

Gunnar Schjelderups vei 33C



Velkommen til

Gunnar Schjelderups vei 33C



Salgsoppgaven produsert 21. juli 2025

NYDALEN

Innbydende 2-roms hjørneleilighet m/solrik balkong. Pusset opp i 2025.
V.v., TV og Internett inkl. IN-ordning. Nær BI.

Prisantydning	2 920 000,-
Fellesgjeld	1 070 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 991 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	13 402,-
BRA-i	31 kvm
Totalt BRA	33 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2008

Megler	Amalie Marthinsen
Telefon	472 00 032
E-post	a.marthinsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Mathilde Louise Skavås
Telefon	953 06 828
E-post	m.skavaas@nordvikbolig.no


Domino





Kort fortalt

- Amalie Marthinsen v/Nordvik Nydalen har gleden av å presentere Gunnar Schjelderups vei 33C! En nylig oppgradert 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
- Felles takterrasse og heisadkomst
- Flott utsikt over Nydalen
- Kort vei til BI
- Mulighet for parkeringsleie*
- Sentral og attraktiv beliggenhet

Arealer og innhold

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

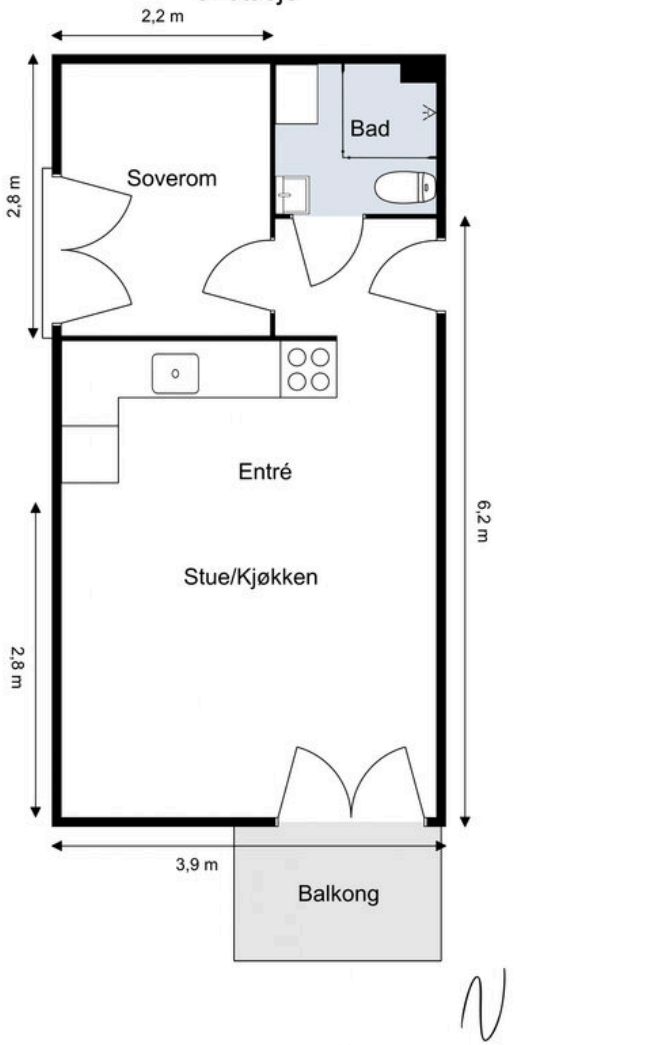
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Entré, Soverom, Bad/vaskerom, 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

3. etasje



NIELSEN TAKST & ENERGIRÅDGIVER AS

Planskissen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet





























Informasjon

Gunnar Schjelderups vei 33C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0235/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Gunnar Schjelderups vei 33C, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 100, snr 126 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 126 i The Academy i Borettslag, org.nr. 991796312

Selger
Andreas Sandgrind

Kjøpesum og omkostninger
2 920 000,- (Prisantydning)
1 070 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 990 000,- (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))
---
3 991 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 000 650,- (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
2008

Etasje
3

Antall soverom
1

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

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 31 kvm. Entré, Soverom, Bad/vaskerom, 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 3. 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 er nylig oppusset i 2025 med blant annet nytt kjøkken, gulv og overflatebehandling - 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 2025.

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, beige fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum. Det er fliser over benkeplate og lys under overskap. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. 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 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.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med gulvstående klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speil med lys og dusjvegger. Videre er det opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER:
Det følger med en kjellerbod på ca. 2 m^2, merket med nr. C305.

ØVRIG INFORMASJON:
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
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 og TG3 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:
- Utvendig > Dører > Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Entrèdøren har en liten sprekk i innvendig laminering, dette anses som et kosmetisk avvik.
- Innvendig > Innvendige dører > Synlig sårskade og fuktsvelling i bunn på toalettdør.
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Våtrom > Overflater Gulv > Spor av svertesopp på silikonfuge i dusjsone.
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank > Sentralt varmtvannsberedning.
- 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, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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 2008. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok leiligheten i 2025 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.
- Malt vegger/ tak og lagt nytt laminat gulv.

- Bad: byttet vask/servantskap.
- Arbeidet er utført av TOCHUKWU ENWEREOBI Rørlegger Bedrift.

Nytt kjøkken.
- Rørlegger tilkoblet vask/ rør.
- Arbeidet er utført av TOCHUKWU ENWEREOBI Rørlegger Bedrift
- Elektriske er utført av Xpert Installasjon AS.

- Elektriker har lagt varme i gulv, satt opp nye stikkontaker & lamper.
- Arbeidet er utført av Xpert Installasjon AS.

Informasjon vedr. montering er gitt av eier før befaring

Sammendrag selgers egenerklæring

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tochukwu Enwereobi Rørlegger bedrift har byttet servant & vask på badet. (Tilkoblet vask & avløp) 26.05.25 Dokumentasjon i boligmappe.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Xpert installasjon i 2025, samsvarsærklæring med beskrivelse i boligmappen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- Ja, 2025

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tochukwu Enwereobi Rørlegger bedrift har byttet servant & vask på badet + Koblet til kjøkkenvask + avløp på kjøkken. (Her la de også opp waterguard) (Tilkoblet vask & avløp) 26.05.25 Dokumentasjon ligger i boligmappen.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble bygget ny i 2008 i skallet av bygning fra 1950-60 tallet

Bygningssakkyndig

Kristian Olsen Nordstrand

Byggemåte

Vestvendt balkong og sydvendt balkong på ca. 3 m².

Boligblokk bygget i 2008. Bygningen antatt fundamentert med betong til stedlig masser. Grunnmur av betong. Etasjeskille av prefabrikkerte betongelementer. Yttervegger oppført i betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Fasade med
plater. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Oppvarming

Soneinndelt elektrisk gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 13 402,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 5.992,-
Vaktmestertjenester 150,-
TV og internett 471,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01 6.789,-

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. 6.789,- med dagens lånevilkår og felleskostnader.

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

Fasaderenovering og full utskifting av vinduer i bygg B er planlagt gjennomført i perioden 2025-2026. For bygg A, C og D er det planlagt fasaderenovering, samt utskifting av vinduer der det er behov.
De totale kostnadene for prosjektet er per dags dato ikke fastsatt. Tiltakene er planlagt finansiert gjennom låneopptak.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

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 1 070 000,-pr. 01.06.2025

Lånenr: OBOS01-98207908215
Type: Annuitetslån
Restsaldo: 57.305.894,-
Restløpetid: 23 år

Type Rente: Flyt
Rente: 5,42%

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.

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.

Fellesformue

Kr 38 487,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viste et resultat på kr.2 307 521,-. For 2025 er det budsjettert med kr. 1 294 000,-

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad. Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Hund skal holdes i bånd på borettslagets område. Ekskrementer etter hunden skal fjernes. "Bruk pose".

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 91089378

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 7 878 kvm (Festetomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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 Akerselven.

