

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

## Even Vestreng

**Mobil** 980 92 775

**E-post** Even.vestreng@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 750 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 649 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 400 240,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 875,-  
**Selger:** Lill Pleyrn  
Stein Thoresen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1966  
**BRA-i/BRA Total** 15/17 kvm  
**Tomtstr.:** 7783 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 77, bnr. 100  
**Snr.** 109  
**Andelsnr.:** 105  
**Oppdragsnr.:** 1008240177

# Ditt neste hjem?

Vi har gleden av å presentere denne hyggelige studioleiligheten med praktiske løsninger, stor vindusflate og fint utsyn fra 5. etasje. Ypperlig bolig for førstegangskjøpere eller deg som har behov for en pendlerbolig. Her har du "alt" du trenger i umiddelbar nærhet med dagligvare, vinmonopol, spisesteder og t-bane. Kort avstand til både Nydalen, Storo, Sagene, Torshov og Grünerløkka. På Storo finner du Storo Storsenter som er et av Norges største kjøpesenter med et rikt utvalg av butikker og spisesteder. Kun en kort spasertur unna leiligheten finner du i tillegg flotte turmuligheter langs Akerselva.

Merk deg dette:

- Heis i bygget
- Bod i kjeller
- Fransk balkong
- Stor, felles takterrasse med fjordutsikt
- Varmtvann, strøm og internett inkl. felleskost.
- Parkeringsmulighet
- Nær BI



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	52
Nabolagsprofil .....	57
Reguleringskart .....	60
Husordensregler .....	64
Vedtekter .....	67
Budskjema .....	110

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 15 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 17 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod i kjeller.

#### 5. etasje

BRA-i: 15 m<sup>2</sup> Entré, bad og stue/kjøkken.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue 243 cm.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 2,3 kvm.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

7783 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellesarealer er opparbeidet med gressplen, prydbusker og annen beplantning.

Asfalterte internveier og plasser.

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.



### **Beliggenhet**

Nydalen er et spennende område langs Akerselva i Oslo, perfekt plassert mellom øst og vest i bydelene Nordre Aker og Sagene. I løpet av de siste 20 årene har Storo/ Nydalen gått gjennom en omfattende forvandling, fra et klassisk industriområde til et moderne bydelssenter i Bydel Nordre Aker. Stadig flere servicetilbud etableres for å møte den økende etterspørselen fra beboere og brukere av området.

Rett nedenfor leiligheten finner du Handelshøyskolen BI og en T-banestasjon som gjør det enkelt å komme seg til andre utdanningsinstitusjoner på kort tid.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny, Coop Mega, Kiwi og Rema 1000, som alle ligger i nærheten. Storo Storsenter, som ligger rett ved boligen, tilbyr et bredt utvalg av butikker og spisesteder, i tillegg til Vinmonopolet, apotek, legesenter og treningssenter. Torgbygget i Nydalen dekker også de fleste hverdagslige behov, med matvarebutikk, restauranter, kaféer, apotek og blomsterforretning. Søndagsåpen Bunnpris på sameiets område holder åpent til kl. 23:00, noe som gir ekstra fleksibilitet.

For den naturglade er Maridalen, Lillomarka og Grefsenkollen nærliggende perler, perfekte for turer og friluftaktiviteter, med alt fra tradisjonelle alpinanlegg til spektakulære utsikter fra restauranten på Grefsenkollen. Om sommeren er badeplassene langs Akerselva og Trollvann ved Grefsenkollen populære møteplasser, ideelle for grilling og avslapning i rolige omgivelser. Nærområdet byr på et mangfold av turløyper som er ypperlige for trening og søndagsturer året rundt. Foretrekker du innendørstrening, ligger treningssentre som SATS Nydalen, SATS Storo, Evo Fitness og Fitness24Seven like i nærheten.

Dette er et område i rask utvikling, med umiddelbar tilgang til både byens pulserende liv og flotte tur- og rekreasjonsområder. Her vil du virkelig trives!

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

Tore Jan Fevang

### **Type tekst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. EI30(40db. Balkongdør til fransk balkong. Fransk balkong. Innvendig er det gulv av

laminat.

Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Felles takterrasse.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

-Overflater vegger og himling på bad: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist svartesopp i silikonfuger.

-Sluk, membran og tettesjikt på bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Sanitærutstyr og innredning på bad: Det er påvist skader på innredning.

-Elektrisk anlegg: Se tilstandsrapport.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Beskrivelse; Styret har foreslått utvidelse av leilighetene med 1 meter og balkong med 1 meter. Saken er ikke ferdigbehandlet, og vi vet ikke noe om pris eller tidsperspektiv på eventuell utbygging.

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

Svar: Ja

Beskrivelse; Eventuell utvidelse av leilighet og balkong er beskrevet tidligere. Økte felleskostnader vil avhenge av tidspunkt og omfang. På nåværende tidspunkt er evt økning av felleskostnader ukjent.

### **Innhold**

Leiligheten inneholder entré, stue/kjøkken og bad.

### **Standard**

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Boligens oppholdsrom ble malt for 2 år siden og nytt laminert gulv ble lagt på samme tid - 2022.

Ombygget og nyinnredet alle leiligheter - 2007.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv og internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Installeringen av fiberkabel ble ferdigstilt i februar/mars 2024.

#### **Parkering**

Aimo Park har parkeringsforvaltningen. Ved ønske om p-plass, last ned <https://www.aimopark.no/nbno/cities/oslo/gunnar-schjelderups-vei-33-a-d/>. For spørsmål send mail til [leieplass@aimopark.no](mailto:leieplass@aimopark.no)

Det er 6 lade plasser tilgjengelig. Kr 1700 per mnd. Interesserte sender e-post til: [murad.ishqair@aimopark.no](mailto:murad.ishqair@aimopark.no)

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

#### **Polisenummer**

91089378

#### **Diverse**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Det er sentralanlegg for varmt vann.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Borettslaget/Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 750 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 534 793

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 032 212

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under felleskostnader, påløper kostnader til for eksempel fyring, strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.875,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 2.379,-

Vaktmestertjenester 150,-

TV og internett 221,-

Kapitalkost. lån 1 OBOS01 4.125,-

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 875

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 649 000

### **Andel fellesgjeld år**

2024

### **Fellesgjeld pr. dato**

01.09.2024

### **Kommentar fellesgjeld**

Lånenummer: OBOS01-98207908215

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.09.2024: 5,59%

Saldo per 03.09.2024: 60 697 154,-

Andel av saldo: 648 963,-

Restløpetid: 23 år og 9 mnd.

### **Andel fellesformue**

Kr 18 272



**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

The Academy i Borettslag

**Organisasjonsnummer**

991796312

**Andelsnummer**

105

**Om borettslaget**

Andelen er en del av The Academy Borettslag (org.nr. 991 796 312 ), bestående av totalt 75 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2023 på kr 284 079,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2023 kr 1 569 301,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Det gjøres oppmerksom på at det ble gitt rammetillatelse som omfatter tilbygg med balkonger mot sør og vest i Gunnar Schjelderups vei 33B. Fasaden mot sør og del av fasaden mot vest bygges ut med 2 meter, hvorav 1 meter innlemmes i leilighetene og 1 meter blir balkong. Det etableres skyvedører i glass mot balkongene, strukket fra gulv til tak og vegg til vegg. Det etableres en vertikal vindusrekke for å markere tilbygget. Det settes opp skillevegger mellom alle boenhetene på balkongene i alle etasjer. I underetasjen bygges del av fasaden ut med 2,1 meter, og det settes inn nye skyvedører, inngangsdør og sidevindu. Bruttoarealet økes med til sammen 353,5 m2.

Styrets arbeid og resultater 2023/2024:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger. Innfrielse i forbindelse med låneforfall 30.03 og 30.09. Innbetaling må skje innen 10 dager før lånets forfall.

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. 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 partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

#### **Forkjøpsrett**

Det foreligger ikke forkjøpsrett for eiendommen.

