-spot i skap over servant på badet. Arbeid utført av Elmesteren.

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?
- Ja. Borettslaget har planer om å bytte ut alle vinduer og balkongdører i bygget i løpet av 2025.

## Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

## Byggemåte

Boligblokk bygget i 1993 Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig forblendet med  lakkerte stålplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin, oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og mikrobølgeovn medfølger handelen.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

## Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning

og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4352 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 13 776,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 13.776,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader 5.992,-

Vaktmestertjenester 150,-

TV og internett 471,-

Kapitalkost. lån 1 OBOS01 7.163,-

Posten "felleskostnader" ble nylig økt med 18% f.o.m 01.03.2025 grunnet økninger i kommunale avgifter, festeavgift, fellesbygningsforsikring ol.

Felleskostnadene inkluderer varmtvann, drift og vedlikehold, forretningsførsel, festeavgift, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, nedbetaling av fellesgjeld m.m.

Borettslaget har avtale om IN-ordning. Dersom fellesgjelden betales ned i sin helhet, vil felleskostnadene per måned for denne andelen være ca. kr. 6.613 med dagens lånevilkår og felleskostnader.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 905 972,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 623 889,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en avtale med Telenor Norge AS for levering av TV og internett, så det betyr at alle leiligheter allerede har installert fiberoptiske kabler. Med Frihet S får alle beboere 200 poeng til å velge det som passer for hver enkelt beboer. Hvis du har noen spørsmål i forbindelse med TV og internett, kan du gå til seksjonen for TV og internett for å lese mer om hvordan du kan henvende deg videre. Hvis du ønsker tilleggstjenester, som for eksempel raskere internett eller

ekstra TV-kanaler utover det som er inkludert, må disse bestilles direkte fra Telenor og vil bli fakturert separat.

## Borettslaget

### Om borettslaget

The Academy i Borettslag består av 75 boenheter fordelt på 2 blokker. The Academy i Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991796312, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

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.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

PÅGÅENDE FASADEENDRING
Det er vedtatt oppussing av fasade og utskiftning av vinduer og balkongdører i oppgang B og C. Prosjektet vil bli finansiert via et låneopptak hos OBOS banken. Styret informerer per e-post 13.03.2025 at kostnadsfordelingen ikke er avklart. De håper dette blir avklart ila. året.

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 1 117 217,- pr. 01.02.2025

Borettslaget har ett registrert lån hos Obos Banken.

Lånenr: OBOS01-98207908215
Type: Annuitetslån
Restsaldo: 60.177.598,-
Restløpetid: 23 år 4 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rentesats: 5,59%

Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling). Innfrielse i forbindelse med låneforfall 30.03 og 30.09. Innbetaling må skje innen 10 dager før lånets forfall. Kontakt forretningsfører for mer informasjon.

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.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 30.03 og 30.09. Minimumsbeløpet er kr. 60.000,- pr. gang. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

### Fellesformue

Kr 38 487,- pr. 31.12.2023

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap 2023 viste et overskudd på kr. 284.079,-. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 863.360,-.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eieren aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Dyrehold må også søkes om. Eventuelle klager på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan pålegge den påklagede å fjerne dyret. Hund skal holdes i bånd på borettslagets område.

### Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 91089378

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 7 878 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Informasjon om festetomt

Festekontrakt datert: 01.09.2007
Festetid: Selskapet fester tomt av GSV Eiendom AS for en avtaleperiode på 82 år f.o.m 01.09.2007. Årlig festeavgift er kr 762 000.

Regulering av festeavgift: Bortfester kan indeksregulere hvert år, tilsvarende en eventuell økning av konsumprisindeksen (KPI) eller annen tilsvarende indeks derom konsumprisindeksen opphører.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i Nydalen i Oslo kommune. Nydalen har de siste årene gjennomgått en totalforvandling og er nå

et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke serveringssteder og butikker.

I 2024 ble Lilleborg elvebadstue etablert, kun få minutters gange langs Akserselven.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny, Coop Mega og Rema 1000. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, senter som åpnet i 2016 og har servicetilbud som vinmonopol. matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

I 2023, ble Vertikal Nydalen bygget på et konsept av Snøhetta, et høyreist og spektakulært bygg på 18 etasjer, plassert ved Akerselva i sentrum av Nydalen. På bakkeplan i Vertikal Nydalen er det lansert et spennende italiensk matkonsept, flott uteservering, personalrestaurant og et tilhørende møteromssenter i regi av Fursetgruppen. På kveldstid og i helger kan det her også arrangeres eventer i unike omgivelser.

For ytterligere servicetilbud har Torshov og Sandaker Senter et rikt og variert utvalg.

St. Hanshaugen, Grünerløkka og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært. For den treningsglade er det også fint med SATS i Nydalen og Storo og Evo, ikke mange minutter unna leiligheten. Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking.

Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus".

Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer og flere badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger bare ett steinkast unna leiligheten.

Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, anbefales allikevel at man følger turstiene langs med elva dersom formålet er en tur dypere inn i marka. Maridalsvannet er i denne sammenheng det perfekte utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski- man er garantert en opplevelse.

Nydalen er et knutepunkt for kollektiv transport, og man kan velge mellom trikk, buss, T-bane, flybuss eller tog, alt innenfor få minutters gangavstand. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende attester foreligger for eiendommen:
- 23.02.1962: Ferdigattest for ominnredning av våningshus
- 15.10.2007: Brukstillatelse for ombygging (vesentlig endring/reprasjon)

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med gjeldende reguleringsbestemmelser i S-2100. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:
Saksnr. 202318148 - Reguleringssak - Gunnar Schjelderups vei - Dialogfase før offentlig ettersyn - Studentboliger
Boligstiftelsen Nydalen (BSN) eier i dag parkeringstomten gnr. 77 bnr. 207 og ønsker å bygge ca. 100 nye studentboliger på tomten. Tiltaket er foreslått i 1 underetasje, 7 boligetasjer og en takterrasse. BSN har i dag ca. 600 studenthybler i Gunner Schjelderups vei 13 og tiltaket vil "fylle igjen" en åpen plass mellom nevnte studentboliger og boligbygget i Gunnar Schjelderups vei 33. Forslaget er en U-formet bygning med et grønt innvendig gårdsrom.

Saksnr. 201619470 - Sandakerveien 121 - Avklaringsfase etter offentlig ettersyn - Oppføring av boliger - Offentlig park
OBOS Nye Hjem AS foreslår å omregulere Sandakerveien 121 til blant annet park, boliger, barnehage, friområder og arealer til trening, kultur og allmennyttige formål. Planforslaget sikrer en offentlig park langs Sandakerveien. Det foreslås ca. 700 nye boliger og at deler av eksisterende bebyggelse bevares, og transformeres om til et flerbrukshus og møtested for området.

Saksnr. 201604130 - Sandakerveien 113 - 119 - Avklaringsfase etter nytt offentlig ettersyn - Park, boliger og forretning
Hensikten med reg.planen er å tilrette legge for bebyggelse med bolig, kontor og

forretningsformål, samt et off. tilgjenglig grøntområde.

Saksnummer: 202007151
Saken gjelder: Vitaminveien 5 B - Planforslag i avklaringsfase - Boliger og næring - Detaljregulering
Avantor ønsker å omregulere Vitaminveien 5B fra industri med tilhørende anlegg til kontor, hotell, boliger og park.

Saksnummer: 202002121
Saken gjelder: Gunnar Schjelderups vei 9 - Planforslag til offentlig ettersyn - Bolig - Detaljregulering
Bonum AS foreslår å rive eksisterende kontorbebyggelse på tre etasjer, og erstatte den med ca. 70 boliger i to boligtårn på 9 og 10 etasjer, med utadrettet virksomhet i første etasje og et lokk over eiendommens naturlige, skrånende terreng.

Pågående byggesaker i området:
Saksnr. 202310968 - Gunnar Schjelderups vei 33 B - Fasadeendring og oppføring av balkonger.
Saksnr. 202460019 - Gunnar Schjelderups vei 21 C - Bruksendring av kjeller, fasadeendringer.
Saksnr. 200902232 - Gunnar Schjelderups vei 25 A - Fasadeendring.
Saksnr. 202203944 - Gunnar Schjelderups vei 39 D - Tilbygg rekkehus

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/77/100:
26.10.1934 - Dokumentnr: 901403 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 77 BNR 25
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

25.01.1935 - Dokumentnr: 910011 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 77 bnr 101

15.11.1951 - Dokumentnr: 13698 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:152

10.04.1961 - Dokumentnr: 3797 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:197

25.01.1978 - Dokumentnr: 922726 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.77 BNR.239.
Overført fra gnr 77 bnr 238.

13.06.1985 - Dokumentnr: 34687 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:251

11.07.1986 - Dokumentnr: 42141 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

gnr 77 bnr 148, 149 og 238

21.08.1986 - Dokumentnr: 51439 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:256
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:257
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:258
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:259
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:260
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:261
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:262
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:263
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:264
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:265
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:266
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:267
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:268
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:269
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:270
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:271
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:272
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:273

21.08.1986 - Dokumentnr: 51439 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:322

21.08.1986 - Dokumentnr: 51440 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:274
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:275
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:276
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:277
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:278

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:279
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:280
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:281
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:282
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:283
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:284
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:285
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:286
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:287
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:288
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:289
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:290
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:291
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:292
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:293
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:294
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:295
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:296
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:297
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:298
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:299
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:300
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:301
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:302
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:303
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:304
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:305
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:306
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:307

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:308
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:309
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:310
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:311
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:312
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:315
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:320

21.08.1986 - Dokumentnr: 51440 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:313
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:316
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:317
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:321

27.09.1990 - Dokumentnr: 57887 - Grensejustering
Rettighetshavere:
Knr: 301 Gnr: 77 Bnr: 16 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:
93,6 m2 fradeles gnr. 77 bnr. 100, og tillegges gnr. 77 bnr. 16.

04.09.2007 - Dokumentnr: 699490 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:197

01.04.2008 - Dokumentnr: 255660 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 20/3969
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/3969
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 20/3969
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 6
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/3969
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/3969
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 20/3969
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 20/3969
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/3969
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/3969

Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 20/3969
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 20/3969
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/3969
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/3969
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 20/3969
Snr: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 20/3969
Snr: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 45

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 46
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 49
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/3969
Snr: 51
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/3969
Snr: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 20/3969
Snr: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 54
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 55
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 56
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 20/3969
Snr: 57
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 59
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 60
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 61
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 62
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/3969
Snr: 63
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/3969
Snr: 64
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 24/3969
Snr: 65
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 66
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/3969
Snr: 67
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/3969
Snr: 68
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 69
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 71
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 72
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 73
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 74
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/3969
Snr: 75
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/3969
Snr: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 77
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 78
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 79
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 80
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 81
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 82
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/3969
Snr: 83
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/3969

Snr: 84
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 85
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 86
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 87
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 88
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 89
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 90
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/3969
Snr: 91
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 12/3969
Snr: 92
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/3969
Snr: 93
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 94
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 95
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 96
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 97
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 98
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 99
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/3969
Snr: 100
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 12/3969
Snr: 101
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/3969
Snr: 102
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 103

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 104
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 105
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 106
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 107
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 108
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/3969
Snr: 109
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 12/3969
Snr: 110
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/3969
Snr: 111
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/3969
Snr: 112
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 113
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 114
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/3969
Snr: 115
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/3969
Snr: 116
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/3969
Snr: 117
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/3969
Snr: 118
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 119
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 120
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/3969
Snr: 121
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/3969
Snr: 122
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 34/3969
Snr: 123
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/3969
Snr: 124
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 125
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 126
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/3969
Snr: 127
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/3969
Snr: 128
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/3969
Snr: 129
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/3969
Snr: 130
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 131
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 132
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/3969
Snr: 133
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/3969
Snr: 134
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/3969
Snr: 135
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/3969
Snr: 136
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 137
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/3969
Snr: 138
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/3969
Snr: 139
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/3969
Snr: 140
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/3969
Snr: 141
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/3969

Snr: 142
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 143
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 144
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 145
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 146
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/3969
Snr: 147
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/3969
Snr: 148
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 149
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 150
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 151
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 152
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 153
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 154
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/3969
Snr: 155
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 14/3969
Snr: 156
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/3969
Snr: 157
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 158
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 159
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 160
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 161

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 162
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 163
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/3969
Snr: 164
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 14/3969
Snr: 165
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/3969
Snr: 166
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 167
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 168
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 169
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 170
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 171
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 172
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/3969
Snr: 173
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 14/3969
Snr: 174
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/3969
Snr: 175
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 176
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 177
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 178
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 179
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 180
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 16/3969
Snr: 181
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/3969
Snr: 182
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 14/3969
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2018 - Dokumentnr: 398324 - Arealoverføring
Areal overført til:  Knr:0301 Gnr:77 Bnr:207
Vederlag: NOK 1 000 000
Omsetningstype: Fritt salg

### Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler

som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning

avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som

vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 37 172,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (fratrukket veil. stylist) kr. 12 650,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 461,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 101 073,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at

interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. mars 2025

## Megler

Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

## Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

# Gunnar Schjelderups vei 33C

# Gunnar Schjelderups vei 33C

Nabolaget Nydalen - vurdert av 243 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Fernanda Nissen skole (1-7 kl....** | 496 elever, 28 klasser | **10 min** 0.7 km |
| **Grefsen skole (1-7 kl.)** | 726 elever, 37 klasser | **13 min** 0.9 km |
| **Nordpolen skole (1-10 kl.)** | 656 elever, 36 klasser | **18 min** 1.3 km |
| **Morellbakken skole (8-10 kl.)** | 394 elever, 29 klasser | **18 min** 1.3 km |
| **Engebråten skole (8-10 kl.)** | 725 elever, 40 klasser | **22 min** 1.5 km |
| **Nydalen videregående skole** | 960 elever | **13 min** 1 km |
| **Blindern videregående skole** | 810 elever, 24 klasser | **8 min** 4.1 km |

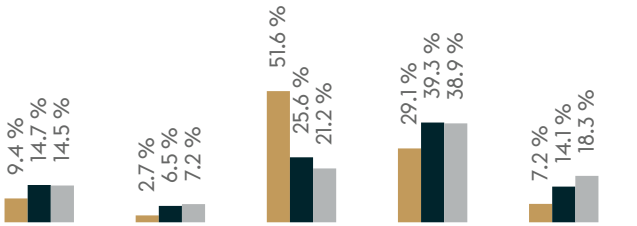
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Tamburveien** | Linje 30, 51, 56, 56B, 58 | **4 min** 0.3 km |
| **Nydalen stasjon** | Linje RE30, R31 | **9 min** 0.7 km |
| **Nydalen** | Linje 4, 5 | **10 min** 0.8 km |
| **Storo** | Linje 12 | **14 min** 1 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | **14 min** 5.6 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Eventyrstua barnehage (1-5 år)** | 91 barn | **4 min** 0.3 km |
| **Nydalen Allé barnehage (0-5 år...** | 49 barn | **6 min** 0.4 km |
| **Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...** | 62 barn | **12 min** 0.9 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Nydalen | 2 994 | 2 311 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 87/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 87/100

**Naboskapet**
Høflige 57/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Grefsen skole | 12 min |
| Bjølsenhallen, flerbrukshall | 18 min |
| SiO Athletica Nydalen | 6 min |
| SATS Storo | 6 min |

*«Et flott nabolag å bo i:-)»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

### Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100




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 2024

# Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Gunnar Schjelderups vei 33C , 0485 OSLO
OSLO kommune
gnr. 77, bnr. 100
Andelsnummer 117

**Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 31 m²**



Befaringsdato: 21.01.2025 Rapportdato: 10.02.2025 Oppdragsnr.: 22372-1041 Referansenummer: SE2232

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen Vår ref:

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.


Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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



Gunnar Schjelderups vei 33C , 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 100
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0** — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

**TG 1** — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

**TG 3** — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

**TG IU** — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1993. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Lagt nytt gulv i stue/kjøkken i 2023. Arbeider er utført av Kaph Entreprenør AS.
- Vannlekkasje fra oppvaskmaskin 2023. Forsikring dekket opptørking av vannskade og nytt gulv. rbeider er utført av Kaph Entreprenør AS.

Opplysninger er tilsendt av eier.

**Andelsleilighet - Byggeår: 1993**

UTVENDIG Gå til side

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 3 m², forankret til bygningskropp, terrassebord lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til 101 cm.

Boligblokk bygget i 1993 Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig forblendet med lakkerte stålplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til: 2,38 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Plate over benkeplaten. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Andelsleilighet**

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

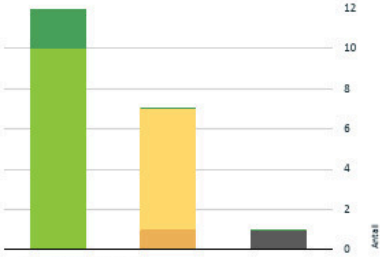


Gunnar Schjelderups vei 33C , 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 100
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

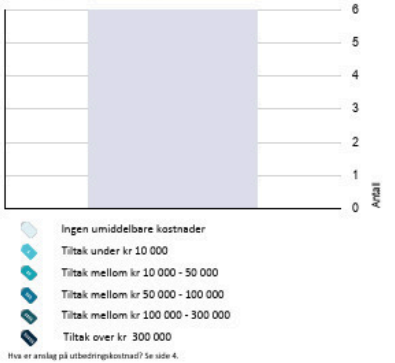
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

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

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

## Oppsummering av avvik

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

**Andelsleilighet**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**
1993

**Kommentar**
Hentet fra Eiendomsverdi

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2007

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

### TG 1 Dører

Balkongdører med 2-lags press glass, prod. 2007. Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull og salto dørlås.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 3 m², forankret til bygningskropp, terrassebord lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til 101 cm.

### Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1993. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig forblendet med lakkerte stålplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til: 2,38 m.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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

Dette ble målt i stuen.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 0 Radon



Gunnar Schjelderups vei 33C , 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 100
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

### TG 1 Innvendige dører.

Glatte innerdører.

- Eier opplyser at det har blitt skiftet dør til bad i 2025.

### Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig. Bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist skader på innredning.

Det registreres svellemerker på servantinnredning.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Plate over benkeplaten. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk over kokeplass.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN



Gunnar Schjelderups vei 33C , 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 100
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Brannttekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**



Gunnar Schjelderups vei 33C , 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 100
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

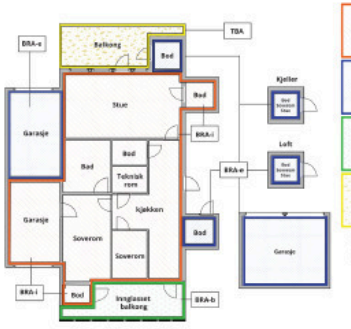
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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






Carport og/eller garasjeplass i fellesgaragebygg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet

Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 2. etasje | 31 | | | 31 | 3 |
| Kjeller | | 2 | | 2 | |
| **SUM** | **31** | **2** | | | **3** |
| **SUM BRA** | **33** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken | | |
| Kjeller | | Kjellerbod | |

**Kommentar**

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 2 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

**Lovlighet**

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

**Branncelle**r

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se sammendrag for mer info.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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



Gunnar Schjelderups vei 33C , 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 100
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Andelsleilighet** | 31 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 21.1.2025 | Marcus Pettersen | Takstingeniør |
| | Steinar Schei | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 77 | 100 | | 0 | 7782.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Gunnar Schjelderups vei 33C, 0485 OSLO

**Hjemmelshaver**
Gsv Tomt As. Gjelder feste: The Academy I Borettslag

## Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|
| 991796312 | | OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS | Schei Steinar |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
117

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 03.02.2025 | |
| 2 | 10.02.2025 | |
| 3 | 10.02.2025 | |
| 4 | 10.03.2025 | |
| 5 | 14.03.2025 | |



Gunnar Schjelderups vei 33C , 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 100
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Gunnar Schjelderups vei 33C , 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 100
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SE2232

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

**Meglerfirma**
Nordvik Nydalen

**Oppdragsnr.**
20-0414/24

**Selger 1 navn**
Steinar Schei

**Gateadresse**
Gunnar Schjelderups vei 33C

**Poststed**
OSLO

**Postnr**
0485

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 6

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: 20-0414/24



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: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Arbeid i forbindelse med vannlekkasje fra oppvaskmaskin. Tørkemaskin for å fjerne fukt og legging av nytt gulv.
Arbeid utført av: Kaph Entreprenør AS

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: Installasjon av ny LED-lampe i tak og LED-spot i skap over servant på badet.
Arbeid utført av: Elmesteren

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

Document reference: 20-0414/24

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

Beskrivelse: Borettslaget har planer om å bytte ut alle vinduer og balkongdører i bygget i løpet av 2025.

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: 20-0414/24



## 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: 20-0414/24

## E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Steinar Schei | 4dd2a99001d0f839d982e2 1a4a8c05b0c6929235 | 10.03.2025 13:20:48 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 20-0414/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

nets

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 8162
The Academy i Borettslag

### Velkommen til årsmøte i The Academy i 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.

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 15. mai kl. 00:00 og lukker 18. mai kl. 00:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/8162

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

**Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Nøkkelfritt borettslag
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i The Academy i Borettslag**

Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at Henriette Østby og Stian Abusdal signerer protokollen.

**Forslag til vedtak**

Henriette Østby og Stian Abusdal er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Styrets arbeid og resultater 2023-2024 - Et blikk tilbake og fremover.pdf
2. Årsrapport for 2023.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 5

## Nøkkelfritt borettslag

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt flere spørsmål fra beboere angående borettslagets ansvar for nøkler og låser til leilighetsdører. Det er borettslaget som har ansvaret for drift og sikkerhet av nøkler og låser til leilighetsdører. Fra 2007 til 2022 var det borettslaget som hadde ansvaret for alle sylindere og bestilling av nøkler til låssystemet fra Dorma.

Det er fortsatt flere leiligheter som bruker Dorma RS8-sylindere på leilighetsdørene sine per dags dato, og vaktmesteren har ikke lenger en universell nøkkel ettersom låssystemet har mistet patentet og vi har gått over til SALTO Systems. Dette betyr dessverre at hvis man er uheldig og ødelegger denne sylinderen, kan ikke styret hjelpe. På samme måte, hvis man mister alle nøklene, kan heller ikke styret hjelpe.

Det foreslås at borettslaget skal ta ansvar for alle kostnadene ved bestilling og installasjon av smartlåser fra SALTO Systems. Hvis en beboer ønsker en smartlås på sin leilighetsdør, skal beboeren ikke betale noe, men borettslaget skal dekke denne kostnaden. Hvis dette forslaget blir vedtatt, har flere beboere allerede betalt for smarte dørlåser, så alle beboere som har betalt, vil få pengene tilbake innen 31. august 2024.

**Forslag til vedtak**

Det vedtas at borettslaget skal ta ansvar for alle kostnadene ved bestilling og installasjon av smartlåser fra SALTO Systems til leilighetsdører, ettersom det gamle låssystemet fra Dorma har mistet patentet, ifølge informasjonsbrevet fra Låssenteret AS.

**Vedlegg**

3. Informasjon fra Låssenteret AS.pdf

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Nikolai Eggesvik Karlsen

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

- Ozren Zrno

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

- Anna Enore Øvergaard

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

- Lillian Kiranni Føien
- Siri Cecilie Nilsen



**Styrets arbeid og resultater 2023/2024: Et blikk tilbake og fremover**

- I løpet av perioden har styret hatt seks formelle møter hvor vi har behandlet viktige saker for borettslaget. Vi har opprettholdt god kommunikasjon og samarbeid gjennom jevnlig kontakt via telefon og e-post mellom disse møtene. I tillegg til de formelle møtene har styreleder og vaktmester hatt ukentlige møter for å hjelpe beboere med mindre oppgaver og vedlikehold.

- Nikolai og Ozren samarbeider med Heimstaden, noe som innebærer månedlige e-poster og flere møter gjennom året. I løpet av de siste årene har samarbeidsforholdet mellom The Academy og Heimstaden gradvis forbedret seg og blitt mer harmonisk etter utfordringene som oppstod under etableringen av lekeplassen i 2021 og fjerningen av lekeplassen i 2022.

- Styret har tatt opp en sak med Heimstaden angående brannsentralen i sameiet. Etter drøfting har sameiet vedtatt å koble brannsentralen til alarmtilkoblingen til 110-sentralen. Dette valget ble tatt etter at flere beboere uttrykte bekymring for brannalarmens troverdighet og funksjon. I løpet av inneværende år vil brannvesenet automatisk bli varslet hvis en alarm utløses.

- Styret har organisert ventilasjonskontroll av kjøkkenhetter i alle leiligheter. Det ble oppdaget at flere leiligheter hadde kjøkkenvifter som måtte byttes ut fordi de ikke var godkjent. Det har nylig blitt avklart at hver leilighet har sin egen vifte på taket, og derfor er det svært viktig at alle har riktig kjøkkenhette. Styret har konsultert Systemair AS og har godkjent to nye kjøkkenhetter. Dette betyr at det kun er tre godkjente kjøkkenhetter som kan brukes i borettslaget.

- Styret har organisert flere anledninger gjennom året hvor beboerne har fått muligheten til å kvitte seg med små eller store gjenstander, eller få fjernet store gjenstander fra bodene sine. Dette er en del av vaktmestertjenestene som tilbys, og inkluderer både fjerning av søppel til gjenvinningsstasjonene og bortkjøring av større gjenstander fra beboernes boder.

- Styret har fortsatt tradisjonen med å dekorere ved forskjellige høytider. Vi flagger på 17. mai, og vi pynter også med juletre og julepynt i november. I løpet av sommerferien er det fem planter på takterrassen. Dette gjøres for å bidra til en hyggelig og festlig atmosfære for alle beboerne i borettslaget.

- Styret har vært tilgjengelig for beboerne via vakttelefon og e-post, og har vært behjelpelige dersom beboerne har hatt spørsmål utenfor kontortiden.

- Styret har tatt initiativ til å konsultere tilfeldige beboere angående utbyggingen på parkeringsplassen ved siden av oss. Etter å ha vurdert saken nøye har vi besluttet å reagere på dette ved å gi vår uttalelse hvor vi uttrykker kraftig motstand mot utbyggingen på parkeringsplassen ved siden av oss.

- Styret har tatt initiativ til å etablere en ny sykkelbod i kjelleren til oppgang C. Bakgrunnen for dette tiltaket var tilbakemeldinger fra beboere om at sykler ble stjålet når de sto utenfor ved søppeldunkene. Det er et kamera ved inngangen til sykkelboden og begrenset adgang med nøkkelbrikke for ekstra sikkerhet, kun for de som har fått tildelt plass i sykkelboden.

- Styret har organisert maling av rekkverkene fra grønt til hvitt i trapperommet og maling av veggene i kjelleren til oppgang B. Ettersom alle taklampene i kjelleren var i dårlig forfatning, har vi erstattet dem med nye LED-lamper.

- Styret har vært i dialog med Heilo Vel, som har ansvaret for veien hvor det ofte samler seg vann nede ved snuplassen ved fartsdumpen. Vi har bedt om at dette blir utbedret siden oktober 2022, men ingenting har blitt gjort i løpet av 2023. Derfor bestemte vi oss for å ta dette opp igjen med Heilo Vel og sendte en e-post i januar 2024 hvor vi ba om at fartsdumpen må utbedres.

- Styret har jobbet intensivt over en lengre periode med å sikre en bedre avtale for tv- og internettleveranse. Etter et beboermøte ble det vedtatt å inngå en avtale med Telenor Norge AS, basert på beboernes ønske om å bytte til denne leverandøren. Installeringen av fiberkabel ble ferdigstilt i februar/mars 2024.

- Styret har hatt flere møter med arkitekter angående balkongprosjektet. Vi fikk godkjenning for igangsetting og finansiering av prosjektet på det ekstraordinære årsmøtet 22. mars 2023. Etter en lengre saksbehandlingstid har PBE anbefalt en omprosjektering, som styret har besluttet å gjennomføre. Selv om detaljene fremdeles er uklare, vurderer styret å holde et nytt årsmøte for å sikre at prosjektet kan gjennomføres. PBE foreslår en utvidelse av balkongen med 1 meter utvendig og 1 meter innvendig, noe styret stiller seg positivt til. Dette vil bli diskutert videre på det ekstraordinære årsmøtet.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Nikolai Eggesvik Karlsen | Gunnar Schjelderups V 33 B |
| Styremedlem | Anna Enore Øvergaard | Gunnar Schjelderups V 33 C |
| Styremedlem | Ozren Zrno | Gunnar Schjelderups V 11 A |
| Varamedlem | Lillian Kiranni Føien | Gunnar Schjelderups V 33 C |
| Varamedlem | Siri Cecilie Nilsen | Gunnar Schjelderups V 33 B |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

**Generelle opplysninger om The Academy i Borettslag**
Borettslaget består av 75 andelsleiligheter.
The Academy i Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991796312, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
77 100

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.