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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. 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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

991796312/126:
07.07.2025 - Dokumentnr: 789208 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 39 700,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 0,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 13 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 113 998,- 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 21. juli 2025

Megler

Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler 2

Mathilde Louise Skavås, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95306828

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og

selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Gunnar Schjelderups vei 33C

Gunnar Schjelderups vei 33C

Nabolaget Nydalen - vurdert av 245 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.)	724 elever, 37 klasser	15 min 1.1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	16 min 1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	705 elever, 41 klasser	21 min 1.6 km
Nydalen videregående skole	960 elever	12 min 1 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	8 min 3.2 km

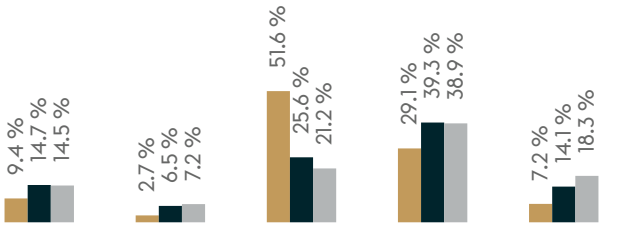
Offentlig transport

Tamburveien	Linje 30, 51, 56, 56B, 58	5 min 0.4 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	9 min 0.7 km
Nydalen	Linje 4, 5	10 min 0.8 km
Storo	Linje 11, 12, 18	10 min 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.9 km

Barnehager

Eventyrstua barnehage (1-5 år)	91 barn	4 min 0.3 km
Nydalen Allé barnehage (0-5 år...	49 barn	5 min 0.5 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...	62 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Grefsen skole	14 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	18 min
SATS Storo	6 min
SiO Athletica Nydalen	7 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 2025

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Gunnar Schjelderups vei 33 C, 0485 OSLO

OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 100

Andelsnummer 126

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



Befaringsdato: 14.07.2025 **Rapportdato:** 21.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22541-1020 **Referansenummer:** SH9417

Foretak: NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS **Takstingeniør:** Ole-Martin Nielsen **Vår ref:**

TAKSTSAMVIRKE AS

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

Nielsen Takst og Energirådgiver

Nielsen Takst og Energirådgiver ble etablert i 2024 og tilbyr tjenester som verditakst, reklamasjonstakst, tilstandsrapport, energirådgivning av enebolig og fritidsbolig. Med fagbrev som rørlegger og ingeniørutdanning innen bygg, samt flere års erfaring fra byggdrift i kommunal sektor, har jeg en solid faglig bakgrunn som gir meg mulighet til å levere grundige og solide vurderinger. Som energirådgiver fokuserer jeg på praktiske og økonomiske løsninger for å oppnå lavere energikostnader og et bedre inneklima.

Rapportansvarlig

Ole-Martin Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
post@nielsen-takst.no
917 70 137

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Gunnar Schjelderups vei 33 C, 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 100
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

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 1958. Senere renovert. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok leiligheten i 2025 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Malt vegger/ tak og lagt nytt laminat gulv.

- Bad: byttet vask/servantskap.
- Arbeidet er utført av TOCHUKWU ENWEREOBI Rørlegger Bedrift.

Nytt kjøkken.
- Rørlegger tilkoblet vask/ rør.
- Arbeidet er utført av TOCHUKWU ENWEREOBI Rørlegger Bedrift
- Elektriske er utført av Xpert Installasjon AS.

- Elektriker har lagt varme i gulv, satt opp nye stikkontaker & lamper.
- Arbeidet er utført av Xpert Installasjon AS.

Informasjon vedr. montering er gitt av eier før befaring.

Andelsleilighet - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt fransk balkong og sydvendt balkong på ca. 3 m².

Boligblokk bygget i 1958. Senere renovert. Bygningen antatt fundamentert med betong til stedlig masser. Grunnmur av betong. Etasjeskille av prefabrikkerte betongelementer. Yttervegger oppført i betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Fasade med plater. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stuen til ca. 2,37m

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Himling av malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med gulvstående klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speil med lys og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplate. Lys under overskap. Integrert kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Soneinndelt elektrisk gulvvarme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

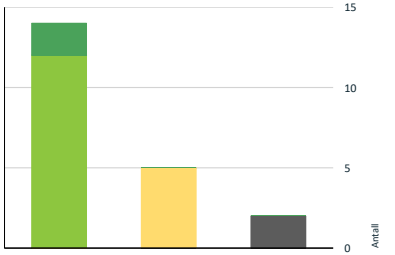
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Gunnar Schjelderups vei 33 C, 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 100
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

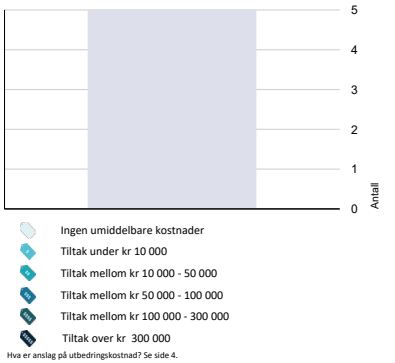
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Gunnar Schjelderups vei 33 C, 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 100
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1958

UTVENDIG

TG 1 Balkongdører

Balkongdører av PVC med 2-lags energiglass, prod. 2007

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

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Entrèdøren har en liten sprekk i innvendig laminering, dette anses som et kosmetisk avvik.

Dør må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt fransk balkong og sydvendt balkong på ca. 3 m².

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1958. Senere renovert. Bygningen antatt fundamentert med betong til stedlig masser. Grunnmur av betong. Etasjeskille av prefabrikkerte betongelementer. Yttervegger oppført i betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Fasade med plater. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stuen til ca. 2,37m.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG 0 Radon

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

Gunnar Schjelderups vei 33 C, 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 100
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synlig sårskade og fuktsvelling i bunn på toalettdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør vurderes utskifting på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Soneinndelt elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Himling av malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med gulvstående klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speil med lys og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling av malte plater. Vegger med fliser.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Montering av lukket dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, elektriske varmekabler.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Svertesopp er registrert

Spor av svertesopp på silikonfuge i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Syrefastsluk.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Himling med malt plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med gulvstående toalett. Baderomsinnredning med folierte fronter, heldekkende servant, speilskap med lys og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG RØ 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

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplate. Lys under overskap. Integrert kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Gunnar Schjelderups vei 33 C, 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 100
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via lufteluker i vegg.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG RØ Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

Årstall: 2007

TG 1 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.

Automatsikringer. 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.
   2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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?
    Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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 33 C, 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 100
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannceller inndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken	Bod nr. C305 i kjeller på ca. 2 m².	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppussing.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

Gunnar Schjelderups vei 33 C, 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 100
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2025	Ole-Martin Nielsen	Takstingeniør
	Andreas Sandgrind	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 33 C, 0485 Oslo

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
305/THE ACADEMY I BORETTSLAG	991796312	305		Sandgrind Andreas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

126

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2008	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	91089378			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Gunnar Schjelderups vei 33 C, 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 100
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Gunnar Schjelderups vei 33 C, 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 100
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sandgrind, Andreas	9578-5994-4-4300638	2025-07-21 09:47:50

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
21. jul. 2025

Oppdragsnummer
20-0235/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gunnar Schjelderups vei 33C, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Andreas Sandgrind

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. mars 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91089378
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tochukwu Enwereobi Rørlegger bedrift har byttet servant & vask på badet. (Tilkoblet vask & avløp) 26.05.25 Dokumentasjon i boligmappe.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Xpert installasjon i 2025, samsvarsærklæring med beskrivelse i boligmappen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Ja, 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tochukwu Enwereobi Rørlegger bedrift har byttet servant & vask på badet + Koblet til kjøkkenvask + avløp på kjøkken. (Her la de også opp waterguard) (Tilkoblet vask & avløp) 26.05.25 Dokumentasjon ligger i boligmappen.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble bygget ny i 2008 i skallet av bygning fra 1950-60 tallet

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: Se takstpapirer

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering i forbindelse med salg Juli 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0235/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sandgrind, Andreas	**2025-07-21**

Identifikasjon

bankID Sandgrind, Andreas

Signicat

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

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

8630597 8162/126 04.07.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.07.2025.