### **Regnskap/budsjett**

Vi har tatt kontakt med styret og fått svar på følgende spørsmål vedrørende balkongprosjektet.

Oppstarten av fasadeendringen og oppføringen av balkongene er planlagt til januar 2025. De har planer om å øke felleskostadene på bakgrunn av dette og vil ta opp lån for å finansiere dette. Det er stor sannsynlighet for at alle leiligheter i oppgang B må være ubeboelige i en periode når oppføringen av nye balkonger starter, fordi veggene skal rives ned. Alternativt kan det bli satt opp en midlertidig vegg uten vindu. Det må påberegnes for kjøper at boligen kan være ubeboelig når oppføringen av balkongene gjennomføres.

### **Styregodkjennelse**

Det foreligger styregodkjennelse av ny andelseiere.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgangen.

### **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](http://www.theacademy.no) under seksjonen «Nyttig informasjon», og deretter til «Dyrehold».

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 77, bruksnummer 100, seksjonsnummer 109, festenummer 1 i Oslo kommune. Andelsnr. 105 i The Academy i Borettslag med orgnr. 991796312

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for hybelblokk datert 03.03.1967.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for ombygging av eiendommen datert 30.08.2007. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Sluttrapport for avfallshåndtering må innsendes til behandling. Det må monteres sort-hvitt husnummerskilt.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det er mottatt byggetegninger som samsvarer med dagens planløsning.

### **Vei, vann og avløp**

Bygget har adkomst via offentlig vei med interne gang- og stikkveier.

Tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg (S-2100). Det gjøres oppmerksom på at det skal bygges studentboliger på naboeiendom. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Pågående plansaker i nærområdet:

Saksnr. 202318148

Saken gjelder: Gunnar Schjelderups vei - Studentboliger.

Sakstype: Detaljregulering.

Saksnr. 201619470

Saken gjelder: SANDAKERVEIEN 121. GNR. 77 BNR. 88 Legge tilrette for boligbebyggelse. Samt et nytt offentlig tilgjengelig parkstrøk.

Sakstype: Detaljregulering.



Saksnr. 201604130

Saken gjelder: SANDAKERVEIEN 113 - 119. GNR. 77 BNR. 381. Hensikten med reg.planen er å tilrette legge for bebyggelse med bolig, kontor og forretningsformål, samt et off. tilgjengelig grøntområde. Offentlig ettersyn 21.8 - 2.10.17

Sakstype: Detaljregulering.

Pågående byggesaker i nærområdet:

Saksnr. 202310968

Saken gjelder: Gunnar Schjelderups vei 33 B - Fasadeendring og oppføring av balkonger.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 750 000 Prisantydning

---

649 000 Andel av fellesgjeld

---

2 399 000 Pris inkl. fellesgjeld

---

#### Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

---

1 240 Omkostninger totalt

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 400 240 Totalpris. inkl. omkostninger

2 407 440 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 410 240 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 240

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Oppdragsansvarlig**

Even Vestreng  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Even.vestreng@aktiv.no  
Tlf: 980 92 775

Tommy Stenseth  
Eiendomsmegler / Partner  
tommy.stenseth@aktiv.no

Tlf: 948 49 757

**Ansvarlig megler**

Anders Wold

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

anders.wold@aktiv.no

Tlf: 480 96 939

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers gate 44

0552 OSLO

**Salgsoppgavedato**

18.09.2024





Velkommen til denne lyse, luftige og arealeffektive studioleiligheten beliggende i byggets 5. etasje.



Åpen stue- og kjøkkenløsning med et pent parkettgulv og lysmalte vegger. Praktisk løsning med skap og skuffer som gir gode oppbevaringsmuligheter.



Hybelkjøkken med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har frittstående kjøleskap og mikrobølgeovn, samt ventilator med mulighet for løs platetopp under.



Stue med plass til sofagruppe/seng og øvrige møblelementer.



Leiligheten har en fransk balkong med nydelig fjordutsikt.



Praktisk løsning med skap og skuffer som gir gode oppbevaringsmuligheter.





Leiligheten har flere smarte løsninger spesialtilpasset for å utnytte leiligheten best mulig.



Lyst, flislagt bad som er oppusset i regi av borettslaget i 2010. Baderomsinnredning med servant på underskap og speilskap over.



Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dusjvegger og wc. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv.





Inngangspartiet med plass til oppheng av klær, og oppbevaring av yttersko. Dørcalling anlegg på vegg.



Leiligheten ligger urbant til i Nydalen med enkel adkomst til det meste av bymessige fasiliteter.



Leiligheten gir også et godt utgangspunkt for å benytte flotte nærliggende rekreasjonsområder.









Retten nedenfor leiligheten finner du Handelshøyskolen BI, samt T-banestasjon som raskt tar deg til andre skoleinstitusjoner.



Det er mulighet for leie av parkeringsplass via Aimo Park.



# Vedlegg


# Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Gunnar Schjelderups vei 33 B, 0485 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 77, bnr. 100

 Andelsnummer 105

Sum areal alle bygg: BRA: 17 m<sup>2</sup> BRA-i: 15 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.08.2024

Rapportdato: 10.09.2024

Oppdragsnr.: 16592-1569

Referansenummer: YG3933

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang og  
Tron Bentestuen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 5 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklime kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Bygget er ombygget og nyinnredet i 2007. Kjøkken og bad fra denne tid med noe bruksmerker/slittasje. Oppmalt i 2022 samt nytt laminatgulv ble lagt på samme tid.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

### Andelsleilighet - Byggeår: 1966

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør. EI30(40db).  
Balkongdør til fransk balkong.  
Fransk balkong.  
Felles takterrasse.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.  
Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.  
Innvendig har boligen malt glatt dør til bad.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Bad av ukjent alder med servant/skap, toalett, dusjvegger/hjørne, speil m/lys og opplegg til vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt.

Det er målt ca. 8-13 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Det er mekanisk avtrekk.

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

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og micro.  
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er ikke besiktiget i rørskap. Manglende nøkkel/adkomst.

Det er avløpsrør av støpejern/plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft i vegg-og vindusventiler.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Automatsikringer med skap i leiligheten.

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Felles opparbeidet tomt for borettslaget.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

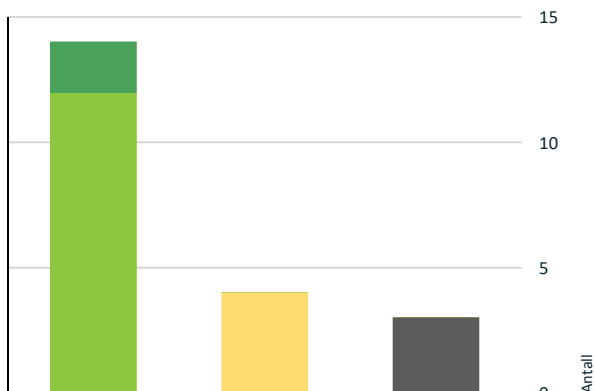
[Gå til side](#)

#### Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ombygget og nyinnredet i 2007.

# Sammendrag av boligens tilstand

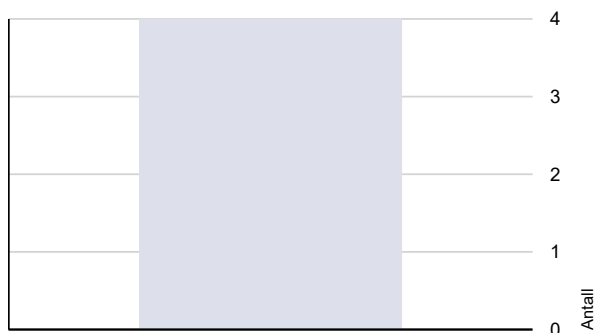
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**  
1966

**Kommentar**  
Iflg. infoland online.

### Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

### Standard

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Boligens oppholdsrom ble malt for 2 år siden og nytt laminert gulv ble lagt på samme tid.
2007	Ombygging	Ombygget og nyinnredet alle leiligheter.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. EI30(40db).  
Balkongdør til fransk balkong.  
Anmerkning:  
Løsnet gummlist på entredør.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Klassifisert entredør m/løsnet gummlist

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

Fransk balkong.  
Felles takterrasse.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.  
Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malt glatt dør til bad.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyste årstall fra tilsvarende leiligheter i bygget.