The Academy i Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid**

• I løpet av perioden har styret hatt seks formelle møter hvor vi har behandlet viktige saker for borettslaget. Vi har opprettholdt god kommunikasjon og samarbeid gjennom jevnlig kontakt via telefon og e-post mellom disse møtene. I tillegg til de formelle møtene har styreleder og vaktmester hatt ukentlige møter for å hjelpe beboere med mindre oppgaver og vedlikehold.

• Nikolai og Ozren samarbeider med Heimstaden, noe som innebærer månedlige e-poster og flere møter gjennom året. I løpet av de siste årene har samarbeidsforholdet mellom The Academy og Heimstaden gradvis forbedret seg og blitt mer harmonisk etter utfordringene som oppstod under etableringen av lekeplassen i 2021 og fjerningen av lekeplassen i 2022.

• Styret har tatt opp en sak med Heimstaden angående brannsentralen i sameiet. Etter drøfting har sameiet vedtatt å koble brannsentralen til alarmtilkoblingen til 110-sentralen. Dette valget ble tatt etter at flere beboere uttrykte bekymring for brannalarmens troverdighet og funksjon. I løpet av inneværende år vil brannvesenet automatisk bli varslet hvis en alarm utløses.

• Styret har organisert ventilasjonskontroll av kjøkkenhetter i alle leiligheter. Det ble oppdaget at flere leiligheter hadde kjøkkenvifter som måtte byttes ut fordi de ikke var godkjent. Det har nylig blitt avklart at hver leilighet har sin egen vifte på taket, og derfor er det svært viktig at alle har riktig kjøkkenhette. Styret har konsultert Systemair AS og har godkjent to nye kjøkkenhetter. Dette betyr at det kun er tre godkjente kjøkkenhetter som kan brukes i borettslaget.

• Styret har organisert flere anledninger gjennom året hvor beboerne har fått muligheten til å kvitte seg med små eller store gjenstander, eller få fjernet store gjenstander fra bodene sine. Dette er en del av vaktmestertjenestene som tilbys, og inkluderer både fjerning av søppel til gjenvinningsstasjonene og bortkjøring av større gjenstander fra beboernes boder.

• Styret har fortsatt tradisjonen med å dekorere ved forskjellige høytider. Vi flagger på 17. mai, og vi pynter også med juletre og julepynt i november. I løpet av sommerferien er det fem planter på takterrassen. Dette gjøres for å bidra til en hyggelig og festlig atmosfære for alle beboerne i borettslaget.

• Styret har vært tilgjengelig for beboerne via vakttelefon og e-post, og har vært behjelpelige dersom beboerne har hatt spørsmål utenfor kontortiden.

• Styret har tatt initiativ til å konsultere tilfeldige beboere angående utbyggingen på parkeringsplassen ved siden av oss. Etter å ha vurdert saken nøye har vi besluttet å reagere på dette ved å gi vår uttalelse hvor vi uttrykker kraftig motstand mot utbyggingen på parkeringsplassen ved siden av oss.

• Styret har tatt initiativ til å etablere en ny sykkelbod i kjelleren til oppgang C. Bakgrunnen for dette tiltaket var tilbakemeldinger fra beboere om at sykler ble stjålet når de sto utenfor ved søppeldunkene. Det er et kamera ved inngangen til sykkelboden og begrenset adgang med nøkkelbrikke for ekstra sikkerhet, kun for de som har fått tildelt plass i sykkelboden.





• Styret har organisert maling av rekkverkene fra grønt til hvitt i trapperommet og maling av veggene i kjelleren til oppgang B. Ettersom alle taklampene i kjelleren var i dårlig forfatning, har vi erstattet dem med nye LED-lamper.

• Styret har vært i dialog med Heilo Vel, som har ansvaret for veien hvor det ofte samler seg vann nede ved snuplassen ved fartsdumpen. Vi har bedt om at dette blir utbedret siden oktober 2022, men ingenting har blitt gjort i løpet av 2023. Derfor bestemte vi oss for å ta dette opp igjen med Heilo Vel og sendte en e-post i januar 2024 hvor vi ba om at fartsdumpen må utbedres.

• Styret har jobbet intensivt over en lengre periode med å sikre en bedre avtale for tv- og internettleveranse. Etter et beboermøte ble det vedtatt å inngå en avtale med Telenor Norge AS, basert på beboernes ønske om å bytte til denne leverandøren. Installeringen av fiberkabel ble ferdigstilt i februar/mars 2024.

• Styret har hatt flere møter med arkitekter angående balkongprosjektet. Vi fikk godkjenning for igangsetting og finansiering av prosjektet på det ekstraordinære årsmøtet 22. mars 2023. Etter en lengre saksbehandlingstid har PBE anbefalt en omprosjektering, som styret har besluttet å gjennomføre. Selv om detaljene fremdeles er uklare, vurderer styret å holde et nytt årsmøte for å sikre at prosjektet kan gjennomføres. PBE foreslår en utvidelse av balkongen med 1 meter utvendig og 1 meter innvendig, noe styret stiller seg positivt til. Dette vil bli diskutert videre på det ekstraordinære årsmøtet

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

**Resultat**
Årets resultat på kr 284 079,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

**Disponible midler**
Borettslagets disponible midler på kr 1 569 301,- (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Større vedlikehold**
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 60 000 til ordinær drift.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

**Forsikring**
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i The Academy i Borettslag.

**Lån**
The Academy i Borettslag har et lån i OBOS-Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Felleskostnader**
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i THE ACADEMY I BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til THE ACADEMY I BORETTSLAG.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2023<br>• Resultatregnskap for 2023<br>• Oppstilling over endring av disponible midler<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: VE9IM-CBJOZ-4ZPQB-M6S9M-WWYWF-Q-OIQOE



### 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: VE9IM-CBJOZ-4ZPQB-M6S9M-WWYWF-Q-OIQOE

## THE ACADEMY I BORETTSLAG
## ORG.NR. 991 796 312, KUNDENR. 8162

### 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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 | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **2 452 222** | **2 825 187** | **2 452 222** | **1 569 301** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 284 079 | 2 177 548 | 1 687 500 | 863 360 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 13 | 46 990 | 46 990 | 0 | 0 |
| Tillegg salgssum anl.midler | | 0 | -234 948 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -1 371 562 | -1 816 353 | -1 520 000 | -1 258 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 15 | 0 | -627 979 | 0 | 0 |
| Endring andel egenkap. fellesanl. | 21 | 157 572 | 81 777 | | |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-882 921** | **-372 965** | **167 500** | **-394 640** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **1 569 301** | **2 452 222** | **2 619 722** | **1 174 661** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 2 010 409 | 2 524 884 |
| Kortsiktig gjeld | -441 108 | -72 662 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **1 569 301** | **2 452 222** |

THE ACADEMY I BORETTSLAG
ORG.NR. 991 796 312, KUNDENR. 8162





## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 4 295 525 | 3 468 538 | 3 813 288 | 4 516 752 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 068 088 | 2 498 817 | 3 067 712 | 3 801 248 |
| Andre inntekter | 3 | 165 908 | 115 847 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **7 529 521** | **6 083 202** | **6 881 000** | **8 318 000** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -154 671 | -21 150 | -21 000 | -148 000 |
| Styrehonorar | 5 | -150 000 | -150 000 | -150 000 | -150 000 |
| Avskrivninger | 13 | -46 990 | -46 990 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -12 605 | -13 100 | -12 000 | -6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -122 930 | -118 185 | -122 000 | -130 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -199 006 | -17 116 | -20 000 | -200 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -844 657 | -136 798 | -40 000 | -60 000 |
| Forsikringer | | -44 342 | -36 618 | -40 000 | -48 000 |
| Festeavgift | | -723 563 | -679 275 | -727 000 | -762 000 |
| Kostnader sameie | 21 | -1 558 303 | -1 248 648 | -1 421 000 | -2 147 640 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -376 057 | -319 859 | -337 500 | -350 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -127 129 | -109 312 | -64 000 | -78 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-4 360 254** | **-2 897 050** | **-2 954 500** | **-4 079 640** |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **3 169 267** | **3 186 152** | **3 926 500** | **4 238 360** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 0 | 627 979 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **3 169 267** | **3 814 131** | **3 926 500** | **4 238 360** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 51 879 | 16 208 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -2 937 067 | -1 652 791 | -2 239 000 | -3 375 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-2 885 188** | **-1 636 583** | **-2 239 000** | **-3 375 000** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **284 079** | **2 177 548** | **1 687 500** | **863 360** |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 284 079 | 2 177 548 | | |

## THE ACADEMY I BORETTSLAG
## ORG.NR. 991 796 312, KUNDENR. 8162

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 12 | 75 200 500 | 75 200 500 |
| Tomt | | 8 355 000 | 8 355 000 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 21 | 228 168 | 385 740 |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 140 968 | 187 958 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **83 924 636** | **84 129 198** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 48 408 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 358 263 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 46 482 | 46 090 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 768 133 | 426 599 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 12 867 | 0 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 1 641 | 1 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 181 286 | 1 645 522 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **2 010 409** | **2 524 884** |
| **SUM EIENDELER** | | **85 935 045** | **86 654 082** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 75 * 5 000 | | 375 000 | 375 000 |
| Annen egenkapital | 15 | 10 034 633 | 9 750 554 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **10 409 633** | **10 125 554** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 62 400 992 | 63 772 554 |
| Borettsinnskudd | 17 | 12 683 312 | 12 683 312 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **75 084 304** | **76 455 866** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 21 269 | 59 384 |
| Skyldige offentlige avgifter | 18 | 4 728 | 0 |
| Påløpte renter | | 298 630 | 13 278 |
| Påløpte avdrag | | 105 650 | 0 |





| | | | |
|---|---|---|---|
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 10 831 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **441 108** | **72 662** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **85 935 045** | **86 654 082** |
| Pantstillelse | 20 | 98 183 313 | 98 183 313 |
| Garantiansvar | 21 | 350 340 | 194 647 |

Oslo, 22.03.2024
Styret i The Academy I Borettslag

Nikolai Eggesvik Karlsen /s/ Anna Enore Øvergaard /s/ Ozren Zrno /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 | | 2 933 088 |
| Felleskostnader | | 135 000 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 4 155 144 | |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 140 381 | |
| Overført til kapitalkostnader | -4 295 525 | |
| | | 0 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | | **3 068 088** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Nettinnbetalinger | 55 300 |
| Salg av skilt | 1 250 |
| Adm.gebyr ved viderefakturering | 4 224 |
| Refusjon Brannutrykning | 4 000 |
| Refusjon vaktmestertjenester | 101 134 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **165 908** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -106 190 |
| Påløpte feriepenger | -10 831 |
| Arbeidsgiveravgift | -37 650 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-154 671** |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning mmX for kr 3 855, jf. noten om andre driftskostnader.





**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 605.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -27 506 |
| Honorar Dyvik & Fasting Arkitekter | -171 500 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-199 006** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -788 997 |
| Drift/vedlikehold elektro | -9 074 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -13 336 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -13 250 |
| Egenandel forsikring | -20 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-844 657** |

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

**NOTE: 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -970 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -552 |
| Verktøy og redskaper | -1 168 |
| Driftsmateriell | -43 270 |
| Lyspærer og sikringer | -9 015 |
| Andre fremmede tjenester | -34 263 |
| Kontor- og datarekvisita | -9 637 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 855 |
| Andre kontorkostnader | -7 344 |
| Telefon, annet | -13 935 |
| Bank- og kortgebyr | -2 469 |
| Velferdskostnader | -652 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-127 129** |

**NOTE: 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 669 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 35 764 |
| Andre renteinntekter | 14 446 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **51 879** |

**NOTE: 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -2 923 963 |
| Andre rentekostnader | -13 104 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-2 937 067** |

**NOTE: 12**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi 2007 | 83 555 500 |
| Utskilt tomteverdi | -8 355 000 |
| **SUM BYGNINGER** | **75 200 500** |

**TOMT**

Gnr.77/bnr.100
Tomten er festet via Sameiet Gunnar Schjelderups vei 33.
Festeavtalen gjelder fra 2007, og gjelder i 82 år. Festeavgift 2023: 1718/3969 av 1.671.608.-.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Hagemøbler | | |
| Tilgang 2022 | 28 770 | |
| Avskrevet tidligere | -5 754 | |
| Avskrevet i år | -5 754 | |
| | | 17 262 |
| TV-overvåkning | | |
| Tilgang 2022 | 206 178 | |
| Avskrevet tidligere | -41 236 | |
| Avskrevet i år | -41 236 | |
| | | 123 706 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **140 968** |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **-46 990** |

**NOTE: 14**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avregning IN-lån | 46 482 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **46 482** |

**NOTE: 15**





**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 8 352 701 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 1 872 777 |
| Egenkapital fra IN 2023 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -190 845 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **10 034 633** |

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: 16**
**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS-Banken | | |
| Renter 31.12: 5,45 %, løpetid 27 år | | |
| Opprinnelig, 2020 | -71 354 285 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 5 708 954 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 1 371 562 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 1 872 777 | |
| Nedbetalt i år, IN | 0 | |
| | | -62 400 992 |
| **SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-62 400 992** |

Lånet er et serielån/annuitetslån.

**NOTE: 17**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 2007 | -12 683 312 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-12 683 312** |

**NOTE: 18**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -1 640 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -3 088 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-4 728** |

**NOTE: 19**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Skyldige feriepenger | -10 831 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-10 831** |

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 12 683 312 |
| Pantelån | 62 400 992 |
| Påløpte avdrag | 105 650 |
| Beregnede IN-forpliktelser | 1 681 932 |
| **TOTALT** | **76 871 886** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 75 200 500 |
| Tomt | 8 355 000 |
| **TOTALT** | **83 555 500** |

**NOTE: 21**
**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**
Selskapet eier 1718/3969 deler av Eierseksjonssameiet Gunnar Schjelderups vei 33.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden som utgjør kr 809 370.-

Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet 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.





**Annen informasjon om borettslaget**

**Forsikring**
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91089378. 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.

**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 Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. mars og 30. september** 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**
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Låssenteret

Til den det måtte angå

15. desember 2022

## Viktig informasjon vedr. deres låssystem

Vi ser i vårt systemarkiv at dere har låssystem fra oss.

Vi har nå fått informasjon fra produsent om at levering av nøkler og sylinder opphører 23. desember 2022. Det vil da ikke være mulig å bestille nøkler og sylinder etter denne datoen. I tillegg så mister låssystemet dette patentet pr. 31 desember 2023.