Boligselskap:	8162 The Academy I Borettslag
Organisasjonsnr:	991.796.312
Andelseier:	Andreas Sandgrind
Leieobjektnr:	126
Adresse:	Gunnar Schjelderups V 33 C, 0485 OSLO
Andelsnummer:	126
Borettsinnskudd:	kr 219.362,–
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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98207908215	A	57.305.894,-	23 år	12		Flyt	5,42%

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 13.402,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.992,-
Vaktmestertjenester	150,-
TV og internett	471,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	6.789,-

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. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.114,-	61.174,-	38.487,-	1.221.419,-

Festetomt utgjør 140 313 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98207908215	1.069.676,-	6.789,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1.070.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.06.2025

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: **navn:**	**Selskapsnr:**	**Boligselskapets**
Ny eier: **adresse:**	**Fødselsdato:**	**Leilighetens**
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

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

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

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 uterealet 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. 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 Anita Reinli og Stian Abusdal signerer protokollen.

Forslag til vedtak
Anita Reinli 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 2024-2025 - Et blikk tilbake og fremover.pdf
2. Årsrapport for 2024.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
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:

- Anna Enore Øvergaard

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

- Ozren Zrno

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

- Lillian Kiranni Føien
- Siri Cecilie Nilsen

Styrets arbeid og resultater 2024/2025: 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.
- Styret har vært lett tilgjengelig for beboerne via både vakttelefon og e-post, og har gjort en solid innsats for å svare raskt og finne gode løsninger når det har dukket opp spørsmål eller utfordringer.
- Det har vært flere forsikringssaker som har krevd mye oppmerksomhet fra styret. Blant annet har det vært en sak med kloakk som kom opp i en kjellerbod, skadedyr i to leiligheter, og en leilighet fikk vannskade på kjøkkeninnredningen på grunn av et tett avløpsrør forårsaket av en fettpropp.
- Styret har gjennom året satt opp flere muligheter for beboerne til å kvitte seg med både småting og større gjenstander – enten hjemmefra eller fra bodene sine. Dette er en del av de faste vaktmestertjenestene, og omfatter både bortkjøring og levering til gjenvinningsstasjon.
- Styret har byttet ut en defekt vannpumpe i oppgang B som lenge har vært ødelagt. Ingen vet nøyaktig hvor lenge den har vært slik, men med den nye pumpen installert 28. januar, forventes bedre vanntrykk og en mer stabil temperatur. Per i dag har vi imidlertid fått tilbakemeldinger om at temperaturen fortsatt ikke er stabil. Vannet kan plutselig bli ekstremt varmt, for deretter å bli svært kaldt, og denne vekslingen skjer gjennom hele dusjen. Vi vil undersøke dette nærmere fremover.
- Styret har vært i dialog med alle tre utleieselskapene for sparkesykler i Oslo kommune, og vi har bedt om at det opprettes både en sone for parkering og en sone med parkeringsforbud. Per i dag har både Bolt og Voi umiddelbart respektert dette. Ryde har imidlertid valgt å ignorere våre henvendelser siden 20. august 2024, og vi vil fortsette å legge press på dem for å få en respons.
- Styret holder på tradisjonen med å gjøre det ekstra hyggelig i høytidene. Vi flagger på 17. mai, setter opp juletre og pynt i november, og sørger for grønne planter på takterrassen om sommeren. Alt dette for å skape en trivelig og koselig atmosfære for alle som bor her.
- Styret tok initiativ til å oppfriske heisene i oppgang C ved å male dem fra slitt hvitt til svart.
- Styret har fortsatt samarbeidet med Heimstaden. Dette innebærer jevnlig kontakt på e-post og flere møter i året. Fremover vil det være et ekstra søkelys på fasadeprosjektet i alle fire byggene.
- Styret hadde flere møter med arkitekter angående balkongprosjektet i løpet av 2024. Under det ekstraordinære årsmøtet i desember samme år ble prosjektet nedstemt, noe som resulterte i et nei til balkongplanene for oppgang B. I etterkant har fokuset blitt rettet mot fasadeprosjektet, som innebærer rehabilitering av fasadene på alle fire bygningene i samarbeid med Heimstaden.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre kostander på drift og vedlikehold og kostnader sameie.

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

Resultat
Årets resultat på kr 2 307 521,- 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 2024 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 1 477 017,- (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 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
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.

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 2025.

Budsjettet er basert på 18 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
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:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WPMOQ-ATWH0-HKBK2-LXE3J-2SPN0-IJFCX

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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. 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	2 024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 569 301**	**2 452 222**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 307 521	284 079
Tilbakeføring av avskrivning	13	46 990	46 990
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 222 723	-1 371 562
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-792 032	0
Endring andel egenkap i fellesanl	21	-432 037	157 572
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-92 281**	**-882 921**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 477 020**	**1 569 301**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 593 055	2 010 409
Kortsiktig gjeld		-116 038	-441 108
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 477 017**	**1 569 301**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 639 513	4 295 525	4 516 752	4 630 068
Innkrevde felleskostnader	2	3 640 767	3 068 088	3 801 248	4 285 932
Andre inntekter	3	77 922	165 908	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 358 202**	**7 529 521**	**8 318 000**	**8 916 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-152 094	-154 671	-148 000	-160 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	13	-46 990	-46 990	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 660	-12 605	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-129 268	-122 930	-130 000	-136 000
Konsulenthonorar	7	-297 989	-199 006	-200 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-595 091	-844 657	-60 000	-60 000
Forsikringer		-50 278	-44 342	-48 000	-48 000
Festeavgift		-758 074	-723 563	-762 000	-762 000
Kostnader sameie	13	-961 565	-1 558 303	-2 147 640	-2 148 000
Energi/fyring		-40 381	0	0	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-376 057	-350 000	-364 000
Andre driftskostnader	9	-284 568	-127 129	-78 000	-190 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 474 958**	**-4 360 254**	**-4 079 640**	**-4 278 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**4 883 244**	**3 169 267**	**4 238 360**	**4 638 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		792 032	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**5 675 276**	**3 169 267**	**4 238 360**	**4 638 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	60 204	51 879	0	0
Finanskostnader	11	-3 427 960	-2 937 067	-3 375 000	-3 344 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 367 755**	**-2 885 188**	**-3 375 000**	**-3 344 000**
ÅRSRESULTAT		**2 307 521**	**284 079**	**863 360**	**1 294 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 307 521	284 079		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	75 200 500	75 200 500
Tomt		8 355 000	8 355 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	660 207	228 168
Andre varige driftsmidler	13	93 978	140 968
SUM ANLEGGSMIDLER		**84 309 685**	**83 924 636**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 126	0
Andre kortsiktige fordringer	14	19 430	46 482
Driftskonto OBOS-banken		243 682	768 133
Driftskonto OBOS-banken II		1	12 867
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 465	1 641
Sparekonto OBOS-banken		1 223 980	1 181 286
Innestående i andre banker		99 371	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 593 055**	**2 010 409**
SUM EIENDELER		**85 902 740**	**85 935 045**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 75 * 5 000		375 000	375 000
Annen egenkapital	15	12 342 154	10 034 633
SUM EGENKAPITAL		**12 717 154**	**10 409 633**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	60 386 237	62 400 992
Borettsinnskudd	17	12 683 312	12 683 312
SUM LANGSIKTIG GJELD		**73 069 549**	**75 084 304**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		77 695	21 269
Skyldige offentlige avgifter	18	9 275	4 728
Påløpte renter		18 446	298 630
Påløpte avdrag		0	105 650
Annen kortsiktig gjeld	19	10 622	10 831
SUM KORTSIKTIG GJELD		**116 038**	**441 108**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**85 902 740**	**85 935 045**
Pantstillelse	20	98 183 313	98 183 313
Garantiansvar	21	110 346	350 340

Oslo, 10.04.2025
Styret i The Academy I Borettslag

Øyvind Nikolai Karlsen | Anna Enore Øvergaard | Ozren Zrno

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		3 323 383
Kabel-TV		279 884
Felleskostnader		135 000
Avregning annet		-97 500
Kapitalkostnader på IN-lån	4 629 537	
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 976	
Overført til kapitalkostnader	-4 639 513	
		0