# Tilstandsrapport



Baderom

## 5. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyste årstall fra tilsvarende leiligheter i bygget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist svertesopp i silikonefuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Fuger bør skiftes ut.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## 5. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Det er målt ca. 8-13 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyste årstall fra tilsvarende leiligheter i bygget.

## 5. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyste årstall fra tilsvarende leiligheter i bygget.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk og ukjent membrantype

## 5. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad av ukjent alder med servant/skap, toalett, dusjvegger/hjørne, speil m/lys og opplegg til vaskemaskin.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyste årstall fra tilsvarende leiligheter i bygget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Løst toalett.

L

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## 5. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyste årstall fra tilsvarende leiligheter i bygget.

## 5. ETASJE > BAD

### 1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone ligger mot naboleilighet.

## KJØKKEN

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og micro.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyste årstall fra tilsvarende leiligheter i bygget.

# Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning



Røropplegg i kjøkkenbenk

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyste årstall fra tilsvarende leiligheter i bygget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG IU Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Manglende nøkkel/adkomst.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyste årstall fra tilsvarende leiligheter i bygget.



Rørskap

### 1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern/plast.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyste årstall fra tilsvarende leiligheter i bygget.

### 1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Tilluft i vegg-og vindusventiler.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyste årstall fra tilsvarende leiligheter i bygget.

### 1 TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyste årstall fra tilsvarende leiligheter i bygget.

### 1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med skap i leiligheten.

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**

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2007 Opplyste årstall fra tilsvarende leiligheter i bygget.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ukjent**

## Inntak og sikringsskap

- 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?  
**Ukjent**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Da anbefalles på generelt grunnlag en elsjekk/kontroll.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Elskap, plassert i leiligheten

## 🔧 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.*

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Generell info:

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbar 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 garasje plass 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 bod
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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Andelsleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	15			15	
Kjeller		2		2	
<b>SUM</b>	<b>15</b>	<b>2</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré , Bad , Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue 243 cm.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 2,3 kvm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ombygget og nyinnredet i 2007.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Andelsleilighet</b>	15	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.8.2024	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde
	Megler	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	100		0	7782.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

### Adresse

Gunnar Schjelderups vei 33 B

### Hjemmelshaver

THE ACADEMY I BORETTSLAG

### Kommentar

Festeopplysninger er ikke forelagt.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
105/THE ACADEMY I BORETTSLAG	991796312	105	OBOS	Pleym Lill, Thoresen Stein

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
105	100	129 061	18 272    31.12.2023	649 000    01.09.2024

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

### Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2008	Annet

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	91089378			

### Kommentar

Felles forsikring for borettslaget.  
Innbeforsikring oppretter andelseier selv.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.09.2024	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.09.1994	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.09.2024		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	03.09.2024	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier	30.08.2024	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.03.1967	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YG3933>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

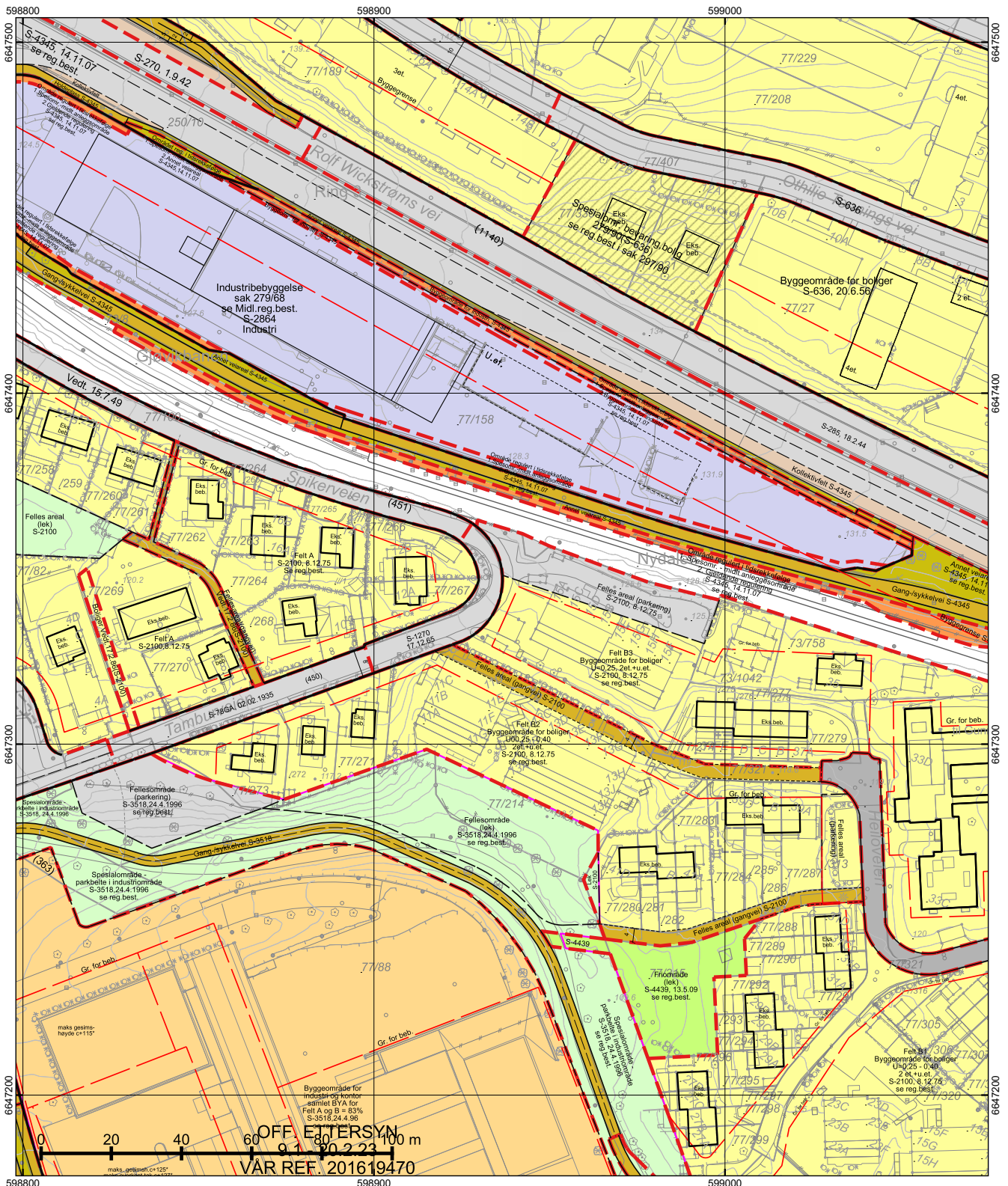
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Kjellerbod





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 02.09.2024  
 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134034/ 86497556	Deres ref.: 44474/ EVVE@MSAKTV
Adresse: GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 33B	
Kommentar:	
Gnr/Bnr: 77/100	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet 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

————— Formålsgrense

————— Foreløpig plan

----- Plangrense (gammel lov)