For å opprettholde videre drift og sikkerhet på deres låssystem så anbefaler vi at det produseres et nytt låssystem med patent frem i tid. Om ønskelig så kan vi ut fra dagens låsplan være behjelpelig med tilbud på et nytt låssystem. Evt. så kan vi sende en konsulent for en gratis befaring for evt. en ny løsning.




*Med vennlig hilsen*
*for Låssenteret AS Avd. Bærum*
*Systemavdeling*



REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.05.24
**Selskapsnummer**: 8162 **Selskapsnavn**: The Academy i Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur**: _____

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1** **Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For
☐ Mot

**Sak 2** **Valg av protokollvitner**

Henriette Østby og Stian Abusdal er valgt.

☐ For
☐ Mot

**Sak 3** **Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For
☐ Mot

**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Nøkkelfritt borettslag**

Det vedtas at borettslaget skal ta ansvar for alle kostnadene ved bestilling og installasjon av smartlåser fra SALTO Systems til leilighetsdører, ettersom det gamle låssystemet fra Dorma har mistet patentet, ifølge informasjonsbrevet fra Låssenteret AS.

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Nikolai Eggesvik Karlsen

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Ozren Zrno

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Anna Enore Øvergaard

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Lillian Kiranni Føien

☐ Siri Cecilie Nilsen



OBOS

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 2024 for The Academy i Borettslag

**Organisasjonsnummer**: 991796312
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. mai kl. 00:00 til 18. mai kl. 00:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**
Styret foreslår at Henriette Østby og Stian Abusdal signerer protokollen.

**Forslag til vedtak:**
Henriette Østby og Stian Abusdal er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



### 4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 5. Nøkkelfritt borettslag

Styret har mottatt flere spørsmål fra beboere angående borettslagets ansvar for nøkler og låser til leilighetsdører. Det er borettslaget som har ansvaret for drift og sikkerhet av nøkler og låser til leilighetsdører. Fra 2007 til 2022 var det borettslaget som hadde ansvaret for alle sylindere og bestilling av nøkler til låssystemet fra Dorma.

Det er fortsatt flere leiligheter som bruker Dorma RS8-sylindere på leilighetsdørene sine per dags dato, og vaktmesteren har ikke lenger en universell nøkkel ettersom låssystemet har mistet patentet og vi har gått over til SALTO Systems. Dette betyr dessverre at hvis man er uheldig og ødelegger denne sylinderen, kan ikke styret hjelpe. På samme måte, hvis man mister alle nøklene, kan heller ikke styret hjelpe.

Det foreslås at borettslaget skal ta ansvar for alle kostnadene ved bestilling og installasjon av smartlåser fra SALTO Systems. Hvis en beboer ønsker en smartlås på sin leilighetsdør, skal beboeren ikke betale noe, men borettslaget skal dekke denne kostnaden. Hvis dette forslaget blir vedtatt, har flere beboere allerede betalt for smarte dørlåser, så alle beboere som har betalt, vil få pengene tilbake innen 31. august 2024.

**Forslag til vedtak:**
Det vedtas at borettslaget skal ta ansvar for alle kostnadene ved bestilling og installasjon av smartlåser fra SALTO Systems til leilighetsdører, ettersom det gamle låssystemet fra Dorma har mistet patentet, ifølge informasjonsbrevet fra Låssenteret AS.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 6. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**
Følgende ble valgt:
Nikolai Eggesvik Karlsen (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nikolai Eggesvik Karlsen

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Ozren Zrno (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ozren Zrno

**Styremedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Anna Enore Øvergaard (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anna Enore Øvergaard

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Siri Cecilie Nilsen (19 stemmer)
Lillian Kiranni Føien (21 stemmer)

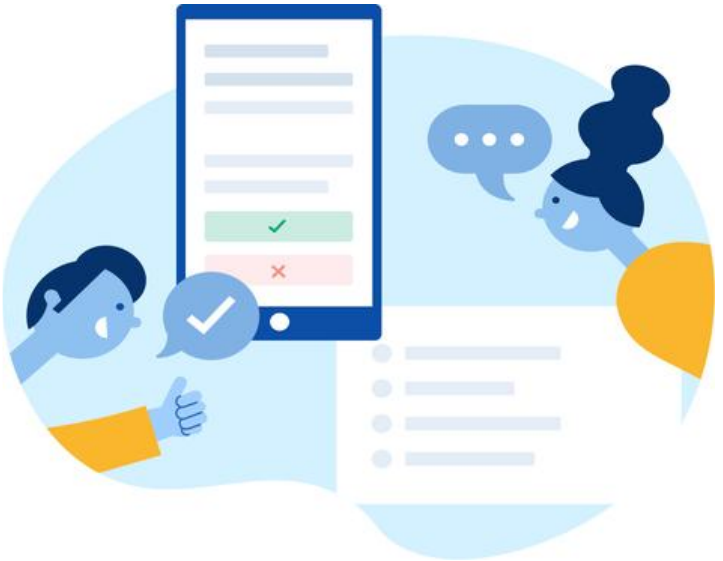
Følgende stilte til valg:
Siri Cecilie Nilsen
Lillian Kiranni Føien

Signaturer:

Møteleder:
Nikolai Eggesvik Karlsen /s/

Protokollvitner:
Henriette Østby /s/

Stian Abusdal /s/



# Ekstraordinært årsmøte 2023

The Academy i Borettslag

22. mars 2023

## Velkommen til årsmøte i The Academy i 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:**
22. mars 2023 kl. 14:00, Gunnar Schjelderups vei 33B.

**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. Kameraovervåkning
6. Vedtektsendring: Kameraovervåkning
7. Ingangsetting og finansiering fasadeendring og balkongprosjekt
8. Vedtektsendring: Balkong

Med vennlig hilsen,
**Styret i The Academy i 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**
Representant fra OBOS 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 representant fra OBOS foreslått. Som protokollvitner *finner på årsmøtet*



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Kameraovervåkning

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Kameraovervåkning er installert og satt i funksjon fra og med 1. august 2022.

Det er satt opp varsel på utsiden av hver oppgang om at overvåkning foregår. Forslaget ble vedtatt på årsmøte med 25 stemmer for vedtaket og 5 stemmer mot vedtaket, torsdag 12. mai 2022. Ved en feiltakelse ble det informert at flertallskrav var alminnelig flertall, og ikke to tredjedels flertall.

Kameraovervåking skjer i henhold til gjeldene lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåkning. I vårt borettslag skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes.

Det er 2 som har tilgang til å se opptak, og det fordeles internt i styret ved konstituering hvem som er ansvarlig. Det anbefales at styrets leder og vaktmester skal være de som skal ha tilgang til å se opptakene, hvor begge må være tilstede samtidig for å logge inn på opptakssystem for å kunne få tilgang til opptakene. Opptak lagres i 7 dager og slettes automatisk. Utlevering av opptak skjer kun etter personopplysningslovens regler. Styret har et ansvar for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

Kameraovervåking krever to tredjedels flertall.

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler at kameraovervåkningen vedtektsfestes og det som er beskrevet i forslaget.

**Forslag til vedtak**
Forslag vedtas mer enn to tredjedels flertall og som er beskrevet i forslaget.

---

Sak 6

## Vedtektsendring: Kameraovervåkning

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Det foreslås et nytt punkt (3-3) i §3.

3-3 Kameraovervåkning
(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.
(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

**Forslag til vedtak**
Vedtektenes punkt 3-3 vedtas med nytt underpunkt (3) som foreslått.

---

Sak 7

## Ingangsetting og finansiering fasadeendring og balkongprosjekt

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Styret har allerede engasjert en arkitekt for en mulighetsstudie og skisseprosjekt som er tilnærmet ferdigstilt med Oslo Byggentreprenør AS og Dyvik & Fasting Arkitekter AS. Dette ble gjort for å ha et minimum underlag å presentere for sameiet, samt avklare hvorvidt det i det hele tatt er realistisk å få tillatelse til å bygge balkonger.

Sameiet har planlagt med vedlikehold og fasaderehabilitering på alle 4 sammenkoblede bygningene. Det er helt nødvendig med å skifte ut alle vinduer og balkongdører på alle 4 sammenkoblede bygningene som er totalt 183 leiligheter.

- Ny fasadekledning på alle 4 sammenkoblede bygningene.



- Toppavdekning gesims, samt vannbrettbeslag på alle vinduer og balkongdører.
- Etablering av 44 balkonger og 2 platting på bakkenivå i oppgang B.
- Vedlikehold og fasaderehabilitering kr 112 213,- ekskl. mva per leilighet.
- Balkongprosjekt og nye skyvedører kr 155 000,- ekskl. mva per leilighet.

Leiligheter som ikke har balkong eller kan få balkong, skal unnlates ved kostnadsbilde for balkonger.

Bevilgning til søknadsprosess for fasaderehabilitering og etablering av balkonger.

**Styrets innstilling**
Styret har tenkt at nå er det rette tidspunktet for å vurdere balkonger, siden vinduer og balkongdører skal skiftes ut. Balkongprosjekt må derimot vedtas av generalforsamlingen med mer enn to tredjedels flertall.

**Forslag til vedtak**
Balkongkostnader blir fordel etter de som har balkong eller skal få balkong etter faktiske kostnader.

**Vedlegg**
1. Kostnadsvurdering.pdf
2. Skisseprosjekt.pdf

---

Sak 8

## Vedtektsendring: Balkong

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Vedtektsfeste at de som har eller får balkonger er ansvarlig for vedlikehold og rehablilitering av balkonger i fremtiden.

**Forslag til vedtak**
Det vedtektsfestes at de som har eller får balkonger er ansvarlig for vedlikehold og rehablilitering av balkonger i fremtiden.

---

**The Academy i Borettslag**
v/styreleder Nikolai Eggesvik Karlsen

kontakt@theacademy.no

Oslo, 14.mars 2023.

**VEDR. GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 33B – FORPROSJEKT FASADER OG BALKONGER.**

Jeg viser til diverse korrespondanse, befaringer og møter gjennom høsten/vinteren 2022, samt utarbeidet mulighetsstudie/skisseprosjekt fra Dyvik & Fasting Arkitekter nå i 2023.

Som avtalt sender jeg min forenklede kostnadsvurdering i henhold til avtale. For ordens skyld presisere jeg at dette ikke må forveksles med et forpliktende pristilbud. Jeg bidrar i denne omgang kun med kostnadsveiledning basert på erfaringstall, uten nødvendig prosjektert underlag for eksempelvis konstruksjonssikkerhet, bygningsfysikk, brannkrav og mengdekontroll.

Etter en eventuelt godkjent byggesøknad til Plan- og bygningsetaten vil jeg anbefale at Borettslaget får gjennomført et minimum av prosjektering som grunnlag for en kvalitetssikret priskalkyle til en eventuell entreprisekontrakt, enten via Oslo Byggentreprenør eller en annen kvalifisert aktør i bransjen.

Basert på foreliggende skisseprosjekt fra Dyvik & Fasting kan jeg fremsette følgende kostnadsvurdering:

| | |
|---|---|
| Sum nye fasader inklusive dører og vinduer: | kr 6 950 000,- eks. mva. |
| Sum balkonger 44 stk. som tegnet i skisseprosjekt: | kr 6 820 000,- eks. mva. |
| Sum rigg og drift, inklusive stillaser for fasader/balkonger: | kr 1 466 000,- eks. mva. |
| Totalsum alle arbeider: | kr 15 236 000,- eks. mva. |

Min kostnadsvurdering er basert på følgende overordnede tiltak:

1. Tilrigging mannskapsfasiliteter; spise-/skiftebrakker, WC, lagercontainere og inngjerding etc.
2. Byggeadministrasjon, HMS/KS/FDV etc.
3. Ansvarsretter, forsikring, garantier og annet.
4. Fasadestillaser og nødvendige lifter.
5. Transporter, kraning, avfallshåndtering og deponiavgifter.
6. Øvrig rigg og drift.
7. Rivearbeider; beslag, «franske» balkongrekkverk, trekledning, lekter, vindsperre, dører og vinduer inklusive innvendige gerikter og listverk (det er tatt høyde for, og sannsynlig at det er rasjonelt med komplett riving av ytterveggen i sin helhet).
8. Ny isolert yttervegg med dampsperre og gips på innsiden, samt vindsperre og luftet fasadeplate på utsiden.
9. Levering og montering av nye skyvedører mot balkong, aluminiums mantlet, inklusive isolasjon, vindsperre/dampsperre, samt innvendige foringer og listverk.
10. Levering og montering av vinduer tilsvarende pkt. 9. ovenfor.



11. Ny fasadekledning type Steni Color eller tilsvarende sementbaserte komposittplater, eventuelt Greencoat lakkerte stålplater (eller kombinasjon) inklusive smygløsninger.
12. Toppavdekning gesims, samt vannbrettbeslag på alle dører/vinduer.
13. Sammenhengende balkonger i prefabrikkert betong, som tegnet, inklusive søylesystem fundamentert til grunn med markisolasjon. Takskjerm i toppetasjen er medregnet.
14. Balkongrekkeverk og skillevegger, inklusive system for avrenning og nødvendige overgangsbeslag.

Jeg håper min ovenstående vurdering kan være til nytte for dere i den videre prosessen. Ta gjerne kontakt ved eventuelle spørsmål eller behov for videre drøfting.

Med vennlig hilsen

Jens Herman Svartdahl
Oslo Byggentreprenør AS

# Gunnar Schjelderups vei 33B

Skisseprosjekt
fredag 10. mars 2023



## Om prosjektet

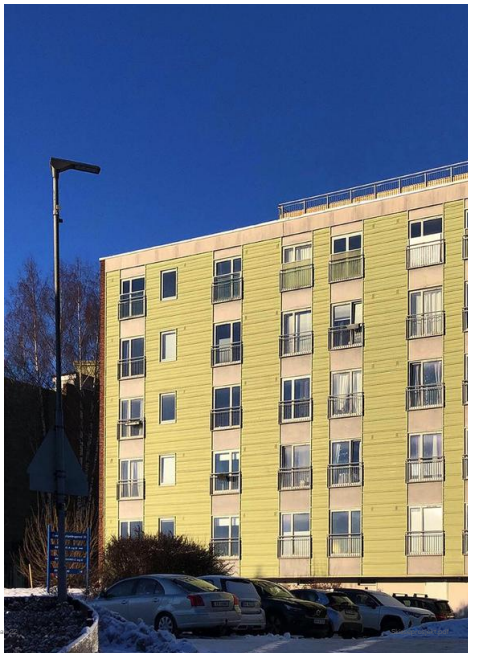
**Oppgaven**
Styret har formidlet et ønske om oppføring av verandaer på sør- og vestfasaden og at disse blir så store som mulig. Det er i tillegg behov for renovering av fasaden, samt vedlikehold av teglveggene.

**Rammebetingelser**
Bygningen ble oppgradert og leilighetene utvidet mot sør i 2005. Dette økte det opprinnelige gulvarealet og det måtte derfor søkes om dispensasjon for overskridelse av utnyttingsgraden. Dispensasjonssøknaden ble godkjent av kommunen. De nye verandaene øker arealet ytterligere og det må derfor søkes dispensasjon på nytt. Godkjent søknad og dispensasjon kan ikke garanteres.

**Kommunens uttalelser**
Plan- og bygningsetaten har bidratt med innspill og anbefalinger i forbindelse med utforming av nye verandaer. Etaten anbefaler en balkongutforming tilsvarende de opprinnelige balkongene fra byggeåret, at det søkes om relativt grunne balkonger for å sikre dagslysforhold, samt en fargebruk tilpasset bygningens tidsperiode. Kommunen stiller seg negativt til innglassing av verandaene.

**Prosess**
I slutten av januar startet prosessen med befaring av Gunnar Schjelderups vei 33B. Med på befaringen var styrerepresentanter for sameiet, Oslo Byggentreprenør og Dyvik & Fasting Arkitekter. Oppgaven ble introdusert og innledende undersøkelse av bygningen ble foretatt.





## Illustrasjon



**Arkitektur**
Vi foreslår at verandaenes utforming får en tydelig historisk forankring, men med et mer moderne og åpent uttrykk. Typisk for tidsepoken var mørke inntrukne fasader og sammenhengende verandaer fra gavl til gavl som dannet tydelige horisontale linjer på fasadene. Disse elementene har vi videreført, men i stedet for tette rekkverk foreslår vi åpne rekkverk som slipper mer lys inn i leilighetene og sperrer mindre for utsikten. Den svarte kledningen bidrar til dybde i fasaden, mens de lange horisontale verandaene i lys betong understreker bygningens form og historiske tilhørighet. Rekkverk i rustfritt stål står godt til både den sorte fasaden og den brune teglen, men det knytter også bygget visuelt til nabobyggets balkonger utført i samme materiale. Det åpne rekkverket er hverken til hinder for utsikt eller sollys. Detaljer i eik mykner opp fasadens uttrykk.



## Illustrasjon



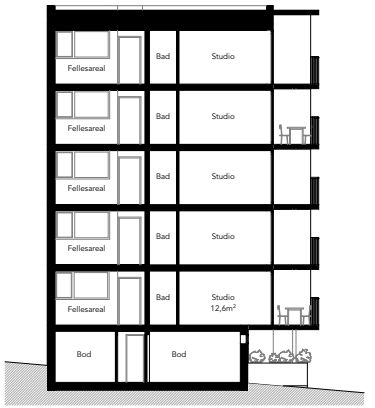
## Typisk plan




**Typisk plantegning**
De 2 meter dype verandaene gir rom for møblering og fleksibel bruk, og med 2 meter brede skyvedører blir dagslyset i leilighetene ivaretatt. Skillet mellom inne og ute viskes ut ved at skyvedørene går fra gulv til tak i hele rommets høyde. Ute på verandaene er leilighetene separert med skillevegger. Skilleveggene er trukket inn ca 30 cm fra verandaens ytterkant slik at sol- og utsiktsforholdene bedres uten å gå på bekostning av innsyn. Delvis inntrukne skillevegger bidrar til å forsterke de horisontale linjene i fasaden.



## Snitt

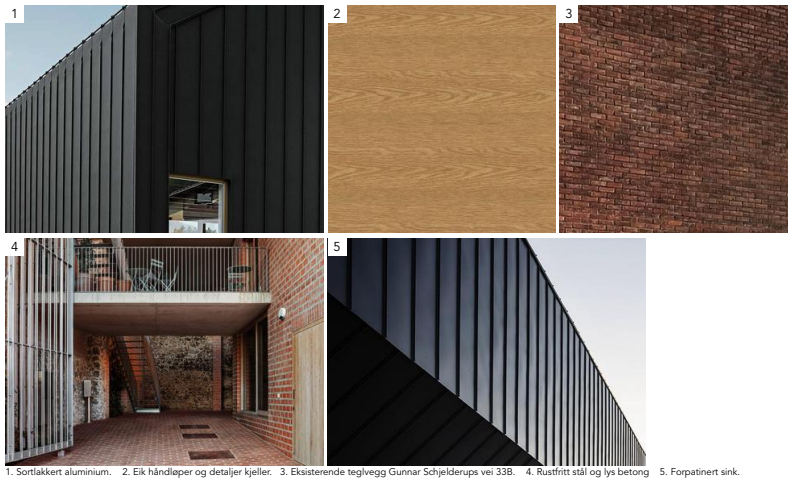







**Snitt**
Leilighetene på bakkeplan får nye skyvedører og vinduer med eikeramme. En del av arealet foran leilighetene blir privatisert og markert med høye blomsterkasser i eik. Dette bidrar til et tydelig skille mellom offentlig og privat området og bidrar til bedre privatliv. Eik er valgt som en varm kontrast til den ellers mørke fasaden. Eiken er først og fremst dominerende i underetasjen, men gjentas som håndløper på verandaene.

## Materialpalett




1. Sortlakkert aluminium. 2. Eik håndløper og detaljer kjeller. 3. Eksisterende teglvegg Gunnar Schjelderups vei 33B. 4. Rustfritt stål og lys betong 5. Forpatinert sink.



## Opprinnelig fasade



**Opprinnelig fasade fra 1964**

## Tidstypisk arkitektur fra samme epoke

1



2



3



4



1. Ullern allé. 2. Torjusbakken. 3. Tidemands gate. 4. Haldenskogveien



## Materialreferanser fra området

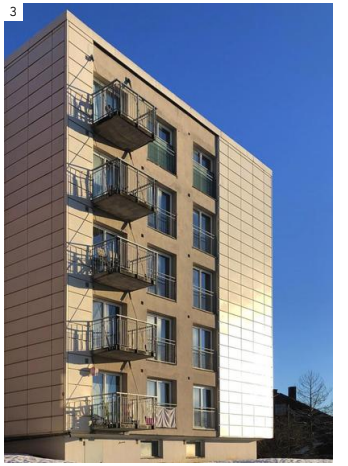
1



2



3



1. Svartmalt trepanel 2. Rød tegl. 3. Balkong i rustfritt stål og betong.

## Referanser: Arkitektur



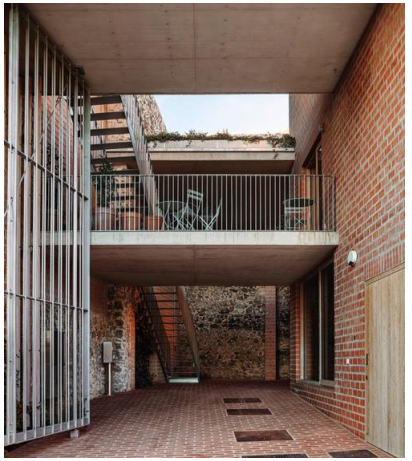


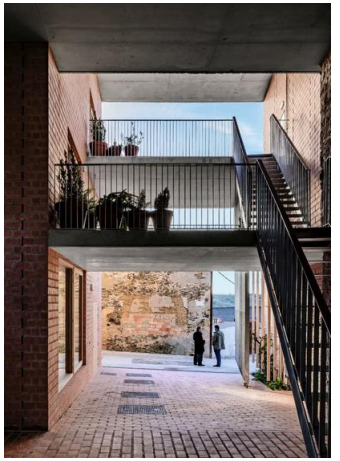


Vandkunsten Arkitekter - Teglverkshavnen



## Referanser: Arkitektur





Harquitectes - Clos Pachem Winery

## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.03.23
**Selskapsnummer:** 8162 **Selskapsnavn:** The Academy i Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** _____

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



OBOS

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 fra ekstraordinær generalforsamling i The Academy i Borettslag**

---

Møtedato: 22.03.2023

Møtetidspunkt: 14.00

Møtested: Gunnar Schjelderups vei 33 B

Til stede: 6 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 7 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Rushil Kumar Pathak og Aleksandar Damcevski.

Møtet ble åpnet av Rushil Kumar Pathak

---

**1 Konstituering**

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Rushil Kumar Pathak foreslått.
**Vedtak: Valgt.**

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
**Vedtak: Godkjent.**

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Aleksandar Damcevski foreslått, og som protokollvitne ble Stian Abusdal foreslått.
**Vedtak: Valgt.**

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
**Vedtak: Godkjent.**

---

**2 Kameraovervåking**

A Behandling av kameraovervåkning

Kameraovervåking er installert og satt i funksjon fra og med 1. august 2022.

Det er satt opp varsel på utsiden av hver oppgang om at overvåkning foregår. Forslaget ble vedtatt på årsmøte med 25 stemmer for vedtaket og 5 stemmer mot vedtaket, torsdag 12. mai 2022. Ved en feiltakelse ble det informert at flertallskrav var alminnelig flertall, og ikke to tredjedels flertall.

Kameraovervåking skjer i henhold til gjeldene lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåkning. I vårt borettslag skal all form for kameraovervåking





være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes.

Det er 2 som har tilgang til å se opptak, og det fordeles internt i styret ved konstituering hvem som er ansvarlig. Det anbefales at styrets leder og vaktmester skal være de som skal ha tilgang til å se opptakene, hvor begge må være til stede samtidig for å logge inn på opptakssystem for å kunne få tilgang til opptakene. Opptak lagres i 7 dager og slettes automatisk. Utlevering av opptak skjer kun etter personopplysningslovens regler. Styret har et ansvar for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

Kameraovervåking krever to tredjedels flertall.

Forsalg til vedtak

Forslag vedtas mer enn to tredjedels flertall og som er beskrevet i forslaget.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

B Behandling av Vedtektsendring: Kameraovervåking

Det foreslås et nytt punkt (3-3) i §3.

3-3 Kameraovervåkning (1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder. (2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

C Behandling av Igangsetting og finansiering fasadeendring og balkongprosjekt

Styret har allerede engasjert en arkitekt for en mulighetsstudie og skisseprosjekt som er tilnærmet ferdigstilt med Oslo Byggentreprenør AS og Dyvik & Fasting Arkitekter AS. Dette ble gjort for å ha et minimum underlag å presentere for sameiet, samt avklare hvorvidt det i det hele tatt er realistisk å få tillatelse til å bygge balkonger.

Sameiet har planlagt med vedlikehold og fasaderehabilitering på alle 4 sammenkoblede bygningene. Det er helt nødvendig med å skifte ut alle vinduer og balkongdører på alle 4 sammenkoblede bygningene som er totalt 183 leiligheter.

- Ny fasadekledning på alle 4 sammenkoblede bygningene.
- Toppavdekning gesims, samt vannbrettbeslag på alle vinduer og balkongdører.
- Etablering av 44 balkonger og 2 platting på bakkenivå i oppgang B.
- Vedlikehold og fasaderehabilitering kr 112 213,- ekskl. mva per leilighet.
- Balkongprosjekt og nye skyvedører kr 155 000,- ekskl. mva per leilighet.

Leiligheter som ikke har balkong eller kan få balkong, skal unnlates ved kostnadsbilde for balkonger.

Bevilgning til søknadsprosess for fasaderehabilitering og etablering av balkonger.

**Benkeforsalg: Styret får fullmakt til å gå videre i prosessen om å undersøke mulighetene om å få balkong.**

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

D Vedtektsendring: Balkong

Vedtektsfeste at de som har eller får balkonger er ansvarlig for vedlikehold og rehabilitering av balkonger i fremtiden.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

---

Møtet ble hevet kl.: 14:46. Protokollen signeres av

Møteleder:
Rushil Kumar Pathak /s/

Fører av protokollen:
Aleksandar Damcevski /s/

Protokollvitne:
Stian Abusdal /s/

## HUSORDENSREGLER FOR THE ACADEMY I BORETTSLAG

Husordensreglene anses som et tillegg til de gjeldende vedtektene for The Academy i Borettslag. Disse reglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne har ansvaret for å overholde reglene og sørge for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere blir kjent med reglene og følger dem. Eventuelle henvendelser til styret skal sendes til e-postadressen kontakt@theacademy.no.

## HOLD DEG OPPDATERT PÅ VIKTIG INFORMASJON I VÅRT BORETTSLAG

Styret forutsetter at du har kjennskap til reglene hos oss og vet hvor du kan finne relevant informasjon i borettslaget. Det er ditt ansvar å søke etter relevant informasjon selv og holde deg oppdatert på hva som skjer i borettslaget. Hvis du er i tvil eller ikke finner det du leter etter, kan du ta kontakt med styret, som kan hjelpe deg. Ikke ta saken i egne hender, selv om du ikke finner noe på www.theacademy.no.

**1. Hensynet til øvrige beboere**

Enhver andelseier plikter å sørge for at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom klokken 23:00 og 06:00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, søl fra matrester eller drikkevarer, tomemballasje og lignende) fra fellesarealene senest dagen etter arrangementet.

Det er ikke tillatt å riste eller banke duker, sengetøy, tepper, klær eller lignende fra balkonger eller vinduer. Slike gjenstander skal heller ikke henges over rekkverk på balkongen eller ut av vinduet.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i leiligheten som medfører banking, boring, sliping, saging og lignende, er det viktig at naboene blir varslet skriftlig ved hovedinngangen og har lest informasjonen på www.theacademy.no under seksjonen «Nyttig informasjon», da det er mye man må sette seg inn i når det gjelder hva som krever godkjenning fra styret, for eksempel leilighetsdører, vinduer og kjøkkenhetter. Støyende arbeid i leiligheten tillates i tidsrommet mellom klokken 07:00 og 20:00, mandag til fredag, og mellom klokken 10:00 og 18:00 på lørdager. På søndager og helligdager skal ikke støyende arbeid utføres.

**2. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

**Beboerne skal sørge for:**

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.



- at balkongen eller uteareal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, bilvrak, møbler eller lignende, og andelseier står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger eller uterealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

**3. Fellesarealer**

(1) Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslaget eiendom, inklusive fellesarealene.

(2) Søppelkasser er kun beregnet for husholdningsavfall. Papir skal sorteres og kastes i egne beholdere som er blå. Glass og andre farlige gjenstander skal også kastes i egne beholdere beregnet for dette formålet. Avfall skal ikke plasseres utenfor søppelkassene.

(3) Mat bør ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

(4) Fellesarealene skal holdes frie for gjenstander som tilhører beboerne. Hensetting av gjenstander i fellesarealene kan føre til fjerning uten varsel. Ønsker man å få tilbake en fjernet gjenstand, påløper det et gebyr for brudd på husordensreglene. Gjenstanden vil bli kastet hvis man ikke tar kontakt med styret eller vaktmesteren innen 14 dager etter at den ble fjernet fra fellesarealene.

(5) Det anbefales på det sterkeste å unngå å justere dørautomatikken på hovedinngangen selv, og det er absolutt forbudt å forstyrre plasseringen av søppelkasser eller lignende for å holde døren åpen. Hvis du ønsker å justere dørautomatikken for å holde døren åpen, vennligst bruk instruksjonene på det opphengte papiret for å gjøre det på riktig måte. Andelseieren kan bli fakturert ved uaktsom eller feilaktig bruk.

(6) Røyking er strengt forbudt i boligen, på balkongen, i fellesområdene, ved hovedinngangen og i heisen.

Det er flere retningslinjer som må følges. Et eksempel på dette er reglene for matter utenfor leilighetene. Tykke dørmatter er ikke tillatt, og de må være hele og rene for å opprettholde et ryddig og velstelt utseende i korridorene. Alle fellesdører skal alltid være lukket, og du har et ansvar for å melde fra hvis en fellesdør ikke klarer å lukke seg. Videre er det viktig å merke seg at leilighetsdørene er borettslagets ansvar. Derfor er det ikke tillatt å bytte ut dørkikkerten, male døren, installere en elektronisk lås eller lignende. Ytterligere informasjon og regler finner du på www.theacademy.no under seksjonen «Nyttig informasjon». Hvis du bryter noen av reglene der, skal det anses som et brudd på husordensreglene.

**4. Dyrehold**

Det er ikke tillatt å holde dyr i borettslaget uten godkjennelse fra styret. Etter søknad på eget skjema er det tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseieren aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Generell tillatelse gis til ett dyr av typen hund eller innekatt – det kan dispenseres etter søknad dersom særskilte grunner taler for det. Beboere som holder dyr i borettslaget, skal sørge for at dyrene ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Lufting skal skje utenfor borettslagets område. Båndtvang gjelder hele året. Ytterligere informasjon om hvordan du sender inn en søknad, finner du på www.theacademy.no under seksjonen «Nyttig informasjon», og deretter til «Dyrehold».

THEACADEMY

**5. Brannvarslingsanlegg**

Brannsikkerheten i boligen og for naboene avhenger av at brannvarslingsanlegget i bygningen fungerer som det skal. Det er derfor strengt forbudt å koble ut røykdetektoren som er plassert inne i boligen, rett ved leilighetsdøren. Dersom detektoren i boligen, som er knyttet til det sentrale brannvarslingsanlegget, deaktiveres eller demonteres i forbindelse med arbeider i boligen, må dette avklares med styret på forhånd. Hvis dette ikke er avklart med styret på forhånd og ikke utføres av kvalifiserte fagfolk, må andelseieren dekke kostnadene for utbedring av feil som oppstår, samt eventuell unødvendig tid for styret og vaktmesteren.

**6. Elektrisk anlegg**

Styret har ansvar for kontroll og vedlikehold av elektriske anlegg og installasjoner i borettslagets fellesarealer, og frem til hovedsikringen i andelseiernes sikringsskap. Andelseieren har ansvaret for kontroll og vedlikehold av det elektriske anlegget i sikringsskapet etter hovedsikringen og inne i boligen.

Det vil si alt som er tilkoblet hovedstrømledningen som kommer inn til boligen. Med andre ord: Andelseieren har ansvar for å vedlikeholde sikringsskapet, ledningsnett, kontakter, brytere, komfyr, tv, belysning, elektriske husholdningsartikler og alt som er tilkoblet det elektriske anlegget.

**7. Fremleie**

Fremleie av boligen må godkjennes av styret og kan tillates for inntil ett år om gangen etter innsendt, begrunnet søknad. Andelseieren må personlig ha bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene før søknad om overføring av bruksrett sendes inn. Hvis en andelseier har behov for å overlate bruken av leiligheten (utleie), må vedkommende henvende seg til OBOS for registrering. Andelseieren er ansvarlig overfor borettslaget for økonomiske forpliktelser og for at leietakeren overholder trivselsreglene.

**8. Postkasseskilt**

Hvis du trenger et nytt postkasseskilt eller er en ny beboer som skal flytte inn, må du sende inn en bestilling på www.theacademy.no under seksjonen «Skjema», og deretter til «Navneskilt». Det er ikke tillatt å bestille postkasseskilt fra Posten Norge AS eller andre leverandører, ettersom skiltene skal være nøyaktig like for alle. Det er ikke tillatt å ha egenproduserte skilt, navnelapper, tape, tusj eller lignende på postkassene.

**9. Brudd på husordensreglene**

Andelseierens eller fremleietakers brudd på husordensreglene overfor borettslaget vil føre til sanksjoner. Styret kan kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven.

Husordensreglene ble sist endret på styremøtet 28. august 2023.

THEACADEMY

## FASTSETTELSE AV VEDTEKTER

Det ble fastsatt vedtekter for The Academy i Borettslag med følgende ordlyd:

## VEDTEKTER

For The Academy i Borettslag

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 10.09.2007

Sist endret av generalforsamling 22.03.2023

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

The Academy i Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget eier seksjonene f.o.m. 65 t.o.m. 139 i sameiet Gunnar Schjelderups vei 33 (heretter kalt Sameiet), gnr. 77 bnr. 00 og gnr. 77 bnr. 197 i Oslo kommune. Borettslaget er således en av flere sameiere i Sameiet. Laget og det andelseiere er underlagt vedtekter og andre lovlige beslutninger i Sameiet, for øvrig i samsvar med den til enhver tid gjeldende sameielovgivning.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Kongsvinger kommune.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på 5000 kroner.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 4-2 (1). det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer rett til å eie inntil 10% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av Sameiets og borettslagets vedtekter, samt husordensreglene for eiendommen.



**2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektens punkt 4-2.

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjenner av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan ekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververne som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erververe andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til en ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

**3. Borett og bruksoverlating**

**3-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**3-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

THEACADEMY

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- og nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

**3-3 Kameraovervåkning**

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

**4. Vedlikehold**

**4 -1 Andelseierens vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slik som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.



(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslag er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

**4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal sørge for at lagets seksjoner i Sameiet holdes i orden i samsvar med Sameiets vedtekter. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mishold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal Sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) På sammen måte skal Borettslaget sørge for at det gjennom Sameiets besluttende organer utføres vedlikehold og om nødvendig foretar utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærene konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget og Sameiet kan utføre si vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jr borettslagsloven § 5-18.

**5. Pålegg om salg og fravikelse**

**5-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**5-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mishold gir laget rett å kreve andelen solgt.

THEACADEMY

**5-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

**6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

**6-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Den enkelte andelseier er ansvarlig for Borettslagets felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av Borettslaget. Borettslagets felleskostnader til Sameiet følger Sameiets fordelingsnøkkel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldene forsinkelsesrenter etter lov av 17. desember 1976 nr.100.

**6-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

**6-3 Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

Hvis andelseier til tros for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. Borettslagsloven § 5-22. Medfører andelseierens eller andre brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller skade, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige beboere kan styret krevet fravikelse fra boligen i medhold av tvangsfullbyrdelsesloven lap.13, jfr. Borettslagsloven § 5-23.

**7. Styrers og dets vedtak**

**7-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styret som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**7-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.



(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**7-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer fatte vedtak om noe som faller inn under borettslagsloven § 8-9. da Borettslaget er en del av Sameiet Gunnar Schjelderups vei 33, må dog vedtak etter en rekke bestemmelser fattes i sameiermøte.

**7-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i felleskap representerer laget utad og tegner dets navn.

**8. Generalforsamlingen**

**8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyest tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

THEACADEMY

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

**8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning av styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**8-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**8-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det avgis en stemme.

**8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Sammenliknet avgjøres ved loddtrekning.

**9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

**9-1 Inhabilitet**

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



(2) 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 forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

**9-2 Taushetsplikt**

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

**9-3 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 andre andelseiere eller laget.

**10. Representasjon på sameiermøte og antall stemmer**

**10-1 Representasjon på sameiermøte**

Så fremt annet ikke besluttes i styret eller generalforsamling har styreleder fullmakt til å representere og stemme på vegne av Borettslaget på sameiermøte. Borettslaget kan i tillegg møte med like mange fullmektiger som antall seksjoner laget eier. Andelseierne som ønsker å møte på sameiermøtet har møte og talerett.

**10-2 Antall stemmer**

Styreleder i Borettslaget eller den utpekt til å representere Borettslaget i sameiermøte har stemmerett med like mange stemmer som antall seksjoner Borettslaget eier i Sameiet.

**Vedtektsendringer og forhold til borettslovene**

**11-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

**11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder i lov om borettslag av 06.06.2003 nr.39.

THEACADEMY

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Mathilde Louise Skavås
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no

8329614 8162/117 25.02.25

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.02.2025.

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | 8162 The Academy I Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 991.796.312 |
| Andelseier: | Steinar Schei |
| Leieobjektnr: | 117 |
| Adresse: | Gunnar Schjelderups V 33 C, 0485 OSLO |
| Andelsnummer: | 117 |
| Borettsinnskudd: | kr 227.697,– |
| Hjemmeside: | Ingen |

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 91089378.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- Borettslaget står som eier av leilighet 65 - 139 i eierseksjonssameie Gunnar Schjelderups vei 33.
- Aimo Park har parkeringsforvaltningen. Ved ønske om p-plass, last ned https://www.aimopark.no/nb-no/cities/oslo/gunnar-schjelderups-vei-33-a-d/ . For spørsmål send mail til leieplass@aimopark.no
- Det er 6 ladeplasser tilgjengelig. Kr 1700 per mnd. Interesserte sender e-post til: murad.ishqair@aimopark.no
- Selskapet fester tomt av GSV Eiendom AS for en avtaleperiode på 82 år f.o.m 01.09.2007. Bortfester kan indeksregulere hvert år, tilsvarende en eventuell økning av konsumprisindeksen (KPI) eller annen tilsvarende indeks derom konsumprisindeksen opphører. Forretningsfører leverer ikke kopi av festekontrakt.
- De aller fleste vedlikeholdstiltakene gjennomføres i regi av sameiet.
- Byggene ble totalrehabilitert i perioden 2007/08.
- Boligselskapet har inngått avtale om garantert betaling av felleskostnader fra 15.07.2021.
- Borettslaget har IN-ordning. Innfrielse i forbindelse med låneforfall 30.03 og 30.09. Innbetaling må skje innen 10 dager før lånets forfall.
- Felleskoatndene øker med 18 % fra 1.3.2025.

### Selskapets totale lån og vilkår:

| Lånenr | Type | Restsaldo | Restløpetid | Term pr. år | Avdr.frihet til og med | Type rente | Rente |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| * OBOS01-98207908215 | A | 60.177.598,- | 23 år 4 md. | 12 | | Flyt | 5,59% |

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:

**Felleskostnader:**
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 12.862,– pr. md.
Herav:

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 5.078,- |
| Vaktmestertjenester | 150,- |
| TV og internett | 471,- |
| Kapitalkost. lån 1 OBOS01 | 7.163,- |

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 13.776,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):**

| Ligningsverdi fås på ligningskontoret | Innberetnings-pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|---|---|
| | 1.114,- | 63.429,- | 38.487,- | 1.261.403,- |

Festetomt utgjør 140 313 kr av gjeld.

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| Lånenummer | Restsaldo | Kapital-kostnader |
|---|---|---|
| * OBOS01-98207908215 | 1.117.217,- | 7.151,- |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1.118.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

**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.

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski tlf.22 86 82 07 ev. pr. e-post: aleksandar.damcevski@obos.no.

**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/Nikolai Eggesvik Karlsen Gunnar Schjelderups V 33 B, 485 OSLO, e-post: kontakt@theacademy.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 eventuell forkjøpsrett er avklart og 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.

Hilsen OBOS

**Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO**

**Vår ref:** **Dato:**

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER**

| | | |
|---|---|---|
| **Bolig. nr:** | **Selskapsnr:** | **Boligselskapets navn:** |
| **Ny eier:** | **Fødselsdato:** | **Leilighetens adresse:** |
| **Medeier:** | **Fødselsdato:** | |

**For selger: _____ har oppdragsansvarlig:**

**_____ formidlet salg av ovennevnte bolig. Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.**

**Kjøpers nåværende adresse:_____**

**Kjøpers e-post adresse:_____**

**Husstanden består av ant. personer:_____**

**Garasje/ Parkering:_____**

**Avtalt overtakelsesdato:_____**

**Telefonnummer kjøper:_____ _____**

**Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____**

**Oppdragsansvarlig e-post: _____**

**Med vennlig hilsen**

**Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post**

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

| 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

Oslo

# S-1986

Endret reguleringsplan for deler av Nycoveien, Sandakerveien, Vei 2451, Vitaminveien, Kristoffer Aamots gate og Nydalsveien samt reguleringsplan for felles avkjørsel,turveiunderanger og opphevelse av regulering for noen mindre områder. (Vei 363)

S-1986 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 08.01.1975
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197401414
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# S-2100

Endret reguleringsplan for gnr. 77, bnr. 100 m.fl. Nydalen som reguleres til byggeområde for boliger med felles areal (lek,av- kjørsel,parkering og gangveier) Oslo kommune. Ang. til tinglyste avtaler se gnr.77 bnr.100+149 ekspedisjon av 27.8.1985

**Vedtaksdato:** 08.12.1975
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197501351
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** V161084, V170286

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 77, BNR. 100 M. FL., NYDALEN SOM REGULERES TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER MED FELLESAREALER (LEK, AVKJØRSEL,PARKERING OG GANGVEIER) - OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.
På områdene A, B1, B2 og B3 kan det oppføres småhusbebyggelse i 2 etasjer pluss underetasje hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn, ligger tilrette for det og med utnyttelsesgrad som vist på reguleringsplanen.
Ny bebyggelse skal søkes gitt en mest mulig enhetlig arkitektonisk utforming og søkes tilpasset den eksisterende bebyggelse.

§ 2. Eksisterende bebyggelse som inngår i planen kan utstyres med tilbygg og påbygg innenfor rammen av fastsatt utnyttelsesgrad.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse for oppføring av nye boliger kan godkjennes, må det fremlegges detaljert bebyggelsesplan for områdene A og B1, B2, B3, og kotert terrengplan, alt i målestokk 1:500.
Eksisterende vegetasjon, hager, gangveier og lekeplasser skal i størst mulig grad søkes bevart.

§ 4. Lekeplass og gangvei i område A skal være felles for samtlige eiendommer innen området og bør opparbeides straks.
Lekeplass og gangvei i område B2 skal være felles for hele reguleringsområdet og anlegges ved utbygging av område B2.
Lekeplassen bør utformes slik at den egner seg for ballspill.
Felles avkjørsel med gangveiforbindelse til Heiloveien er felles for områdene B1, B2, B3 og B4.
På område C kan det anlegges garasjer som er felles for hele reguleringsområdet.
De øvrige parkeringsplasser er felles for områdene, B1, B2, B3 og B4.

§ 5. På gangveier kan kun nødvendig trafikk etter bygningsrådets skjønn tillates.

§ 6. Parkeringsdekningen skal ved oppføring av nye enheter være min. 1,3 bilplass pr. leilighet i småhusbebyggelse og min. 0,25 bilplass for hybler. Parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg som vist på reguleringsplanen.

*Se Oppmålingsvesenets ekspedisjon av 27.8.1985 ark.gnr.77 bnr.100 + 149.*
*Med liste over krav til tinglyste erklæringer vedrørende:*
*1. Rett for hver av eierne/festerne til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt rett til atkost for reparasjon og vedlikehold.*
*2. Boligparsellenes rettigheter og plikter vedrørende fellesparsellene:*
*punkt 2 a til 2 h og punkt 3 a til 3 g samt garasjeparsellene 2b, 9b og 10b.*

Oslo

# S-1174

Reguleringsplan med vedtekter for gnr. 77, bnr. 2, 53 og 94 m.fl. Nydalen i Oslo kommune.

**Vedtaksdato:** 10.12.1964
**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 196401431
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 38195, 2392, 27311

Dokumentet består av 2 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



Vedtekter til reguleringsplan for gnr. 77,bnr. 2 m.fl. vedtatt av Oslo byplanråd 4/12-1962.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 2. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet. Byplanrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Forprosjekt må derfor være innsendt til og godkjent av byplanrådet før byggeanmeldelse sendes inn.

§ 3. Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mellom industristrøket og de tilstøtende arealer kan dette ikke bebygges.

§ 4. Bebyggelsen skal være av brannfaste materialer og kan oppføres i inntil 10m. Utnyttelsesgraden (gulv m2 :tomtens bruttoareal) bør ikke overstige 0,8. Ingen bygning må oppføres nærmere nabogrense enn 4 m. Fra bestemmelsene i dette pkt. kan byplanrådet i særlige tilfelle gjøre unntak innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

§ 5. Boligbygg må ikke oppføres i strøket. Byplanrådet kan dog gjøre unntak herfra etter at helserådet uttalelse er innhentet.

§ 6. Inngjerding av tomtene må anmeldes til byplanrådet. Hvis det isolasjonsbelte som er nevnt i pkt. 3 er ervervet av kommunen, må gjerdet, for de tomter som støter mot isolasjonsbeltet, settes i grense mellom tomten og isolasjonsbeltet. Støter isolasjonsbeltet mot gaten skal det av kommunen inngjerdes mot gate med lave parkgjerder. Sammenhengende gjerder skal ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

§ 7. Hus- og eventuell gjerdefarge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8. Innenfor det regulerte område skal 1/3 av arealet være ubebygd.

§ 9. Det skal sørges for oppstillingsplasser for biler i forholdet 1 bil pr. 100 m2. gulv.

§ 10. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

§ 11. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

Oslo

# S-1270

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.77 bnr.23 m.fl. Lillo, Oslo kommune.

S-1270 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196501414

**Vedtaksdato:** 17.12.1965
**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# S-78GA

Reguleringsplan for gnr. 77 bnr. 53, 25 m.fl.

S-78GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 02.02.1935
**Vedtatt av:** Arbeidsdepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 193501479
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# S-3547

Endret reguleringsplan med reg.best. for Sandakerveien,Kristoffer Aamots gate og Vitaminveiens forlengelse m.m. fra off.vei etc., til trafikkområde,byggeområde for industri og allmennyttig form. felles avkjørsel og spesialomr. bevaring

**Vedtaksdato:** 28.08.1996
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 199405063
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SANDAKERVEIEN, DELER AV KRISTOFFER AAMOTS GATE OG VITAMINVEIENS FORLENGELSE.**

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for industri.
- Byggeområde for allmennyttig formål (kontor m.m.).
- Offentlig trafikkområde (kjørebane, sykkelbane, gang/sykkelvei/fortau, annet veiareal, godsspor).
- Fellesområde (felles avkjørsel).
- Spesialområde (bevaring).

§ 3. Byggeområder for industri, nr.1, 2 og 3, tillegges tilgrensende industriregulerte tomter. Område nr.1 og 2 underlegges de samme bestemmelser som gjelder reguleringsplan S-2255 av 28.07.77.

§ 4. Opparbeidelse av veianlegg krever byggetillatelse og skal dokumenteres ved byggeplan. Byggeplan skal utarbeides i samråd med plan- og bygningsetaten.
Sandakerveien skal opparbeides som allegate med trær plantet i grøntrabatten mellom sykkelbane og fortau. Overgangen til beplantet areal skal utføres med kantstein.
Sammen med byggeplan skal det utarbeides plan for beplantning som skal godkjennes.
Grøntanlegg skal opparbeides samtidig med de øvrige veianlegg i henhold til godkjent plan.

§ 5. Sammen med byggeplan skal det utarbeides plan for belysning, skilting og eventuelle trafikkreguleringsanlegg. Master, stolpepunkter og vegetasjon skal sees i sammenheng m.h.p. et harmonisk helhetsinntrykk. Det bør i størst mulig grad tilstrebes sambruk av mastepunkter.

§ 6. Felles avkjørsler nr. 1 skal være felles for gnr. 77 bnr. 40, 99, 104, 122 og 336, samt eventuelt fremtidige utskilte parseller fra disse.
Felles avkjørsler nr. 2 skal være felles for gnr. 77 bnr. 59, 60, 89, 91, 103, 332, 337 og 339, samt eventuelt fremtidige utskilte parseller fra disse.
Felles avkjørsler nr. 3 skal være felles for gnr. 77 bnr. 41, 109, 112, 123, 135 og 147, samt eventuelt fremtidige utskilte parseller fra disse.

§ 7. Eksisterende boliger og arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy som p.g.a. nye veianlegg utsettes for høyere trafikkstøynivåer enn de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79 skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming eller ytterveggisolering slik at:
- Innendørs støynivå fra trafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer rundskriv T-8/79.
- Støynivåer fra trafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor et flertall av soverommene i hver bolig.
- Det til en hver bolig kan anvises ett utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfresstilles.

Detaljert plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med byggeplan. Alle støybeskyttelsestiltak skal ferdigstilles samtidig med veien.

§ 8. Før det foretas inngrep i form av graving/flytting av masser skal det avklares hvorvidt det forekommer jordforurensning i reguleringsområdet, jfr. plan- og bygningslovens §68.

Oslo

# V150749

Plan for området mellom Tamburveien - Sandakerveien og Nordlandsbanen. Godkjent i henh. til instruks

V150749 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 15.07.1949
**Vedtatt av:** Reguleringssjefen
**Vedtaksdokumenter:** 194902524
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 33C

Dato: 24.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506192
1167

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 100

Vi viser til bestilling av 20250224 for GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 33C.

**GNR. 77 BNR. 100**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.10.1934.

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

**7878 m²**

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

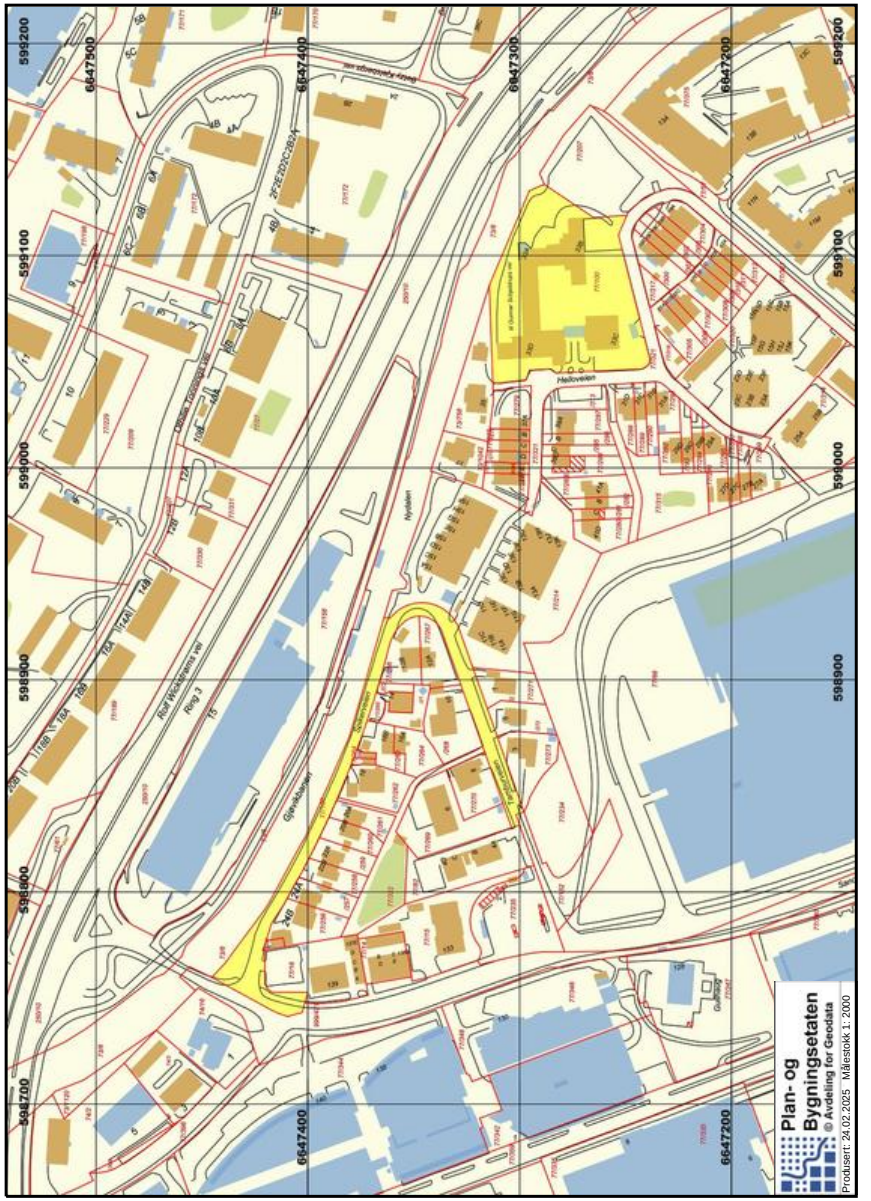
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

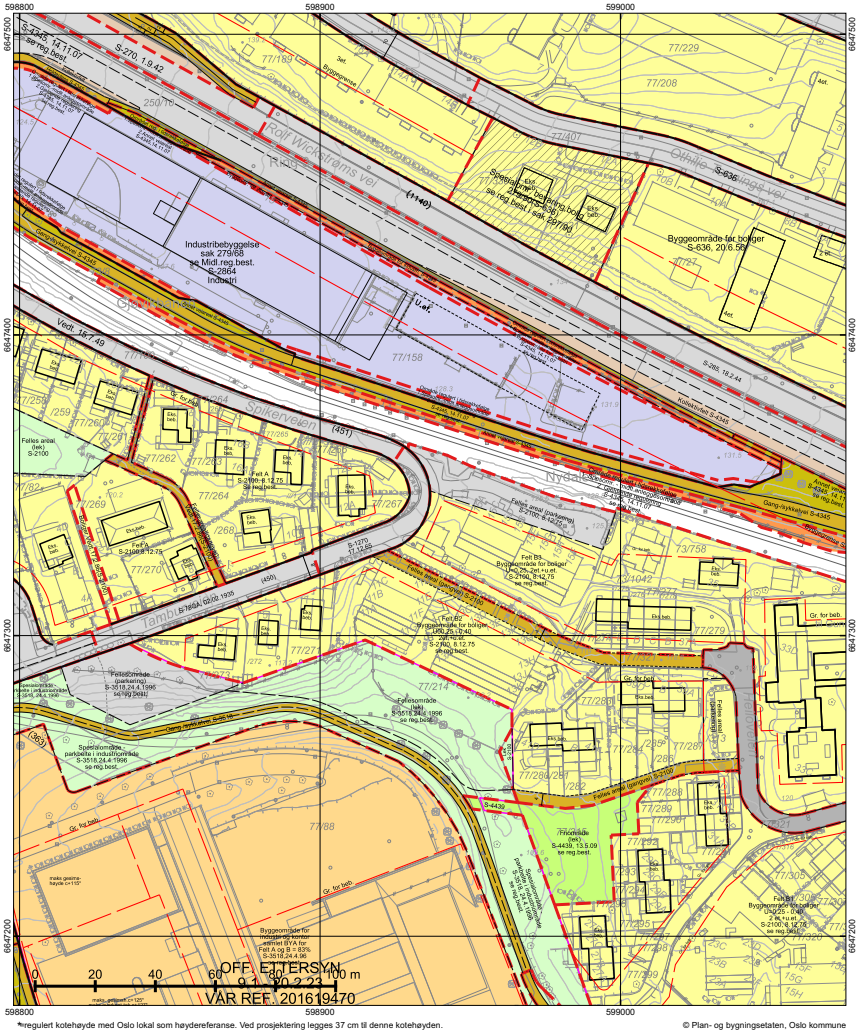
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA






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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 138825/ 86506192
Deres ref.: 197521
Adresse: GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 33C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/100

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 613 - Parkbelte i industristrøk
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

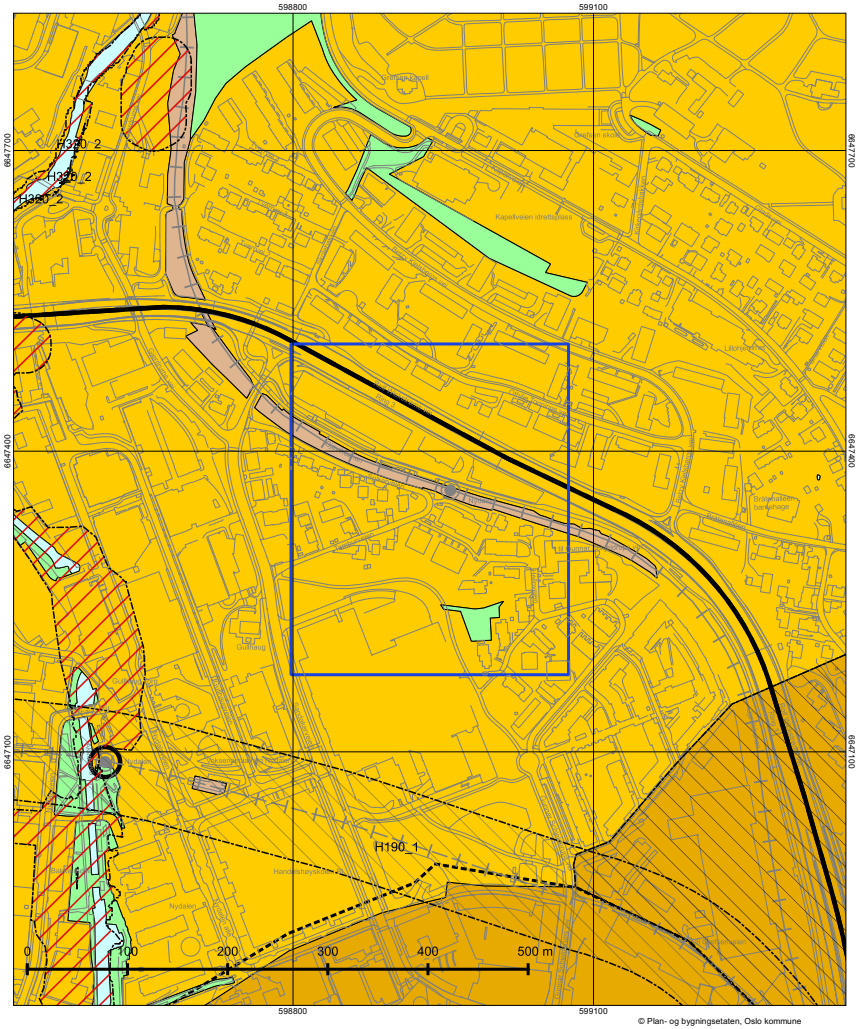
- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138825/86506192
Deres ref.: 197521

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Skatteetaten

Dato
25.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MATHILDE LOUISE SKAVÅS
RYUMS VEI 43 H0101
3036 DRAMMEN

**Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 991 796 312 Andelsnr 117

**Eiendommens adresse:**

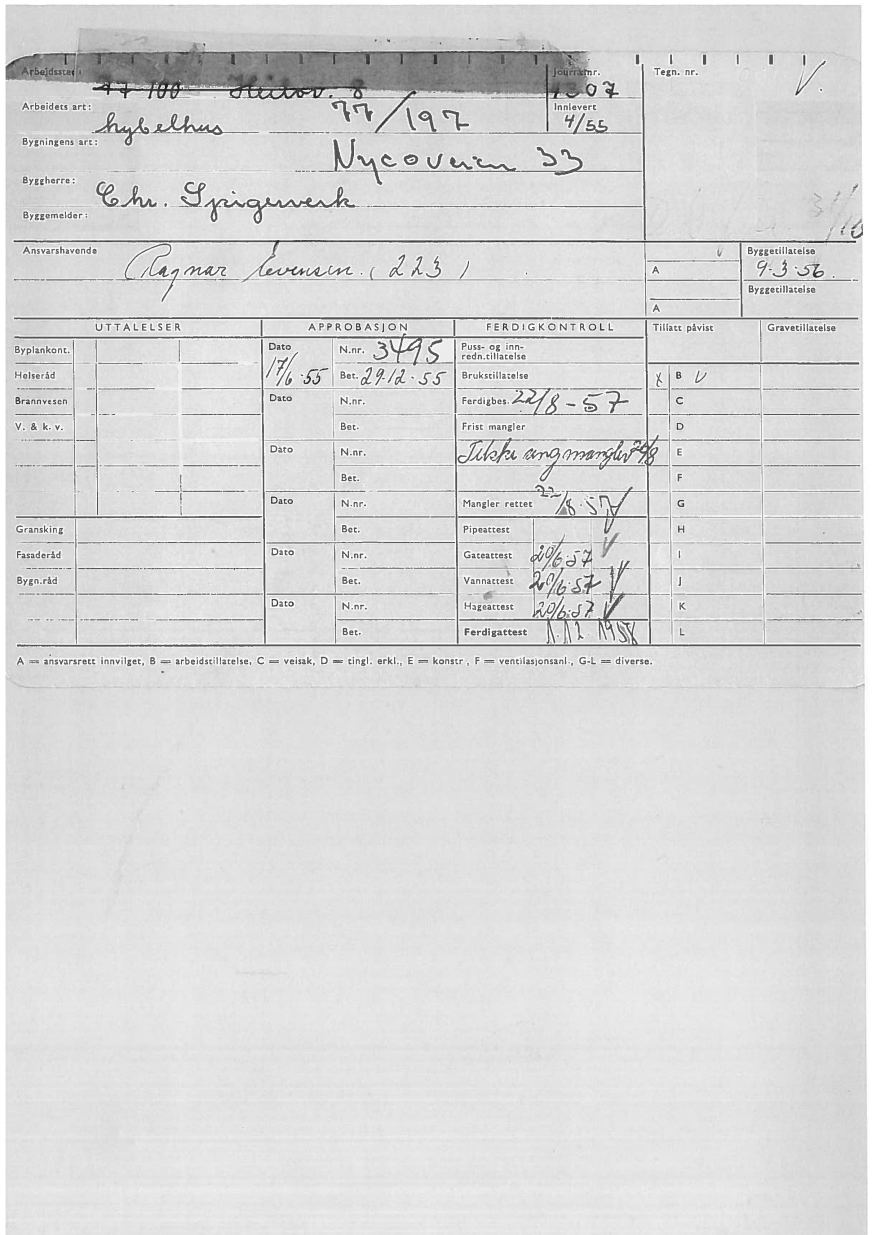
Gunnar Schjelderups vei 33C, 0485 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 905 972 |
| Som sekundærbolig: | kr 3 623 889 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert


BYGG A
BYGG B
BYGG C
BYGG D
TRAPP 01
TRAPP 02
TRAPP 03
TRAPP 04
FELLES
Brannskap og sjakt
Snudd stagretning
Endret dører fra trapperom
PLAN 3 ETASJE



Arbeidssted: 47 100 Stabbor. 8 — Journ.nr. 1907 — Tegn. nr. V.

Arbeidets art: hybelhus 77/197 — Innlevert 4/55

Bygningens art: Nycovenen 33

Byggherre: Chr. Spigerverk

Byggemelder:

Ansvarshavende: Ragnar Levensen (223)

V — Byggetillatelse 9.3.56.

A — Byggetillatelse

A

| UTTALELSER | | | APPROBASJON | | FERDIGKONTROLL | | Tillatt påvist | | Gravetillatelse |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Byplankont. | | | Dato | N.nr. 3495 | Puss- og innredn.tillatelse | | | | |
| Helseråd | | | 17/6-55 | Bet. 29/12-55 | Brukstillatelse | | X | B V | |
| Brannvesen | | | Dato | N.nr. | Ferdigbes. 22/8-57 | | | C | |
| V. & k. v. | | | | Bet. | Frist mangler | | | D | |
| | | | Dato | N.nr. | Tilsyn ang mangler 22/8 | | | E | |
| | | | | Bet. | | | | F | |
| | | | Dato | N.nr. | Mangler rettet 22-8-57 | | | G | |
| Gransking | | | | Bet. | Pipeattest | | | H | |
| Fasaderåd | | | Dato | N.nr. | Gateattest | 20/6-57 | | I | |
| Bygn.råd | | | | Bet. | Vannattest | 20/6-57 | | J | |
| | | | Dato | N.nr. | Hageattest | 20/6-57 | | K | |
| | | | | Bet. | Ferdigattest | 1.11.1958 | | L | |

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Ressurssenteret

Bermingrud Entreprenør Oslo - Akershus AS
P.b. 158
3054 KROKSTADELVA

Dato: 15 OKT. 2007

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200513773-34 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Gunnar Velten | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 33 | Eiendom: | 77/100 |
| Tiltakshaver: | Gunnar Schjeldrupsvei 33 Eiendomsselskap AS v/ Tore Gjendemsjø | Adresse: | Pb. 1801 Vika, 0123 OSLO |
| Søker: | Bermingrud Entreprenør Oslo - Akershus AS | Adresse: | P.b. 158, 3054 KROKSTADELVA |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

## BRUKSTILLATELSE - GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 33.

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:**

☒ følgende deler av tiltaket: **Leiligheter i bygg C. Fremtidige seksjoner 110-139.**

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 01.01.2008.

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 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.

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
Ressurssenteret
Andregangsvedtak
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

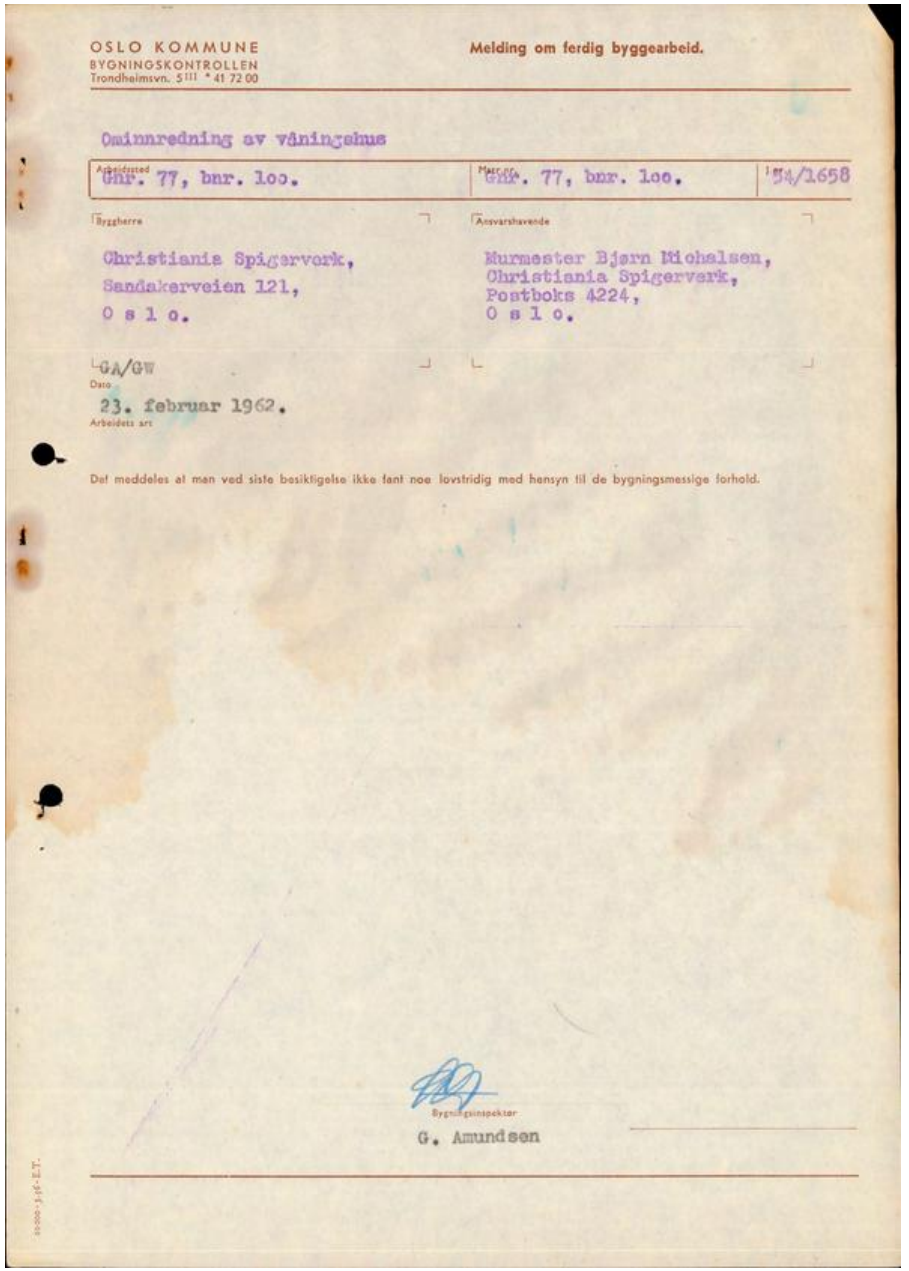


PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Andregangsvedtak

Tor Valstad
avdelingsenhetsleder

Gunnar Velten
saksbehandler

Kopi til:
Gunnar Schjeldrupsvei 33 Eiendomsselskap AS v/ Tore Gjendemsjø, Pb. 1801 Vika, 0123 OSLO, OSLO



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

**Melding om ferdig byggearbeid.**

Ominnredning av våningshus

| Arbeidsstedet | Matrikkel | Løpenr. |
|---|---|---|
| Gnr. 77, bnr. 100. | Gnr. 77, bnr. 100. | 54/1658 |

| Byggherre | Ansvarshavende |
|---|---|
| Christiania Spigerverk,<br>Sandakerveien 121,<br>O s l o. | Murmester Bjørn Michalsen,<br>Christiania Spigerverk,<br>Postboks 4224,<br>O s l o. |

GA/GW

Dato
23. februar 1962.
Arbeidets art

Det meddeles at man ved siste besiktigelse ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
G. Amundsen

80000-3/61-E.T.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

**Notat**

**Til:** **Dato:21.01.2014**
**Fra:**
**Saksbehandler: Erik Rolt** **Saksnr: 200513773-48**

## SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

## GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 33

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

| Sett Kryss | Årsak til henleggelse |
|---|---|
| | Godkjent melding uten ferdigmelding |
| | Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år |
| | Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år |
| | Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år |
| X | Brukstillatelse eldre enn 3 år |
| | Endringstillatelse eldre enn 3 år |

**Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.**

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Nydalen

**Nydalsveien 33, 0484 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**nordvikbolig.no/kontorer/nydalen**

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

**481 00 222**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 20-0414/24

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Gunnar Schjelderups vei 33C 0484 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 77, bnr 100 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no