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 640 767**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	20 003
Refusjon for vaktmestertjenester	55 338
Adm.gebyr ved viderefakturering	2 581
SUM ANDRE INNTEKTER	**77 922**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-104 140
Påløpte feriepenger	-10 622
Arbeidsgiveravgift	-37 332
SUM PERSONALKOSTNADER	**-152 094**

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 tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning mm for kr 3 859, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 660.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 926
Honorar Dyvik & Fasting Arkitekter	-269 063
SUM KONSULENTHONORAR	**-297 989**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-566 722
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 369
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-595 091**

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse leiekostnader/leasing	-2 026
Driftsmateriell	-37 773
Lyspærer og sikringer	-11 215
Renhold ved firmaer	-86 140
Andre fremmede tjenester	-93 030
Kontor- og datarekvisita	-10 858
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 859
Andre kontorkostnader	-5 121
Telefon, annet	-18 006
Reisekostnader	-7 416
Bank- og kortgebyr	-2 471
Velferdskostnader	-6 654
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-284 568**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 302
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 694
Andre renteinntekter	15 208
SUM FINANSINNTEKTER	**60 204**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 416 790
Andre rentekostnader	-11 170
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 427 960**

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	-11 508	
Avskrevet i år	-5 754	
		11 508
TV-overvåkning		
Tilgang 2022	206 178	
Avskrevet tidligere	-82 472	
Avskrevet i år	-41 236	
		82 470
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**93 978**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-46 990**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	18 406
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 024
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**19 430**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	9 999 469
Egenkapital fra IN tidligere	1 872 777
Egenkapital fra IN 2024	792 032
Reduksjon EK fra IN	-322 124
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**12 342 154**

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: 5,59 %, løpetid 27 år		
Opprinnelig, 2020	-71 354 285	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 080 516	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 222 723	
Nedbetalt tidligere, IN	1 872 777	
Nedbetalt i år, IN	792 032	
		-60 386 237
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-60 386 237**

Lånet er et serielån/annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 465
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 810
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-9 275**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-10 622
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-10 622**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 683 312
Pantelån	60 386 237
Beregnede IN-forpliktelser	2 342 685
TOTALT	**75 412 234**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 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 254927.-

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 15.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.05.25
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

Anita Reinli 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 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Nikolai Eggesvik Karlsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Anna Enore Øvergaard

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Ozren Zrno

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Lillian Kiranni Føien
- ☐ Siri Cecilie Nilsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for 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: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
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 Anita Reinli og Stian Abusdal signerer protokollen.

Forslag til vedtak:
Anita Reinli og Stian Abusdal er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
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: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
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: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Nikolai Eggesvik Karlsen (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nikolai Eggesvik Karlsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anna Enore Øvergaard (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anna Enore Øvergaard

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ozren Zrno (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ozren Zrno

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Siri Cecilie Nilsen (15 stemmer)
Lillian Kiranni Føien (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Siri Cecilie Nilsen
Lillian Kiranni Føien

Signaturer:

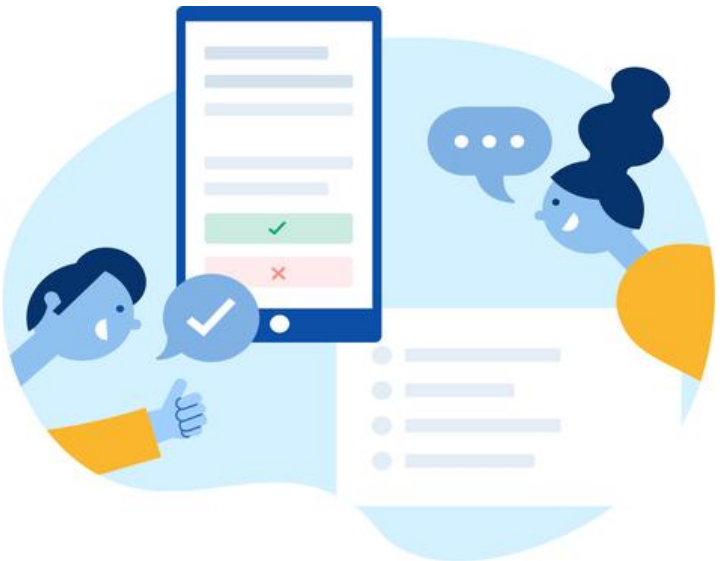
Protokollvitner:

Anita Reinli /s/

Stian Abusdal /s/

Møteleder:

Nikolai Karlsen /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 kompositttplater, 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

Dyvik & Fasting Arkitekter

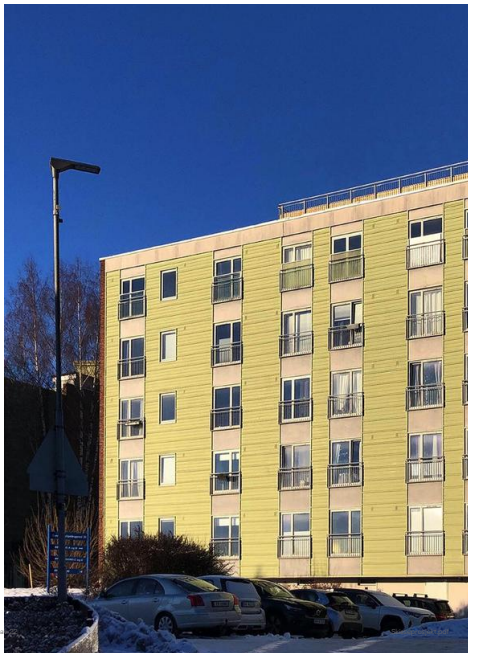
Om prosjektet

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

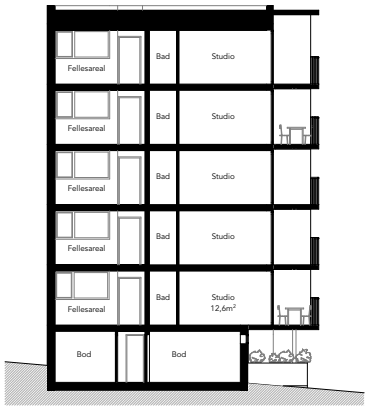


Typisk plan



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.