----- Grense for bebyggelse

----- Byggegrense

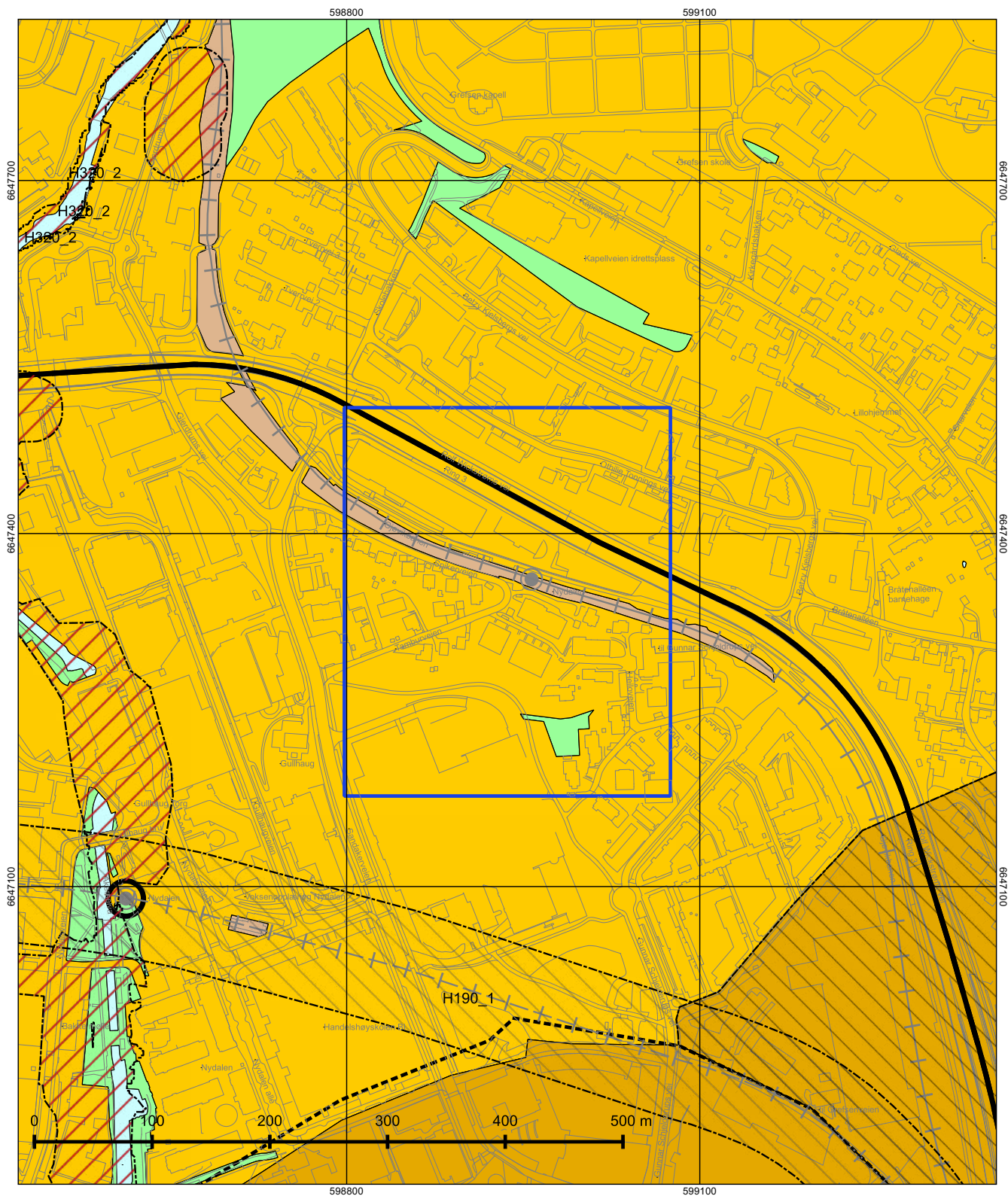
----- Beregnet senterlinje veg

----- Regulert kjørefelt

----- Bygningens avgrensning i beb. plan

————— Bebyggelse som inngår i planen

----- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.09.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 134034/86497556  
 Deres ref.: 44474/ EVVE@MSAKTV

### 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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grünerløkka	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1008240177	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Stein Thoresen	Lill Pleym
<b>Gateadresse</b>	
Gunnar Schjelderups vei 33B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0485
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Innbeforsikring dekkes av leietaker
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1008240177

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ST, LP

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse 

Eventuell utvidelse av leilighet og balkong er beskrevet tidligere. Økte felleskostnader vil avhenge av tidspunkt og omfang. På nåværende tidspunkt er evt økning av felleskostnader ukjent.
--
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

Boligens oppholdsrom ble malt for 2 år siden og nytt laminert gulv ble lagt på samme tid.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Thoresen	f37ee00bf25388584b8585 02782d9e2165a699b5	01.09.2024 12:54:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lill Pleyrn	64336fe6ec430ec6453436 5bac36b88379578df4	02.09.2024 12:37:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008240177

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

# Nabolagsprofil

Gunnar Schjelderups vei 33B - Nabolaget Nydalen - vurdert av 240 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



## Offentlig transport

Tamburveien Linje 30, 51, 56, 56B, 58	5 min 0.4 km
Nydalen Linje 4, 5	10 min 0.8 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Storo Linje 12	14 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.5 km

## Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 496 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	14 min 1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 656 elever, 36 klasser	18 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	17 min 1.3 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 725 elever, 40 klasser	23 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	13 min 1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 3.2 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



## Opplevd trygghet

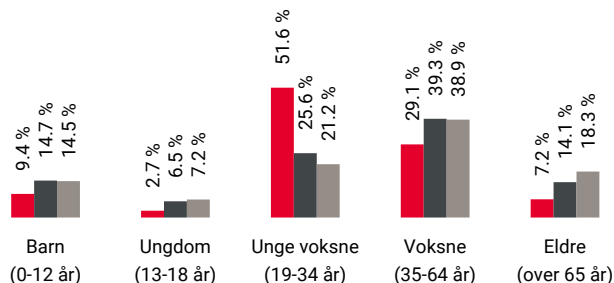
Veldig trygt 87/100



## Naboskapet

Høflige 57/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Eventyrstua barnehage (1-5 år) 91 barn	3 min 0.2 km
Nydalen Allé barnehage (0-5 år) 49 barn	6 min 0.4 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	11 min 0.9 km

## Dagligvare

Bunnpris Nydalen Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Coop Mega Storo	9 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



### Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



### Vedlikehold veier

Godt velholdt 89/100



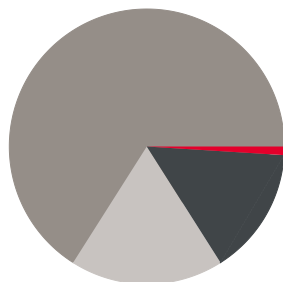
### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

## Sport

	Grefsen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	13 min	1 km
	Bjølsenhallen, flerbrukshall Aktivitetshall	18 min	1.3 km
	SiO Athletica Nydalen	6 min	
	SATS Storo	6 min	

## Boligmasse



- 1% enebolig
- 15% rekkehus
- 66% blokk
- 18% annet

«Et flott nabolag å bo i:-)»

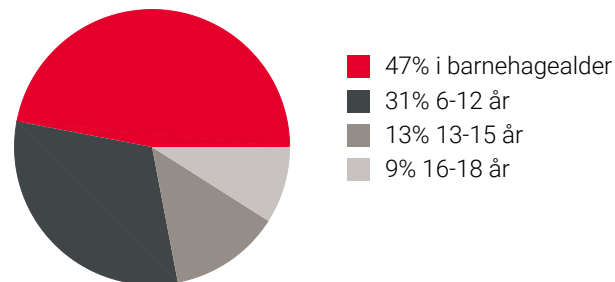
Sitat fra en lokalkjent



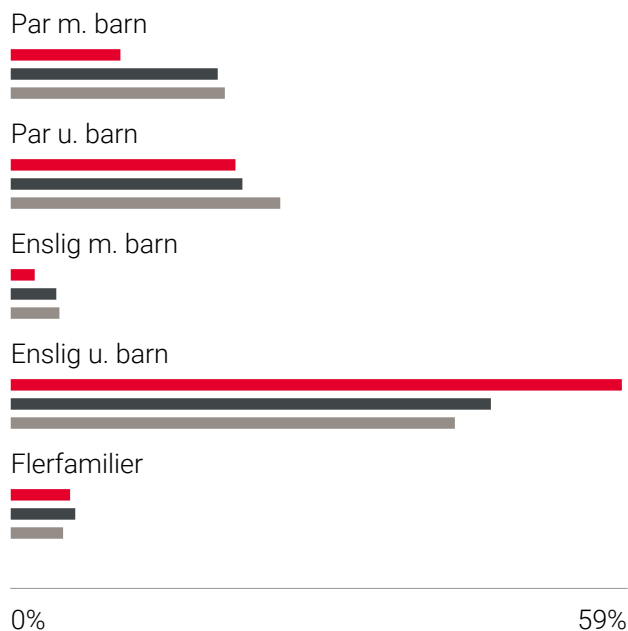
## Varer/Tjenester

	Storo Storsenter	6 min
	Vitusapotek Storo	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



- Nydalen
- Oslo og omegn
- Norge

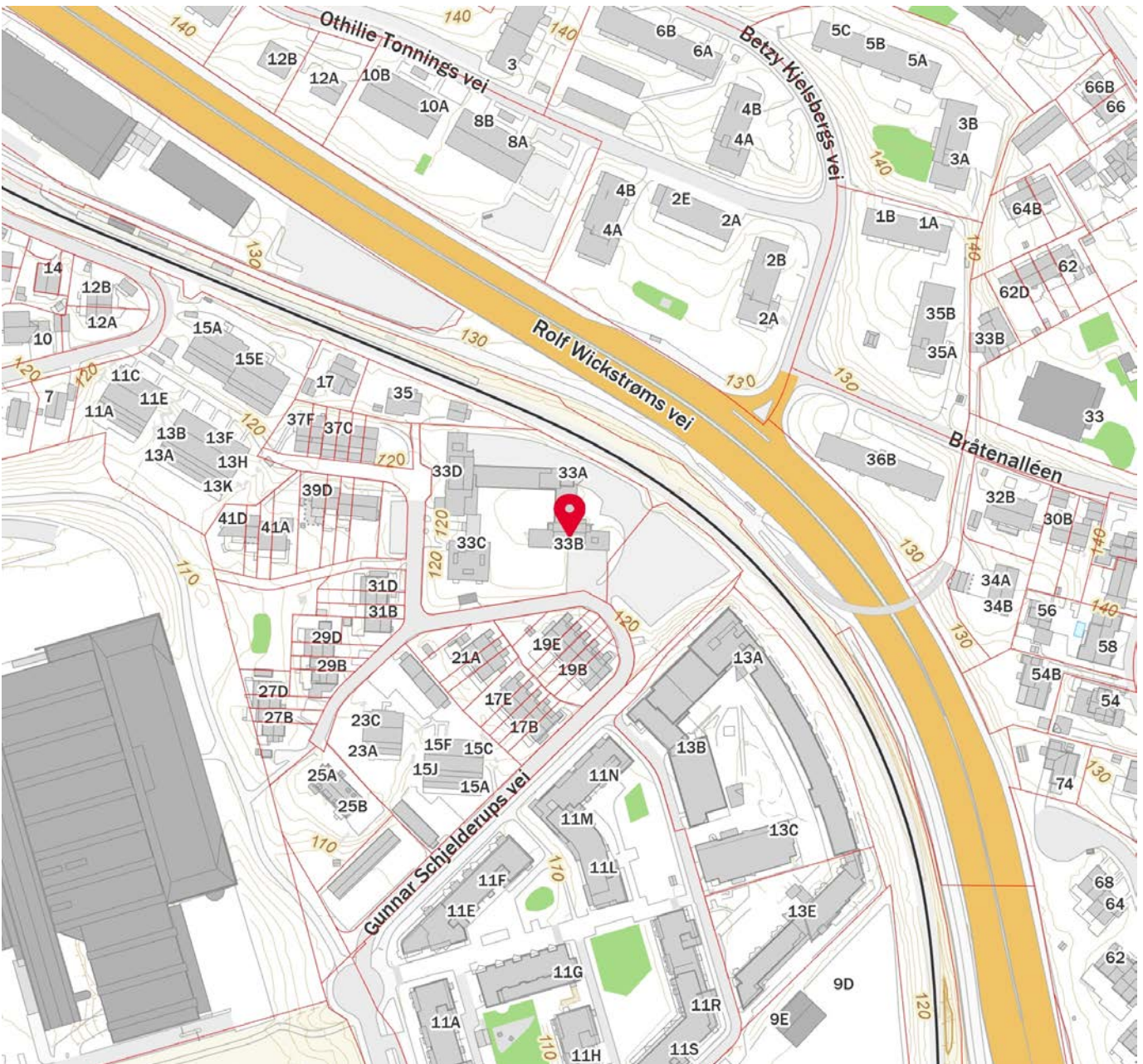
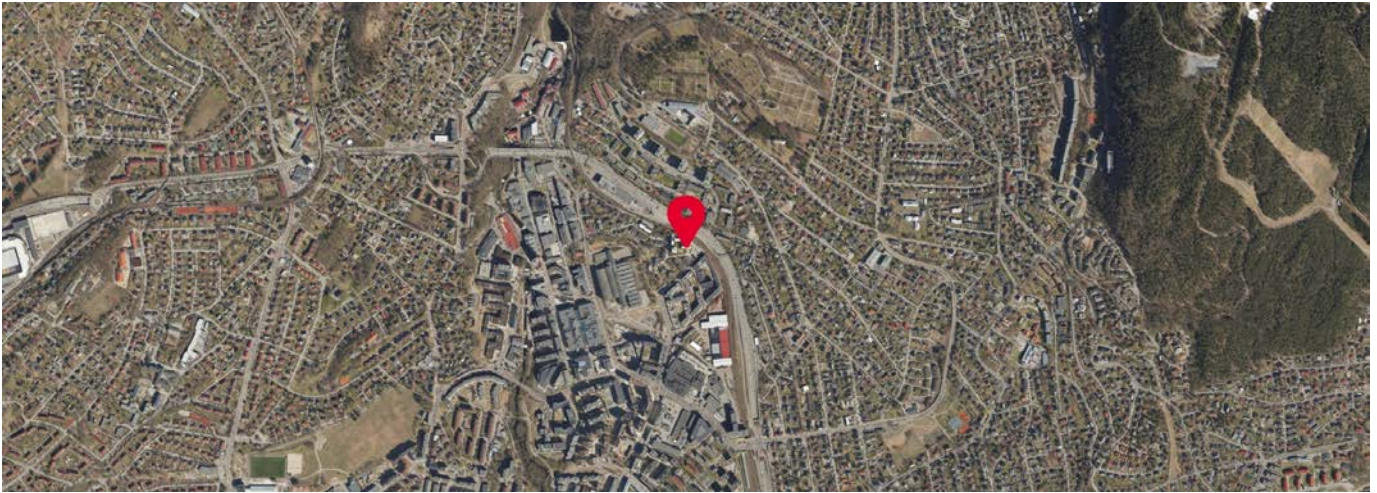
## Sivilstand