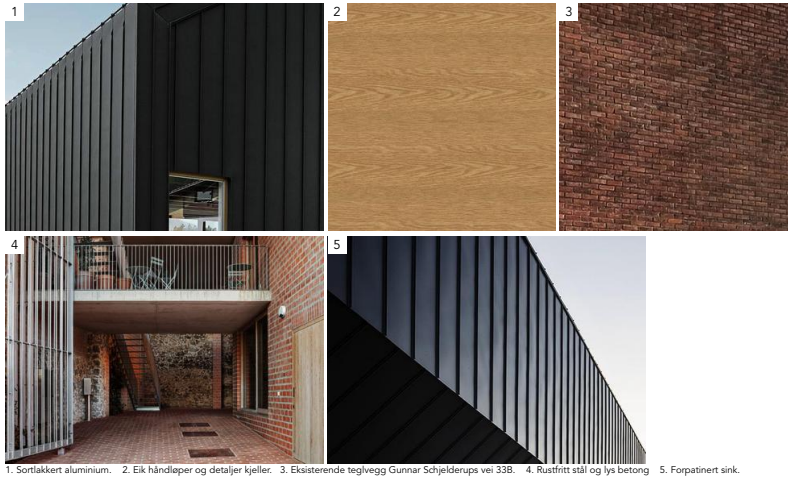
Snitt





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

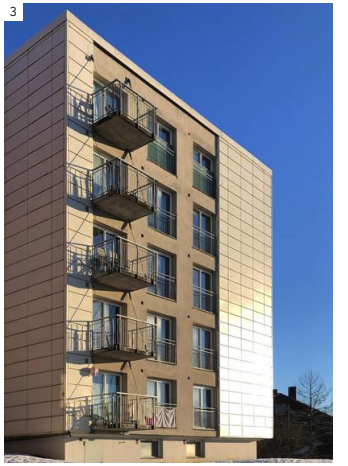
1



2



3



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

Referanser: Arkitektur

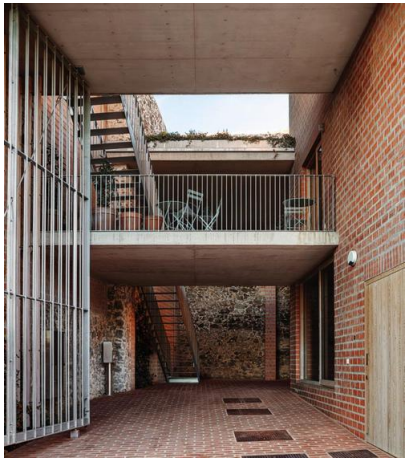


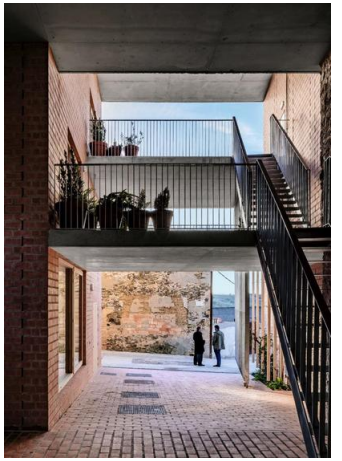




Vandkunsten Arkitekter - Teglverkshavnen

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/

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

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-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-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-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-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

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	201854
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	04.07.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 33C
Postadresse:	0485 OSLO
Matrikkel:	0301-77/100

Viktig Informasjon

Se også gjeldende kommunedelplan 4, 17 og kommuneplan (linker): https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/131673-1553524314/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Overordnede%20planer/Kommunedelplaner/Kommunedelplan%2004%3A%20Akerselva%20milj%C3%B8park.pdf, https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/131685-1553524507/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Overordnede%20planer/Kommunedelplaner/Kommunedelplan%2017%3A%20Torg%20og%20m%C3%B8teplasser.pdf og https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1599727170/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf - NB: Fungerer ikke linken, må adressen kopieres og limes inn i adressefeltet på nettleser

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 201854

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 33C

Dato: 04.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515276
1536

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 100

Vi viser til bestilling av 20250704 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

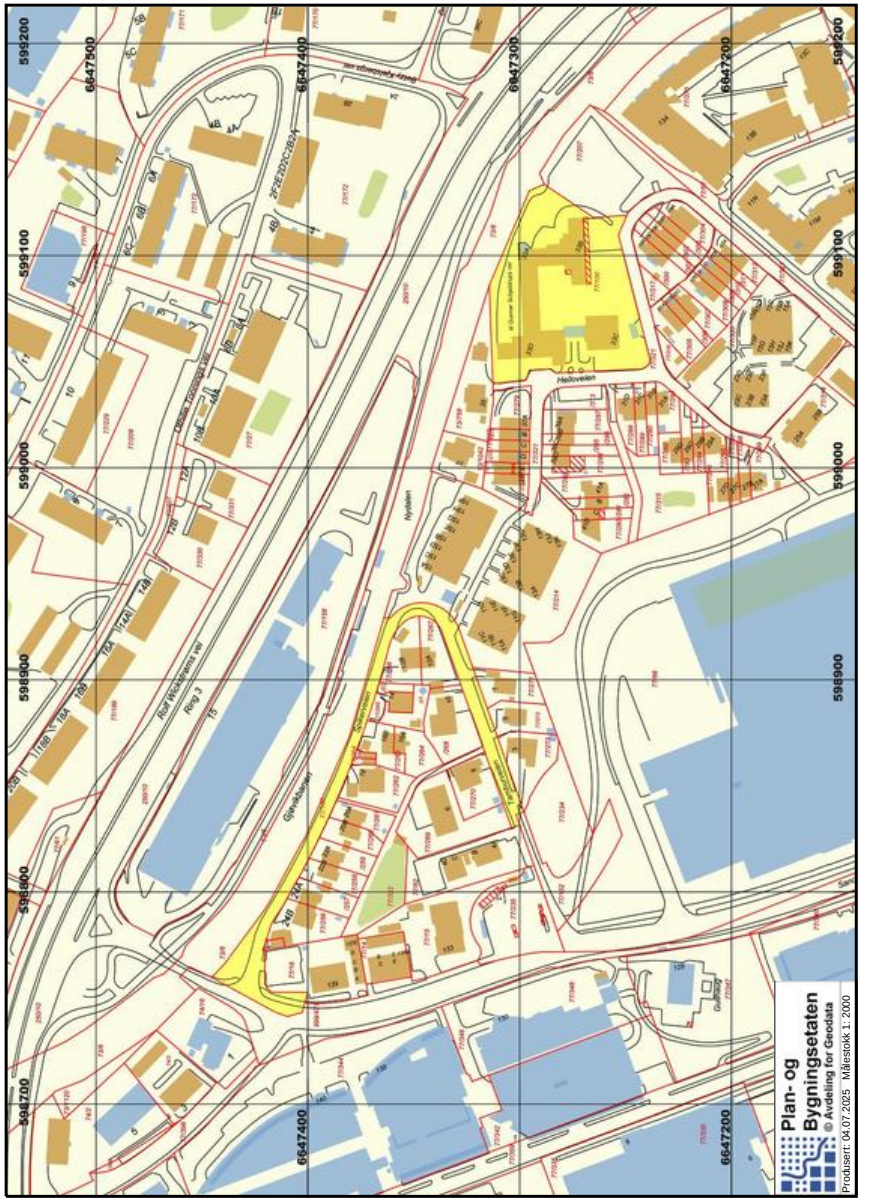
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



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:

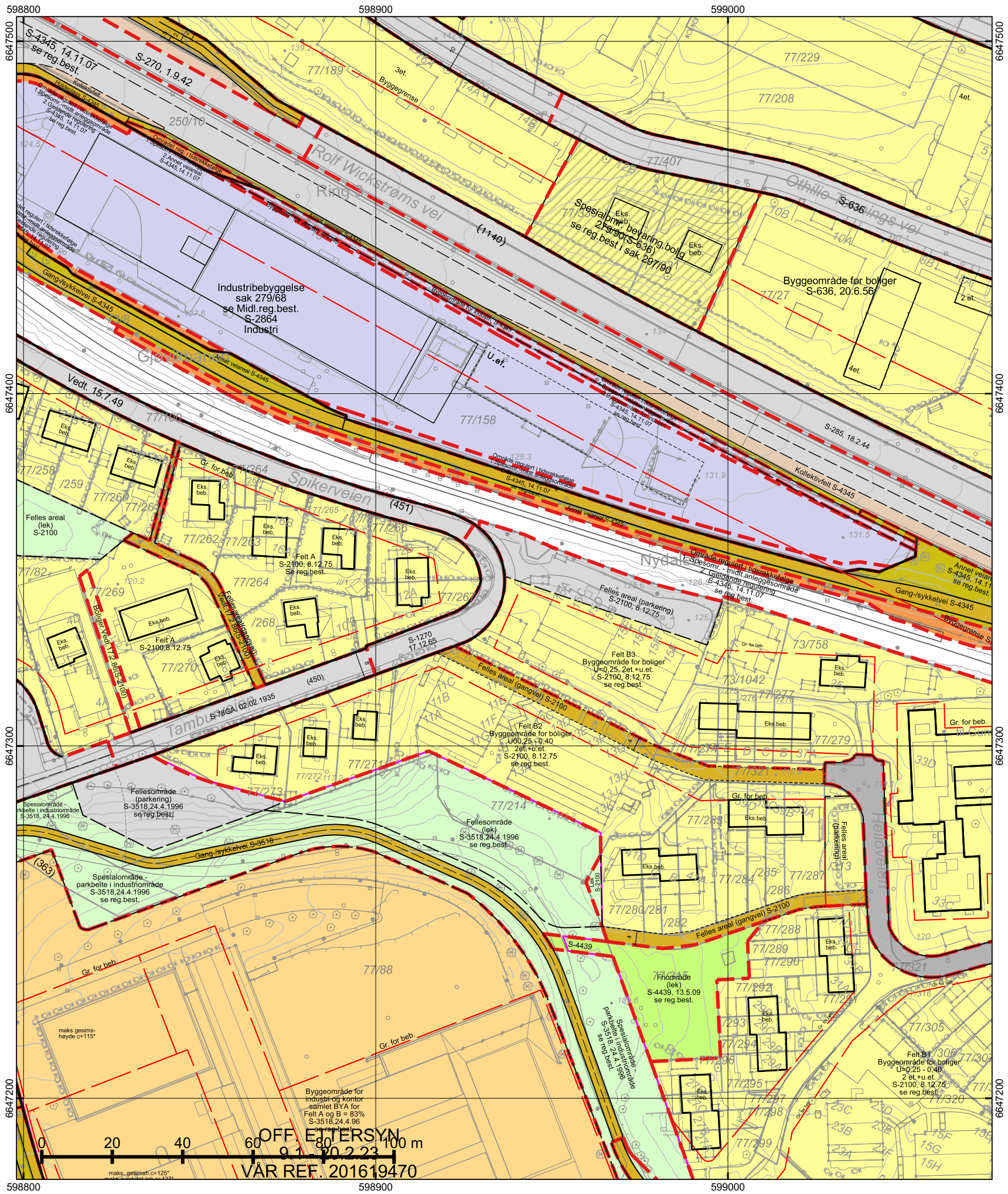
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.07.2025
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: 145429/ 86515276
Deres ref.: 201854
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.

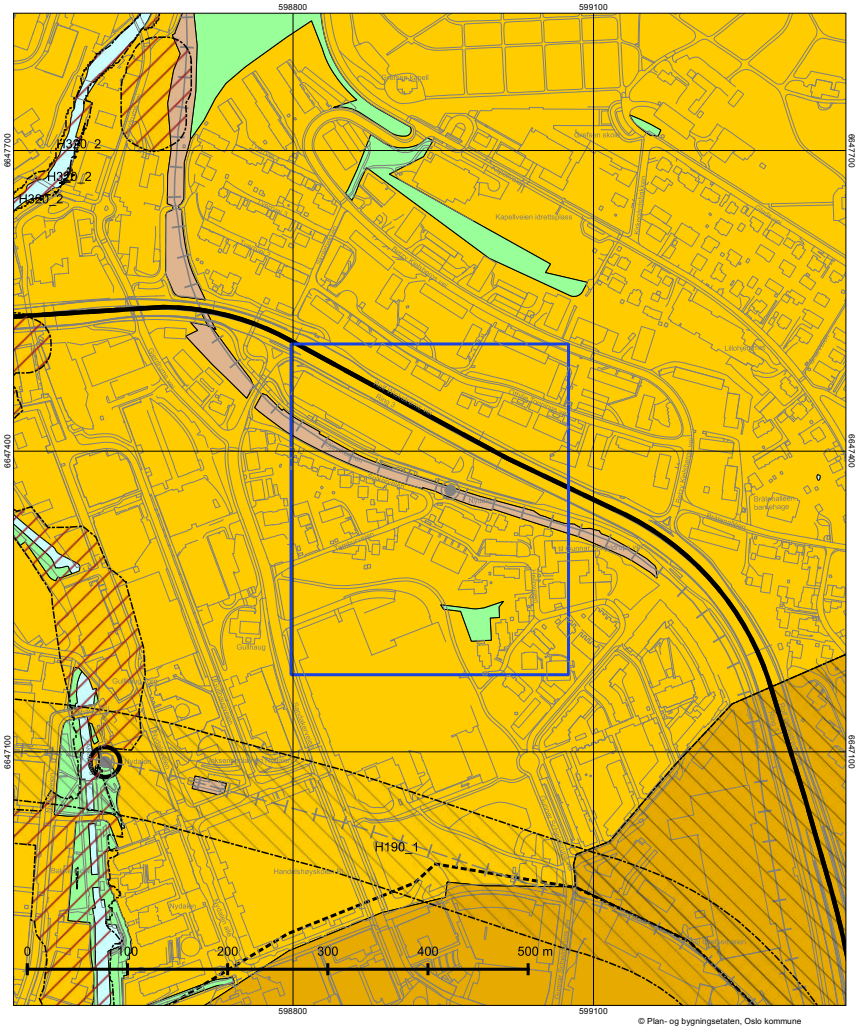
660 - Spesialområde bevaring bolig

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: 04.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145429/86515276
Deres ref.: 201854

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

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

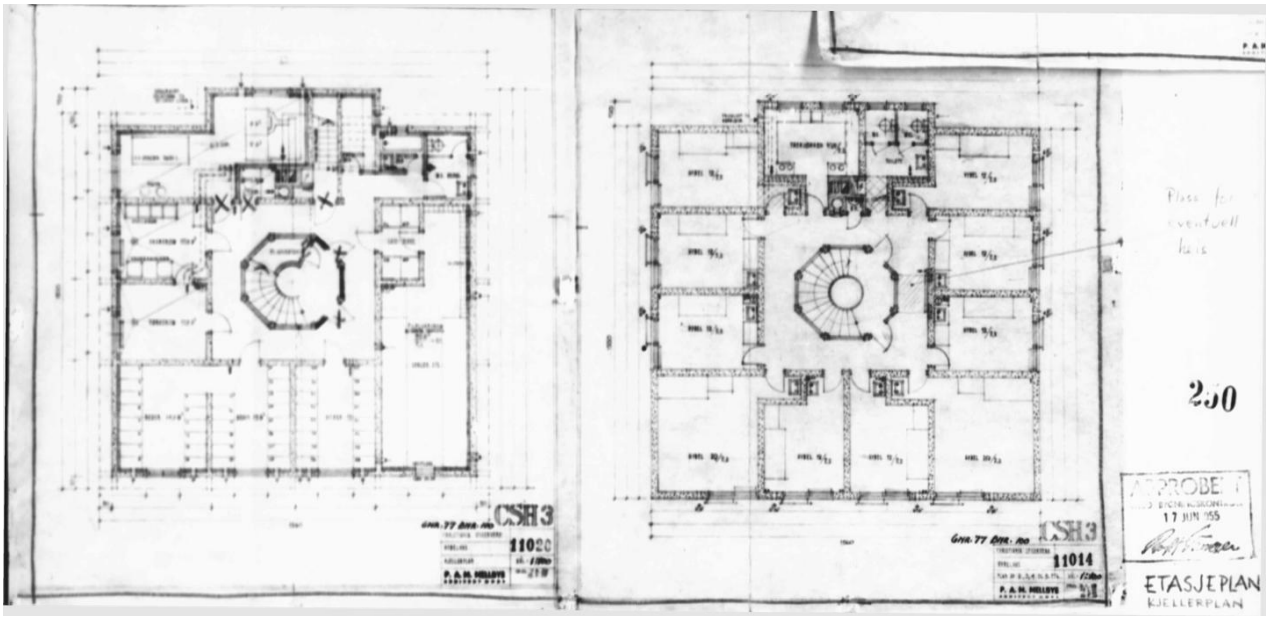
Ordrenummer:	201854
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	04.07.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 33C
Postadresse:	0485 OSLO
Matrikkel:	0301-77/100

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 201854

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA


BYGG A
TRAPP 01
TRAPP 04
TRAPP 02
TRAPP 03
BYGG B
BYGG C
BYGG D
PLAN 3 ETASJE


CSH 3
11020
CSH 3
11014
250
APPROBERT
17 JUN 1955
ETASJEPLAN
KJELLERPLAN

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	201854
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	04.07.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 33C
Postadresse:	0485 OSLO
Matrikkel:	0301-77/100

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 201854

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

KA/VT.

KOPI

Oslo, den 3/3-67.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 77 bnr. 100, Vei 2453, Heilo.

Arbeidets art
Hybelhus II.

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
Christiania Spigerverk, Nydalsveien 28, Oslo 1.

Byggemelder
Arkitekt Harald Hille, Fuglehaugsgaten 11, Oslo 2.

Ansvarshavende
Ingeniör Jon Bech, Haraldrudveien 5, Oslo 5.

Journalnr.
60/289.

Avsluttende synsforretning
22/3-63.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

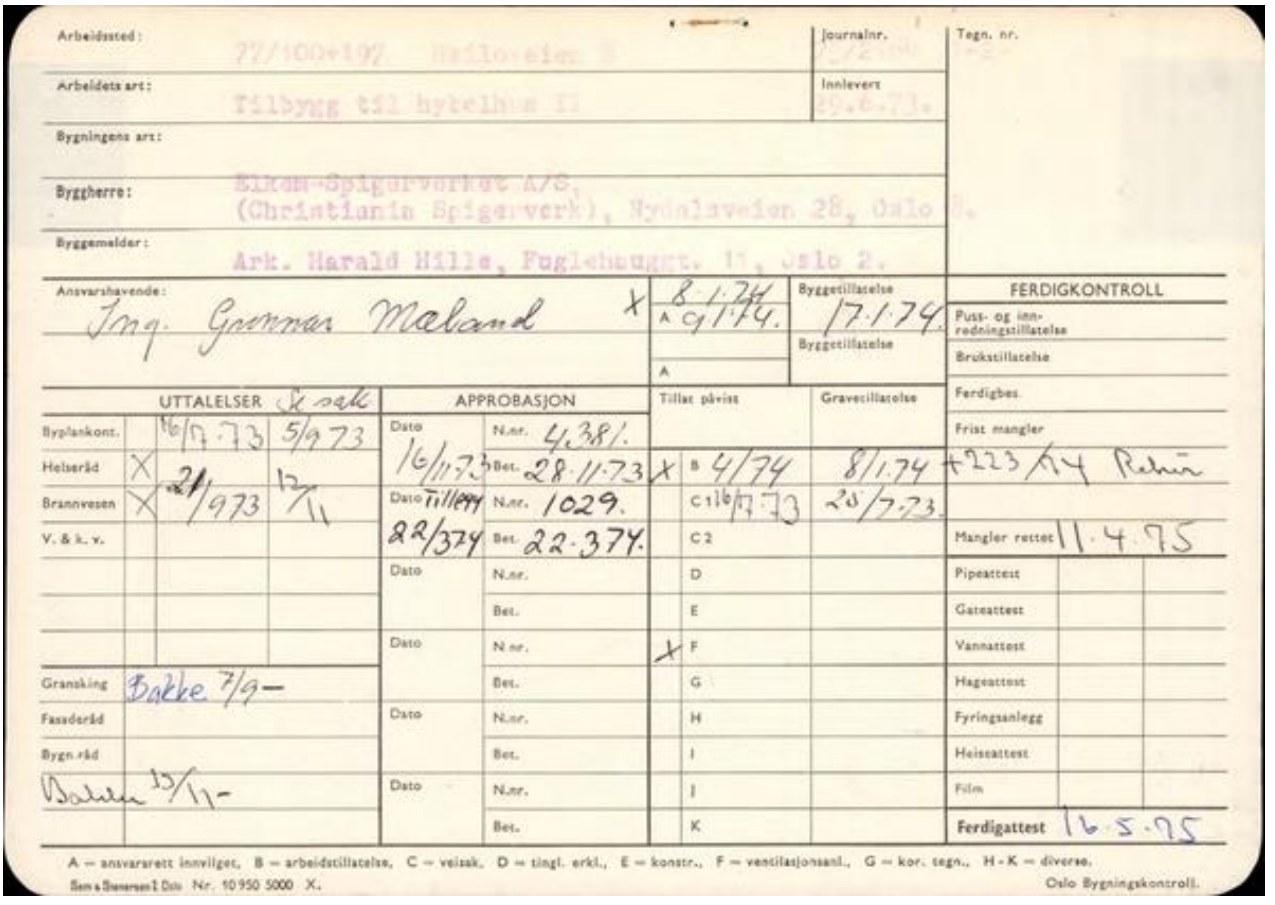
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør

Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skjema C-18. 3000. R.A. 7538/66.



Arbeidssted: 77/100+197 Hellovelen 3 | Journalnr. | Tegn. nr.

Arbeidets art: Tilbygg til bytelhus II | Innlevert 29.6.73.

Bygningens art:

Byggherre: Elkem-Spigerverket A/S, (Christiania Spigerverk), Nydalsveien 28, Oslo 3.

Byggemelder: Ark. Harald Hille, Fuglehaugvt. 11, Oslo 2.

Ansvarshavende: Ing. Gunnar Meland X

A	8.1.74	Byggetillatelse 17.1.74.
A	9.1.74.	
A		Byggetillatelse

FERDIGKONTROLL

Puss- og inn-redningstillatelse	
Brukstillatelse	
Ferdigbes.	
Frist mangler	
Mangler rettet	11.4.75
Pipeattest	
Gateattest	
Vannattest	
Hageattest	
Fyringsanlegg	
Heiseattest	
Film	
Ferdigattest	16.5.75

UTTALELSER				APPROBASJON			Tillat påvist		Gravetillatelse
Byplankont.		16/7.73	5/9 73	Dato	N.nr. 4.381.				
Helseråd	X	21/973	13/11	16/11.73	Bet. 28.11.73	X	B 4/74	8/1.74	+223 A4 Retur
Brannvesen	X			Dato Tillegg	N.nr. 1029.		C1 16/7.73	25/7.73.	
V. & k. v.				22/374	Bet. 22.374.		C2		
				Dato	N.nr.		D		
					Bet.		E		
				Dato	N.nr.	X	F		
Granskning	Bakke 7/9—				Bet.		G		
Fasaderåd				Dato	N.nr.		H		
Bygn.råd					Bet.		I		
Bakke 13/11-				Dato	N.nr.		J		
					Bet.		K		

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Sem & Stenersen I Oslo Nr. 10 950 5000 X. Oslo Bygningskontroll.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bermingrud Entreprenør Oslo - Akershus AS
P.b. 158
3054 KROKSTADELVA

Dato: 08 FEB. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200513773-39 Saksbeh: Ellen Gulbrandsen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 33	Eiendom:	77/100/0/0
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 – LEILIGHETER I HUS D 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: Leilighetene i hus D, fremtidige seksjoner 140-182 i sak 200707123

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 **01.04.2008**.

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.

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

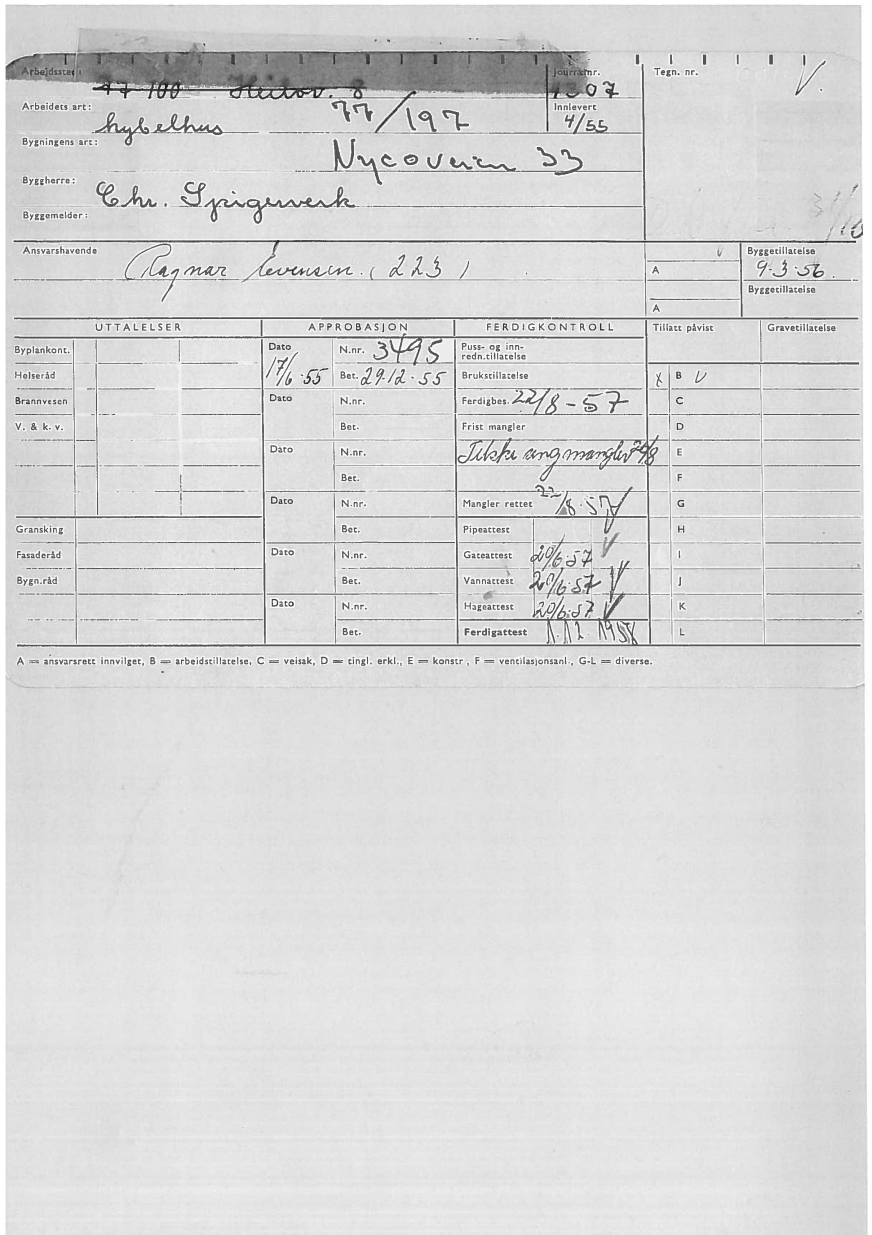
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

for Lisbeth Nordli
avdelingsenhetsleder

Ellen Gulbrandsen
saksbehandler



Arbeidssted: 47/100 Stabbor. 8 — Journ.nr. 1907 — Tegn. nr. V.

Arbeidets art: hybelhus 77/197 — Innlevert 4/55

Bygningens art: Nycoveien 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 angmangler 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 Saksbeh: Gunnar Velten **Oppgis alltid ved henvendelse**	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
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KA/VT.

KOPI

Oslo, den 3/3-67.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 77 bnr. 197 av bnr. 1 m.fl. Heiloveien.

Journalnr.
64/3500.

Arbeidets art
Hybelblokk III.

Avsluttende synsforretning
23/11-66.

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
Christiania Spigerverk, Nydalsveien 28, Oslo 4.

Byggemelder
Arkitekt Harald Hille, Fuglehaugsgaten 11, Oslo.

Ansvarshavende
Siv.ingeniör Ragnar Evensen, Tollbugata 25, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skjema C-18. 3000. R.A. 7538/66. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

KOPI

Bermingrud Entreprenør Oslo - Akershus AS
P.b. 158
3054 KROKSTADELVA

Dato: 30 AUG. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200513773-32 Saksbeh: Gunnar Velten **Oppgis alltid ved henvendelse**	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 33	Eiendom:	77/100/0/0
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 LEILIGHET BYGG B - 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:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

___LEILIGHETER I BYGG B_____

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.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

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.

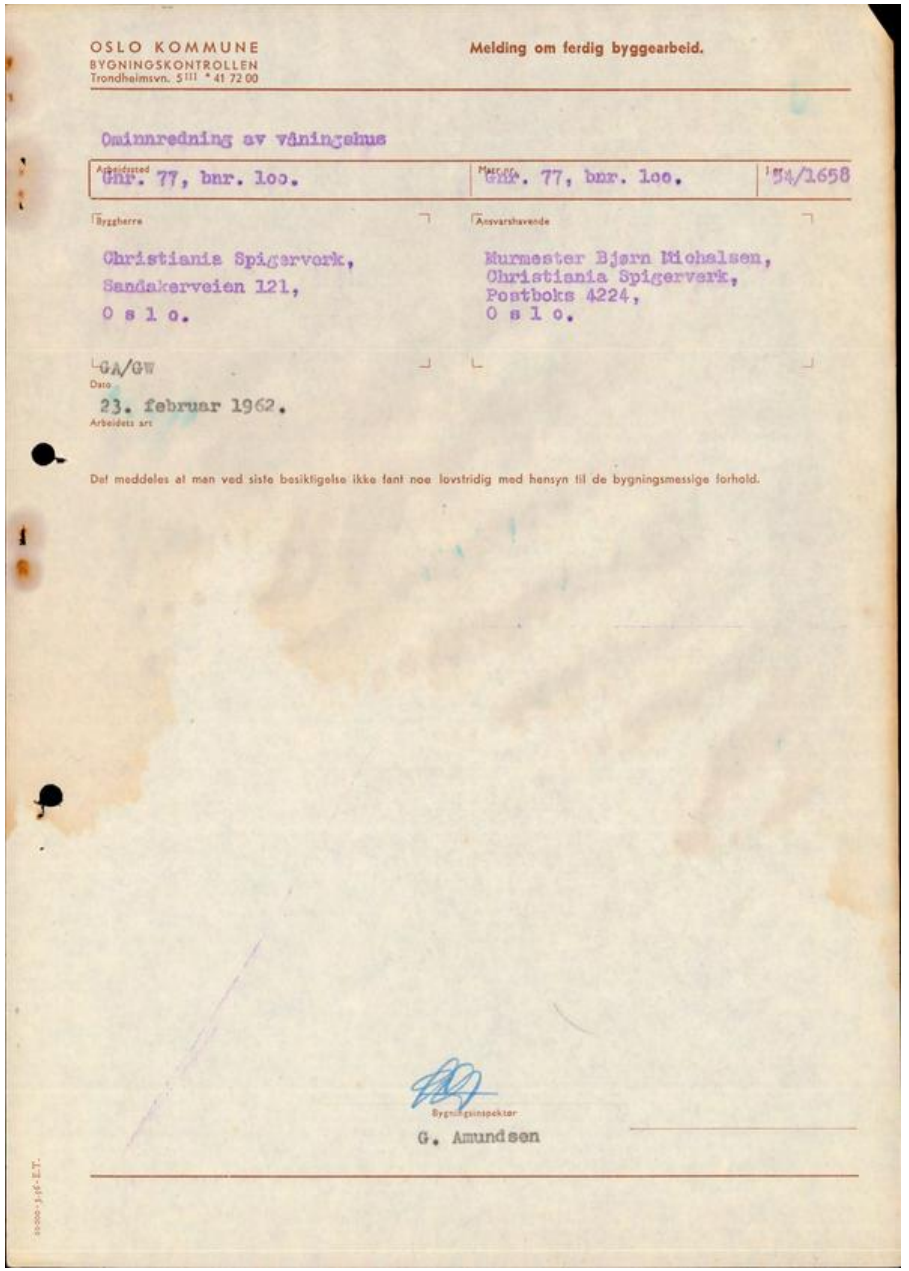
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Andregangsvedtak

For Thomas Ruyter
avdelingsenhetsleder

Gunnar Velten
saksbehandler

Kopi til:
Gunnar Schjeldrupsvei 33 Eiendomsselskap AS v/ Tore Gjendemsjø, Pb. 1801 Vika, 0123 OSLO,



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.

Ominnredning av våningshus

Arbeidssted	Matrikkel	Løpenr.
Gnr. 77, bnr. 100.	Gnr. 77, bnr. 100.	54/1658

Byggherre

Christiania Spigerverk,
Sandakerveien 121,
O s l o.

Ansvarshavende

Murmester Bjørn Michalsen,
Christiania Spigerverk,
Postboks 4224,
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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

GSV Holding A/S
Gunnar Schjelderups vei 33

0485 OSLO

Hansen, Kjell
Postboks 25, Kjelsås

0411 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940031873	96/71379

Deres ref.

Vår saksbeh.
Tore Ilseng

Dato
23. oktober 1996

Arbeidssted : 077/0100 Gunnar Schjelderups vei 33
Byggherre : GSV Holding A/S, Gunnar Schjelderups vei 33, 0485 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG-BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Tore Ilseng
Avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

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: **16 700,-**

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0235/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gunnar Schjelderups vei 33C 0484 OSLO

Betegnelse: Gnr 77, bnr 100, snr 126 (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