		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



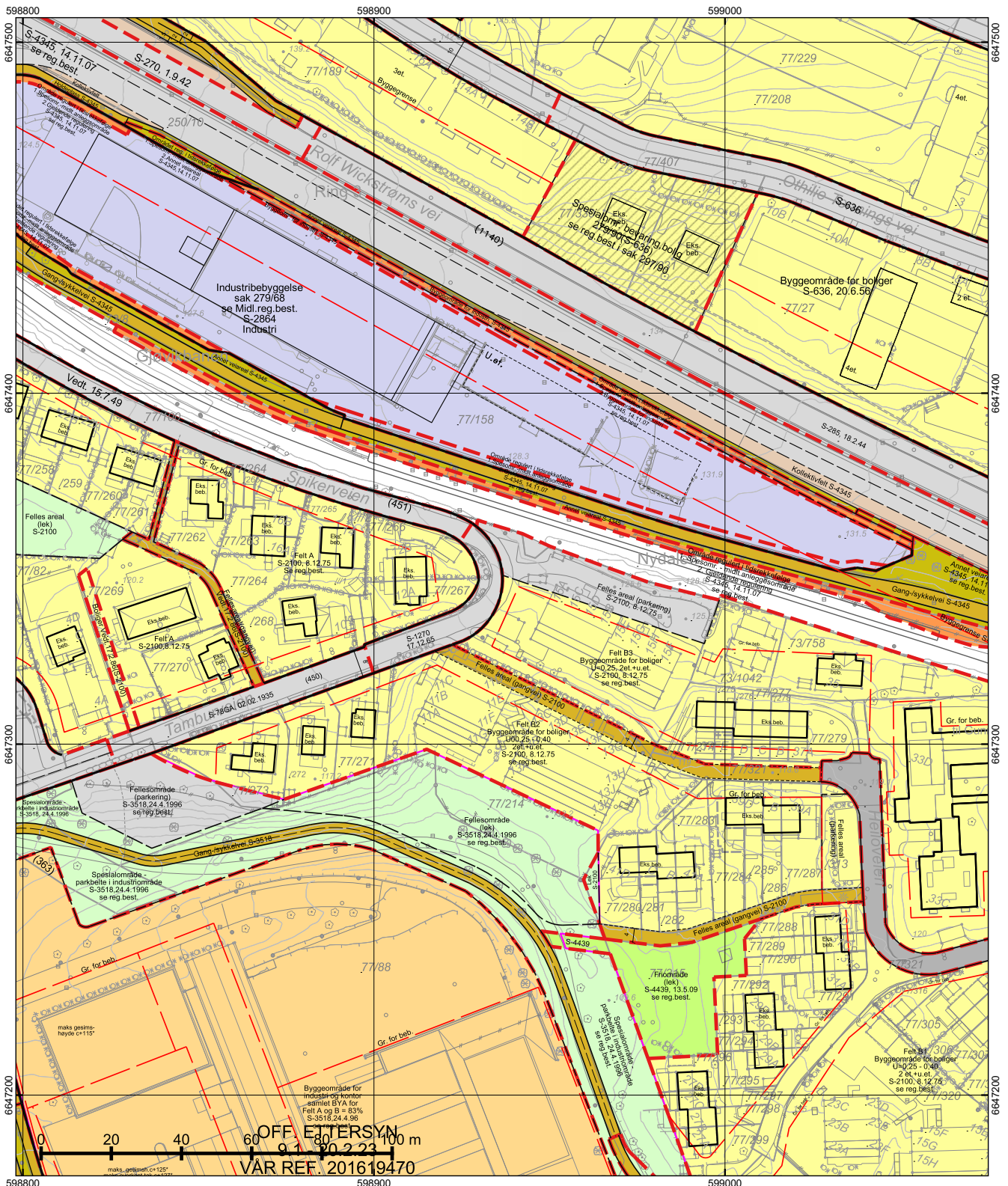
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 02.09.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

**Reguleringskart**

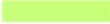




- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134034/ 86497556	Deres ref.: 44474/ EVVE@MSAKTV
Adresse: GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 33B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/100	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet 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

————— Formålsgrense

————— Foreløpig plan

----- Plangrense (gammel lov)

----- Grense for bebyggelse

----- Byggegrense

----- Beregnet senterlinje veg

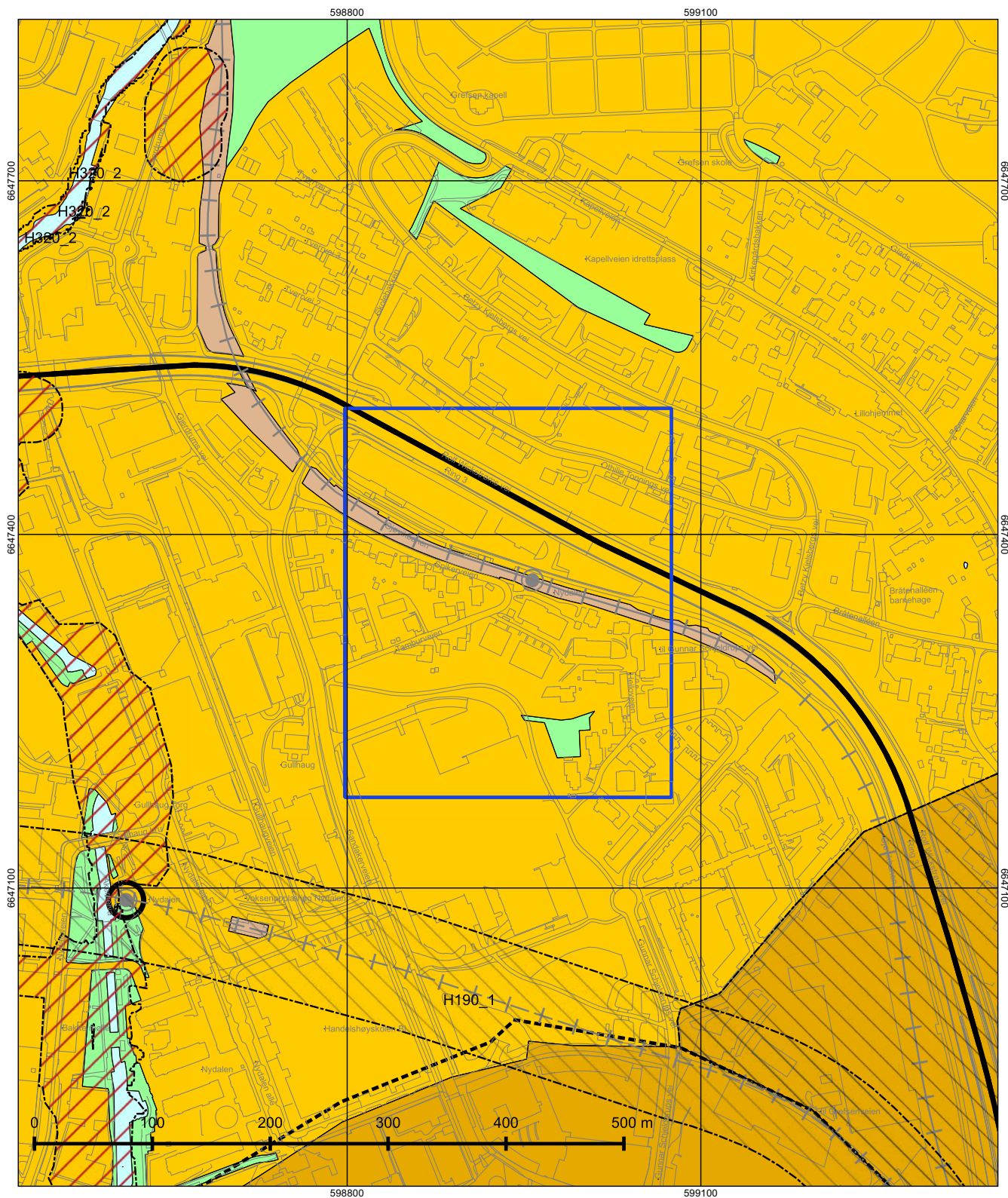
----- Regulert kjørefelt

----- Bygningens avgrensning i beb. plan

————— Bebyggelse som inngår i planen

----- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)





© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.09.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 134034/86497556  
 Deres ref.: 44474/ EVVE@MSAKTV

### 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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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

## 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](mailto: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](http://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](http://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 kjøkkenheter. 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 frostskaadet.
- 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.

# THEACADEMY



- at balkongen eller utearealet 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 utearealer, 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](http://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 godkjenning 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](http://www.theacademy.no) under seksjonen «Nyttig informasjon», og deretter til «Dyrehold».

## 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](http://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 tvangsfullbyrdsloven.

Husordensreglene ble sist endret på styremøtet 28. august 2023.

# THEACADEMY

## FASTSETTELSE AV VEDTEKTER

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

### VEDTEKTER

For The Academy i Borettslag

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 10.09.2007

Sist endret av generalforsamling 22.03.2023

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Formål

The Academy i Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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.

# THEACADEMY

## **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.

(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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 besluttede organer utføres vedlikehold og om nødvendig foretar utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning 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, jf 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.

### **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 framtreddende 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.





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 8162

The Academy i Borettslag

## Velkommen til årsmøte i The Academy i Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. mai kl. 00:00 og lukker 18. mai kl. 00:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8162>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i The Academy i Borettslag

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Henriette Østby og Stian Abusdal signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Henriette Østby og Stian Abusdal er valgt.

---

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

2. Årsrapport for 2023.pdf

---

Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

---

Sak 5

## Nøkkelfritt borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

3. Informasjon fra Låssenteret AS.pdf

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nikolai Eggesvik Karlsen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ozren Zrno

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Anna Enore Øvergaard

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lillian Kiranni Føien
  - Siri Cecilie Nilsen
-



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

- I løpet av perioden har styret hatt seks formelle møter hvor vi har behandlet viktige saker for borettslaget. Vi har opprettholdt god kommunikasjon og samarbeid gjennom jevnlig kontakt via telefon og e-post mellom disse møtene. I tillegg til de formelle møtene har styreleder og vaktmester hatt ukentlige møter for å hjelpe beboere med mindre oppgaver og vedlikehold.
- Nikolai og Ozren samarbeider med Heimstaden, noe som innebærer månedlige e-poster og flere møter gjennom året. I løpet av de siste årene har samarbeidsforholdet mellom The Academy og Heimstaden gradvis forbedret seg og blitt mer harmonisk etter utfordringene som oppstod under etableringen av lekeplassen i 2021 og fjerningen av lekeplassen i 2022.
- Styret har tatt opp en sak med Heimstaden angående brannsentralen i sameiet. Etter drøfting har sameiet vedtatt å koble brannsentralen til alarmtilkoblingen til 110-sentralen. Dette valget ble tatt etter at flere beboere uttrykte bekymring for brannalarmens troverdighet og funksjon. I løpet av inneværende år vil brannvesenet automatisk bli varslet hvis en alarm utløses.
- Styret har organisert ventilasjonskontroll av kjøkkenhetter i alle leiligheter. Det ble oppdaget at flere leiligheter hadde kjøkkenvifter som måtte byttes ut fordi de ikke var godkjent. Det har nylig blitt avklart at hver leilighet har sin egen vifte på taket, og derfor er det svært viktig at alle har riktig kjøkkenhette. Styret har konsultert Systemair AS og har godkjent to nye kjøkkenhetter. Dette betyr at det kun er tre godkjente kjøkkenhetter som kan brukes i borettslaget.
- Styret har organisert flere anledninger gjennom året hvor beboerne har fått muligheten til å kvitte seg med små eller store gjenstander, eller få fjernet store gjenstander fra bodene sine. Dette er en del av vaktmestertjenestene som tilbys, og inkluderer både fjerning av søppel til gjenvinningsstasjonene og bortkjøring av større gjenstander fra beboernes boder.
- Styret har fortsatt tradisjonen med å dekorere ved forskjellige høytider. Vi flagger på 17. mai, og vi pynter også med juletre og julepynt i november. I løpet av sommerferien er det fem planter på takterrassen. Dette gjøres for å bidra til en hyggelig og festlig atmosfære for alle beboerne i borettslaget.

- Styret har vært tilgjengelig for beboerne via vakttelefon og e-post, og har vært behjelpelige dersom beboerne har hatt spørsmål utenfor kontortiden.
- Styret har tatt initiativ til å konsultere tilfeldige beboere angående utbyggingen på parkeringsplassen ved siden av oss. Etter å ha vurdert saken nøye har vi besluttet å reagere på dette ved å gi vår uttalelse hvor vi uttrykker kraftig motstand mot utbyggingen på parkeringsplassen ved siden av oss.
- Styret har tatt initiativ til å etablere en ny sykkelbod i kjelleren til oppgang C. Bakgrunnen for dette tiltaket var tilbakemeldinger fra beboere om at sykler ble stjålet når de sto utenfor ved søppeldunkene. Det er et kamera ved inngangen til sykkelboden og begrenset adgang med nøkkelbrikke for ekstra sikkerhet, kun for de som har fått tildelt plass i sykkelboden.
- Styret har organisert maling av rekkverkene fra grønt til hvitt i trapperommet og maling av veggene i kjelleren til oppgang B. Ettersom alle taklampene i kjelleren var i dårlig forfatning, har vi erstattet dem med nye LED-lamper.
- Styret har vært i dialog med Heilo Vel, som har ansvaret for veien hvor det ofte samler seg vann nede ved snuplassen ved fartsdumpen. Vi har bedt om at dette blir utbedret siden oktober 2022, men ingenting har blitt gjort i løpet av 2023. Derfor bestemte vi oss for å ta dette opp igjen med Heilo Vel og sendte en e-post i januar 2024 hvor vi ba om at fartsdumpen må utbedres.
- Styret har jobbet intensivt over en lengre periode med å sikre en bedre avtale for tv- og internettleveranse. Etter et beboermøte ble det vedtatt å inngå en avtale med Telenor Norge AS, basert på beboernes ønske om å bytte til denne leverandøren. Installeringen av fiberkabel ble ferdigstilt i februar/mars 2024.
- Styret har hatt flere møter med arkitekter angående balkongprosjektet. Vi fikk godkjenning for igangsetting og finansiering av prosjektet på det ekstraordinære årsmøtet 22. mars 2023. Etter en lengre saksbehandlingstid har PBE anbefalt en omprosjektering, som styret har besluttet å gjennomføre. Selv om detaljene fremdeles er uklare, vurderer styret å holde et nytt årsmøte for å sikre at prosjektet kan gjennomføres. PBE foreslår en utvidelse av balkongen med 1 meter utvendig og 1 meter innvendig, noe styret stiller seg positivt til. Dette vil bli diskutert videre på det ekstraordinære årsmøtet.

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

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

### Generelle opplysninger om The Academy i Borettslag

Borettslaget består av 75 andelsleiligheter.

The Academy i Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991796312, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

77        100

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

The Academy i Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

- I løpet av perioden har styret hatt seks formelle møter hvor vi har behandlet viktige saker for borettslaget. Vi har opprettholdt god kommunikasjon og samarbeid gjennom jevnlig kontakt via telefon og e-post mellom disse møtene. I tillegg til de formelle møtene har styreleder og vaktmester hatt ukentlige møter for å hjelpe beboere med mindre oppgaver og vedlikehold.
- Nikolai og Ozren samarbeider med Heimstaden, noe som innebærer månedlige e-poster og flere møter gjennom året. I løpet av de siste årene har samarbeidsforholdet mellom The Academy og Heimstaden gradvis forbedret seg og blitt mer harmonisk etter utfordringene som oppstod under etableringen av lekeplassen i 2021 og fjerningen av lekeplassen i 2022.
- Styret har tatt opp en sak med Heimstaden angående brannsentralen i sameiet. Etter drøfting har sameiet vedtatt å koble brannsentralen til alarmtilkoblingen til 110-sentralen. Dette valget ble tatt etter at flere beboere uttrykte bekymring for brannalarmens troverdighet og funksjon. I løpet av inneværende år vil brannvesenet automatisk bli varslet hvis en alarm utløses.
- Styret har organisert ventilasjonskontroll av kjøkkenhetter i alle leiligheter. Det ble oppdaget at flere leiligheter hadde kjøkkenvifter som måtte byttes ut fordi de ikke var godkjent. Det har nylig blitt avklart at hver leilighet har sin egen vifte på taket, og derfor er det svært viktig at alle har riktig kjøkkenhet. Styret har konsultert Systemair AS og har godkjent to nye kjøkkenhetter. Dette betyr at det kun er tre godkjente kjøkkenhetter som kan brukes i borettslaget.
- Styret har organisert flere anledninger gjennom året hvor beboerne har fått muligheten til å kvitte seg med små eller store gjenstander, eller få fjernet store gjenstander fra bodene sine. Dette er en del av vaktmestertjenestene som tilbys, og inkluderer både fjerning av søppel til gjenvinningsstasjonene og bortkjøring av større gjenstander fra beboernes boder.
- Styret har fortsatt tradisjonen med å dekorere ved forskjellige høytider. Vi flagger på 17. mai, og vi pynter også med juletre og julepynt i november. I løpet av sommerferien er det fem planter på takterrassen. Dette gjøres for å bidra til en hyggelig og festlig atmosfære for alle beboerne i borettslaget.
- Styret har vært tilgjengelig for beboerne via vakttelefon og e-post, og har vært behjelpelige dersom beboerne har hatt spørsmål utenfor kontortiden.
- Styret har tatt initiativ til å konsultere tilfeldige beboere angående utbyggingen på parkeringsplassen ved siden av oss. Etter å ha vurdert saken nøye har vi besluttet å reagere på dette ved å gi vår uttalelse hvor vi uttrykker kraftig motstand mot utbyggingen på parkeringsplassen ved siden av oss.
- Styret har tatt initiativ til å etablere en ny sykkelbod i kjelleren til oppgang C. Bakgrunnen for dette tiltaket var tilbakemeldinger fra beboere om at sykler ble stjålet når de sto utenfor ved søppeldunkene. Det er et kamera ved inngangen til sykkelboden og begrenset adgang med nøkkelbrikke for ekstra sikkerhet, kun for de som har fått tildelt plass i sykkelboden.

- Styret har organisert maling av rekkverkene fra grønt til hvitt i trapperommet og maling av veggene i kjelleren til oppgang B. Ettersom alle taklampene i kjelleren var i dårlig forfatning, har vi erstattet dem med nye LED-lamper.
- Styret har vært i dialog med Heilo Vel, som har ansvaret for veien hvor det ofte samler seg vann nede ved snuplassen ved fartsdumpen. Vi har bedt om at dette blir utbedret siden oktober 2022, men ingenting har blitt gjort i løpet av 2023. Derfor bestemte vi oss for å ta dette opp igjen med Heilo Vel og sendte en e-post i januar 2024 hvor vi ba om at fartsdumpen må utbedres.
- Styret har jobbet intensivt over en lengre periode med å sikre en bedre avtale for tv- og internettleveranse. Etter et beboermøte ble det vedtatt å inngå en avtale med Telenor Norge AS, basert på beboernes ønske om å bytte til denne leverandøren. Installeringen av fiberkabel ble ferdigstilt i februar/mars 2024.
- Styret har hatt flere møter med arkitekter angående balkongprosjektet. Vi fikk godkjenning for igangsetting og finansiering av prosjektet på det ekstraordinære årsmøtet 22. mars 2023. Etter en lengre saksbehandlingstid har PBE anbefalt en omprosjektering, som styret har besluttet å gjennomføre. Selv om detaljene fremdeles er uklare, vurderer styret å holde et nytt årsmøte for å sikre at prosjektet kan gjennomføres. PBE foreslår en utvidelse av balkongen med 1 meter utvendig og 1 meter innvendig, noe styret stiller seg positivt til. Dette vil bli diskutert videre på det ekstraordinære årsmøtet



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Vesentlig avvik

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

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

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

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

### Lån

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

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

### Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i THE ACADEMY I BORETTSLAG

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til THE ACADEMY I BORETTSLAG.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap for 2023</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

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

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneco Dokumentnøkkel: VESIM-CBJOZ-4ZPQB-M65HM-WMHFQ-OIQOE

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 452 222</b>	<b>2 825 187</b>	<b>2 452 222</b>	<b>1 569 301</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		284 079	2 177 548	1 687 500	863 360
Tilbakeføring av avskrivning	13	46 990	46 990	0	0
Tillegg salgssum anl.midler		0	-234 948	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 371 562	-1 816 353	-1 520 000	-1 258 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-627 979	0	0
Endring andel egenkap. fellesanl.	21	157 572	81 777		
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-882 921</b>	<b>-372 965</b>	<b>167 500</b>	<b>-394 640</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 569 301</b>	<b>2 452 222</b>	<b>2 619 722</b>	<b>1 174 661</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 010 409	2 524 884		
Kortsiktig gjeld		-441 108	-72 662		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 569 301</b>	<b>2 452 222</b>		

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

**RESULTATREGNSKAP**

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



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

**BALANSE**

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

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

Oslo, 22.03.2024

Styret i The Academy I Borettslag

Nikolai Eggesvik Karlsen /s/      Anna Enore Øvergaard /s/      Ozren Zrno /s/

#### **NOTE: 1**

##### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

##### **INNETEKTER**

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.

##### **SKATTETREKSKONTO**

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

##### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader		2 933 088
Felleskostnader		135 000
Kapitalkostnader på IN-lån	4 155 144	
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	140 381	
Overført til kapitalkostnader	<u>-4 295 525</u>	
		0
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>		<b>3 068 088</b>

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

Nettinnbetalinger		55 300
Salg av skilt		1 250
Adm.gebyr ved viderefakturering		4 224
Refusjon Brannutrykning		4 000
Refusjon vaktmestertjenester		101 134
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>		<b>165 908</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte		-106 190
Påløpte feriepenger		-10 831
Arbeidsgiveravgift		-37 650
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>		<b>-154 671</b>

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

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

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

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

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

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 506
Honorar Dyvik & Fasting Arkitekter	-171 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-199 006</b>

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

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

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

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

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

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 669
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 764
Andre renteinntekter	14 446
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>51 879</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 923 963
Andre rentekostnader	-13 104
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 937 067</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2007	83 555 500
Utskilt tomteverdi	-8 355 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>75 200 500</b>

**TOMT**

Gnr.77/bnr.100

Tomten er festet via Sameiet Gunnar Schjelderups vei 33.

Festeavtalen gjelder fra 2007, og gjelder i 82 år. Festeavgift 2023: 1718/3969 av 1.671.608.-.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

Hagemøbler		
Tilgang 2022	28 770	
Avskrevet tidligere	-5 754	
Avskrevet i år	-5 754	
		17 262
TV-overvåkning		
Tilgang 2022	206 178	
Avskrevet tidligere	-41 236	
Avskrevet i år	-41 236	
		123 706
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>140 968</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-46 990</b>
--------------------------------	----------------

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

Avregning IN-lån	46 482
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>46 482</b>

**NOTE: 15**

**ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

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

Lånet er et serielån/annuitetslån.

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

Opprinnelig 2007	-12 683 312
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-12 683 312</b>

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

Forskuddstrekk	-1 640
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 088
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-4 728</b>

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

Skyldige feriepenger	-10 831
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 831</b>

**NOTE: 20**



**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 683 312
Pantelån	62 400 992
Påløpte avdrag	105 650
Beregnete IN-forpliktelser	1 681 932
<b>TOTALT</b>	<b>76 871 886</b>

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

Bygninger	75 200 500
Tomt	8 355 000
<b>TOTALT</b>	<b>83 555 500</b>

**NOTE: 21****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1718/3969 deler av Eierseksjonssameiet Gunnar Schjelderups vei 33.

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

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

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91089378. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 Eiendomsforvaltning via epost [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. mars og 30. september** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

# Låssenteret

Til den det måtte angå

15. desember 2022

## Viktig informasjon vedr. deres låssystem

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

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

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



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

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 15.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.05.24

Selskapsnummer: 8162 Selskapsnavn: The Academy i Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Henriette Østby og Stian Abusdal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

For

Mot

**Sak 5 Nøkkelfritt borettslag**

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

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Nikolai Eggesvik Karlsen

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Ozren Zrno

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Anna Enore Øvergaard

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Lillian Kiranni Føien

Siri Cecilie Nilsen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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





## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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. Veggglamper, 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 utearrangemeter 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, følger vi saken for deg til den er løst.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Gunnar Schjelderups vei 33B  
0485 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Even Vestreng

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 980 92 775  
**E-post:** Even.vestreng@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre