

aktiv.



Gunnar Schjelderups vei 33B, 0485 OSLO

**Svært lekker & innbydende 1-roms
oppusset i 24/25 | Varmtvann, tv &
internett inkl. | Takterrasse | Ingen
dok.avgift!**



Eiendomsmegler

Scott Fredrik Bergman

Mobil 980 03 338

E-post scott.bergman@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 567 978,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 559 368,-
Felleskostn.: Kr 6 967,-
Selger: Lars Erik Skarderud
Widerøe

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 14/15 kvm
Tomtstr.: 7669 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 77, bnr. 100
Andelsnr.: 68
Oppdragsnr.: 1008260047

Svært lekker & innbydende 1-roms oppusset i 24/25 | Varmtvann, tv & internett inkl. | Takterrasse

Velkommen til en svært lekker og innbydende 1-roms med attraktiv beliggenhet sentralt i Nydalen. Det er umiddelbar nærhet til alt en kan trenge bla. Storo Storsenter, BI, Nydalen T m.m. Leiligheten er omfattende oppusset i 2024-2025 med nye flater, ny kjøkkeninnredning og oppgradert bad.

Verdt å merke seg:

- Høy standard og attraktiv beliggenhet i Nydalen
- Perfekt som førstegangskjøp eller pendlerbolig
- Nytt kjøkken i 2025 og oppgradert bad med opplegg for vaskemaskin
- Nye flater og praktisk garderobeløsning
- Varmtvann, tv og bredbånd og vaktmester inkludert i felleskost.
- Gangavstand til BI
- Sydvendt m/fransk balkong
- Kjellerbod
- IN-ordning
- Heis
- Flott felles takterrasse med gode solforhold og flott utsikt
- Ingen forkjøpsrett
- Lave kjøpsomkostninger

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	62
Energiattest	68
Nabolagsprofil	120
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 14 kvm

BRA - e: 1 kvm

BRA totalt: 15 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 1 kvm: Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 14 kvm: Entré, bad/wc, kjøkken, stue

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stue ca. 2,41 m

Kjellerbod på ca. 1,3 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7669 kvm

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på 7.669,2 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i Nydalen. Området har de siste årene gjennomgått en betydelig utvikling og fremstår i dag som et moderne, urbant og levende bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst, og i takt med utviklingen har det kommet et stort utvalg av restauranter, serveringssteder og butikker.

Langs Akerselva, kun få minutters gange fra boligen, finner du Lilleborg elvebadstue som åpnet i 2024.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet MENY, Coop Mega og Rema 1000. Få minutter unna ligger Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med rundt 130

butikker, spisesteder og servicetilbud. I tilknytning til senteret ligger også ODEON Oslo IMAX - Norges første og største IMAX-kino - med 11 moderne kinosaler og en spektakulær filmopplevelse.

I sentrum av Nydalen ligger Torgbygget i Nydalen, et senter som åpnet i 2016 med servicetilbud som vinmonopol, dagligvarebutikk, restauranter og caféer, bakeri, apotek og blomsterbutikk.

I 2023 sto det spektakulære bygget Vertikal Nydalen ferdig. Bygget er utviklet etter et konsept av Snøhetta og består av 18 etasjer ved Akerselva. På bakkeplan finner du et spennende italiensk matkonsept med flott uteservering, personalrestaurant og møteromssenter i regi av Fursetgruppen. På kveldstid og i helger arrangeres det også ulike eventer i de unike lokalene.

For ytterligere servicetilbud ligger Torshov Senter og Sandaker Senter i nærheten med et variert utvalg av butikker og tjenester.

Bydeler som St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum ligger også innen kort rekkevidde.

Området byr på svært gode tur- og treningsmuligheter. Maridalen er et populært mål for rolige sykkel- og løpeturer, og her finner du et stort nettverk av turstier for både gåturer, sykling og skigåing. Det er også kort vei til Sognsvann og Nordmarka med et rikt tilbud av friluftaktiviteter året rundt.

I nærheten ligger også Grefsenkollen, populært for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen finner du Grefsenkollen restaurant med fantastisk utsikt over Oslo. Her arrangeres også den populære sommerfestivalen OverOslo.

For den treningsglade finnes flere treningssentre i nærområdet, blant annet SATS i Nydalen og på Storo samt EVO Fitness.

Akerselva renner gjennom Nydalen og bidrar til den grønne og idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading og fiske, blant annet ved Nydalsdammen, som ligger like i nærheten av boligen.

Følger du Akerselva fra Maridalsvannet gjennom byen og ned til Bjørvika, kan du oppleve både natur, historie og byliv langs en av Oslos mest populære turstier. Langs elven passerer du 20 fosser, 45 broer og flere badeplasser.

Nydalen er også et viktig knutepunkt for kollektivtransport. Her har du tilgang til T-bane, buss, trikk, tog og flybuss, alle innen kort gangavstand. Nærmeste holdeplass er Nydalen stasjon og holdeplassen i Kristoffer Aamodts gate, kun noen hundre meter fra boligen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert område med nyere og eldre bebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Nydalen er et knutepunkt for kollektivtransport, og man kan velge mellom trikk, buss, T-bane, flybuss og tog, alt innenfor få minutters gangavstand. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal. For studenter, så ligger leiligheten kun 6 minutters gange fra Handelshøyskolen BI, og det er ellers enkel adkomst via kollektivtrafikken til de fleste utdanningsinstitusjoner i Oslo:

Handelshøyskolen BI og Nydalen T-bane - ca. 6 minutters gange

Universitetet i Oslo (UiO) - ca. 5 minutter med T-banen fra Nydalen

Blindern - ca. 6 minutter med T-banen fra Nydalen

Majorstuen - ca. 8 minutter med T-bane fra Nydalen

Tannlegehøyskolen - ca. 15 minutter med 37 bussen

Westerdals - ca. 23 minutter med 30 bussen

Bygningssakkyndig

Geir Csisar

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundamenteringen består av en støpt såle på fast grunn, med en grunnmur i betong. Bygningens bærende konstruksjoner er i mur og betong. Fasaden er kledd med teglstein, malt eller beiset panel, og fasadeplater. Taket er en flat konstruksjon tekket med takpapp eller membran. Etasjeskillere i betong. Vinduer/dør til fransk balkong med isolerglass og trekarmmer. Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert. Boligblokken er opprinnelig oppført i 1966, med oppussing og ombygging utført i 2007.

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

Følgende har fått TG2 og TG3 i Tilstandsrapport av takstmann Geir Csisar:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue ble det observert helningsavvik på opp mot 15 mm over hele rommet og noe over 10 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

- 1. ETASJE > BAD/WC - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Vannledninger

Avvik: Rørkurser er ikke merket.

- Avløpsrør

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vinduer

Avvik: Ett vindu er knust. Iflg. eier er vinduene planlagt byttet i regi av borettslaget ifbm. kommende fasaderehabilitering.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Noe sprekkdannelse er observert enkelte steder i mikrosementen.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Overflatisk oppussing av bad med flis-på-flis på gulv, og mikrosement på flis på vegg. Vegg: Manuelt fjernet fliser med 'bom', påført smøremembran, primet og sparklet igjen med flislim. Deretter påført mikrosement som sluttbehandling på veggoverflater. Mikrosementen er avsluttet med beskyttende coating/topplakk. Enkelte overflatesprekker i mikrosement er observert og er overlakkerte/forsterkede. Malt tak og installert ny stikkontakt og taklampe. Nytt dusjsett og baderomsinventar, unntatt WC. Alt utført som egeninnsats/dugnad.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Spenningsbrudd i isolerglasset på det ene vinduet.

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Firmanavn: Ukjent, kontakt styret i The Academy Borettslag.

Beskrivelse: Ustabil varmtvanntrykk i borettslaget i 2025. Styret fulgte opp dette og utbedret, uten at jeg kjenner til videre detaljer.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Elektro Nettverk Service AS

Beskrivelse: El-kontroll av leilighet - NEK 405-2. Samsavarseklæring på dette foreligger. Under eiertiden er, brytere, termostat lampe, og flere stikkontakter skiftet ut som egeninnstas/dugnad. Arbeidet er utført etter 'likt mot likt'-prinsippet ved oppussing. Kjøper gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger samsvarserklæring fra autorisert installatør for disse spesifikke punktene. Alt er i ettertid kontrollert av godkjent elektriker og ingen avvik foreligger i el-kontrollen.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Det er planlagt fasaderehabilitering til sommeren 2026.

Innhold

Leiligheten har en god og effektiv planløsning som består av:

Entré:

Entré med plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko.

Baderom:

Pent flislagt bad med gulvvarme. Badet ble overflateoppusset i 2024 og er utstyrt med servant med underskap, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og regndusjarmatur, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Stue og kjøkken:

Stue og kjøkken i åpen løsning. Det er plass til bord og sovesofa. Eventuelt Murphy bed for å frigjøre areal til sofa.

Det oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden: <https://www.theacademy.no/> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll som kan lastes ned på våre sider. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Standard

Bad:

Badet er pusset opp i 2007 ifølge tidligere prospekt. Det er mikrosement på vegger og malt himling. Eldre fliser ble belagt med mikrosement i 2024. Gulvet har fliser med elektriske varmekabler og fall mot sluk. Det er en nivåforskjell på ca. 2,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist. Nye fliser ble lagt i 2024 (flis-på-flis). Badet er utstyrt med gulvstående toalett, benk med servant og dusjhjørne med innfellbare glassvegger.

Det er opplegg for vaskemaskin. Dusjsett og baderomsinventar er fra 2024, med unntak av toalettet. Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dør.

Innvendige overflater:

- Gulv: Klikkvinyll og fliser.
- Vegger: Malte flater og mikrosement.
- Himling: Malte himlinger.
- Overflater er pusset opp i 2025.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rør-i-rør system med samlestocker og stoppekraner i skap i entréen.
- Avløpsrør: Avløpsrør av ukjent alder og type.
- Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler.

Innbo og løsøre

Medfølger ved salg:

- 1 stk skap B:50xH:236xD:40 Ikea pax m/hyller/skuff
- 1 stk skap B:100xH:236xD:40 Ikea pax m/hyller/skuff
- 1 stk skap B:50xH:236xD:60 Ikea pax m/hyller
- Taklampe i gang

Medfølger ikke ved salg:

- Vaskemaskin på bad
- Minikjøleskap i benkeskap
- Konsollbord (skap m/sort glassdør)
- Mikrobølgeovn
- Ruter til Plejd lyssystem

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

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Oppussing av leiligheten er utført i 2024/2025 med nytt kjøkken, nye overflater, og nye innredninger på badet.

- Overflater er pusset opp i 2025.
- Nye innredninger i 2025.

2024:

- Eldre fliser er belagt med mikrosement i 2024.
- Nye fliser i 2024 (flis-på-flis).
- Ny benk med servant i 2024.
- Nytt dusjsett og baderomsinventar i 2024, unntatt WC.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Styret har byttet ut en defekt vannpumpe i oppgang B som lenge har vært ødelagt. Ingen vet nøyaktig hvor lenge den har vært slik, men med den nye pumpen installert 28. januar, forventes bedre vanntrykk og en mer stabil temperatur.

2008:

- Byggene ble totalrehabilitert i perioden 2007/08.

TV/Internett/Bredbånd

Fibernet fra Telenor inkl. i de mnd. felleskostnadene.

Parkering

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

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850,- kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 1.925,- kroner for ett år

El-bil : 1.300,- kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 650,- kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 91089378

Diverse

Intervju med selger:

Hva var ca. strømforbruk for siste 12mnd?

- ca. 2500 kWh

Hvordan er parkeringsmulighetene?

- Stor parkering som driftes av Easypark/Aimo rett på utsiden, kan betale en sum i mnd. for fast parkering/ladestasjon, ellers er det kommunens beboerparkering i gatene.

Når kjøpte du eiendommen?

- I juni 2024

Hva var avgjørende for valget ditt?

- Pris og beliggenhet. Kort vei til T-bane/buss/tog, ca. 6-7 minutter å gå til Nydalen T-banestasjon, ca 8 minutters gange til Nydalen Togstasjon for buss eller tog. Thon/Storo senter ca. 5 minutters gange.

Hvorfor skal du flytte?

- Oppgraderer til større leilighet

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

- Jeg har vært veldig fornøyd med hvordan leiligheten har blitt, veldig tiltalende og praktisk. Overraskende god lydisolasjon mellom naboene. Styret i borettslaget er meget dedikerte og hjelpsomme. Jeg vil savne badet og tilgangen til takterassen.

Hva har du likt best med området?

- Stille, trygt og rolig, med gode rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet som tirveier langs Akerselven og opp mot Maridalen. Kort vei til forskjellige dagligvarebutikker, andre butikker, restauranter og kollektivtilbud.

Er det noe du ikke er fornøyd med?

Fasaden på bygget er ikke noe pent å se på, men denne blir jo rehabilitert til sommeren.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Gode solforhold året rundt. Mye grønne utearealer på sommeren med bra vedlikehold, hyppig snømåking og strøing på vinteren.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord:

- Intim, koselig og sentral.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med elektrisk oppvarming og elektriske varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser strømforbruk for siste 12 mnd. på ca. 2.500 kWh.

Energimerke

B

Informasjon om 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 990 000

Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

569 309 (Andel av fellesgjeld)

2 559 310 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 560 700 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 569 600 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 572 400 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt på denne andelen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 561 113 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 244 453 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om 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. 6 967,- pr. md.

Herav:

- Felleskostnader: 3.425,- inkl. fibernetts fra telenor, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, vaktmester, felles bygningsforsikring, forretningsførsel.
- Avdrag IN-lån: kr. 1.170,-
- Renter IN-lån: kr. 2.372,-

Ved innfrielse av andel fellesgjeld reduseres de mnd. felleskostnadene fra kr. 6.967,- til kr. 3.425,-. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 967

Andel Fellesgjeld

Kr 567 978

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

10.03.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

The Academy i Borettslag

Organisasjonsnummer

991796312

Andelsnummer

68

Om borettslaget

De som kjøper en bolig blir andelseiere i Gunnar Schjelderups vei 33 Borettslag. Gunnar Schjelderups vei 33 Borettslag består av 99 andeler / leiligheter i Gunnar Schjelderups vei 33 A og D. Andelene / leilighetene er en del av Eierseksjonssameiet Gunnar Schjelderups vei 33 (gnr. 77, bnr. 100 i Oslo kommune). I tillegg til leilighetene som Gunnar Schjelderups vei 33 Borettslag eier, består eierseksjonssameiet av 75 leiligheter i Gunnar Schjelderups vei 33 B og C som er eid av The Academy Borettslag, samt ytterligere 5 leiligheter som er eierseksjoner i Gunnar Schjelderups vei 33 D. Eiendommens utendørsområder, som inkluderer utvendige parkeringsplasser, forvaltes av eierseksjonssameiet.

Sameiet arbeider med fasadeprosjekt og informerer i nyhetsbrev til beboerne at planene endelig begynner å ta form. Styret ser for seg at prosjektet kan gjennomføres sommeren 2026. Alle leiligheter med metallrekkverk på franske balkonger i bygg B og D får nye glassrekkverk. Bygg A, C og D: Balkongdører og vinduer byttes ved behov, og de som fortsatt er i god stand, males svarte. Bygg B: Alle balkongdører og vinduer byttes ut. Nye balkongdører og vinduer får svarte karmen.

Dette vil kunne påvirke felleskostnadene, men det er foreløpig ikke avgjort hvor mye.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskap for borettslaget for 2024 ligger vedlagt i salgsoppgaven. Heimstaden Bostad Invest 10 AS (Heimstaden Bostad) eier cirka 3,000 boliger i Norge. De fleste av Heimstaden Bostads leietakere kan bo så lenge de ønsker (tidsubestemte kontrakter). Leiligheten som selges er sagt opp av leietaker eller hatt en tidsbestemt leiekontrakt som er utløpt og er en andel i et nyetablert borettslag.

Eiendommen som leiligheten ligger i, har blitt overført til borettslaget i to steg. Borettslaget kjøpte først aksjeselskapet som eide eiendommen, oppløste deretter aksjeselskapet og overtok med dette eierskap til eiendommen.

Borettslagets balanse viser en negativ egenkapital som representerer differansen mellom eiendommens bokførte verdi (eiendommens kjøpesum for mange år siden) og kjøpesummen borettslaget borettslaget betalte for aksjeselskapet eiendommen lå i. Den regnskapsmessige negative egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne, men forblir i regnskapet. Dette følger også av notene til regnskapet.

Borettslagets langsiktige gjeld består utelukket av borettsinnskuddet innbetalt av opprinnelig andelseier ved stiftelse av borettslaget. Norsk praksis klassifiserer borettsinnskudd som langsiktig gjeld i borettslagets regnskap. I praksis utgjør det ikke en gjeld for borettslaget som skal tilbakebetales.

The Academy I Borettslag ligger i Oslo kommune og består av 75 andelsleiligheter. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapet har organisasjonsnummer 991796312. I tillegg har juridiske personer rett til å eie inntil 10 % av andelene. Borettslagets hjemmeside er www.theacademy.no.

Vedtatte saker:

- Under det ekstraordinære årsmøtet i desember samme år ble prosjektet nedstemt, noe som resulterte i et nei til balkongplanene for oppgang B.
- Felleskostnadene økes med 3,5 % fra 01.01.2026.

Pågående saker:

- Fokus er rettet mot fasadeprosjektet, som innebærer rehabilitering av fasadene på alle fire bygningene i samarbeid med Heimstaden.
- Styret tok initiativ til å oppfriske heisene i oppgang C ved å male dem fra slitt hvitt til svart.
- Vaktmester anbefaler at det utføres rensing av ventilasjonskanaler og anlegg hvert femte år. Styret ønsker å få dette utført av eksterne fagfolk.
- Styret holder på med å oppdatere og fornye nettsiden for å gjøre den bedre og mer oversiktlig.
- Fasadeprosjektet innebærer at alle leiligheter med metallrekkverk på franske balkonger i bygg B og D får nye glassrekkverk. I bygg A, C og D byttes balkongdører og vinduer ved behov, og de som er i god stand, males svarte. I bygg B byttes alle balkongdører og vinduer ut.
- Styret i sameiet er i gang med å engasjere en ekstern prosjektleder for fasadeprosjektet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98207908215, OBOS Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10-03-2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 266

Saldo per 10-03-2026: kr 52886353.00

Andel av saldo: kr 569309.80

(siste termin 30-05-2048)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av

partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (1 294 000,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (2 307 521,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Felleskostnadene økes med 3,5% fra 01.01.2026.

Kabel-TV og internett justeres til 369 kr pr andel pr. måned fra 01.01.2026.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Fasadeprosjekt med planlagt oppstart juli-august 2026. Styret vil informere om forventet endring i felleskostnader når entreprenør er valgt. Rensing av ventilasjonskanaler og anlegg er anbefalt, med en estimert kostnad på ca. 1500 kroner per leilighet.

Styret vil undersøke nærmere problemer med ustabil vanntemperatur etter bytte av en defekt vannpumpe.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Styregodkjennelse med 20-dagers frist. Andelseier(e), bortsett fra stifter, kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier.

Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Søknadsskjema og erklæring finnes på www.theacademy.no under seksjonen «Skjema». Søknaden skal være behandlet innen en måned etter at den er mottatt av styret. Hund skal alltid holdes i bånd på borettslagets fellesområder, og ekskrementer skal fjernes umiddelbart (bruk hundepose). Vedtektene presiserer at selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at en beboer holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad:

Dugnad må påregnes.

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 oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslag er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks sende melding til borettslaget.
 - 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.

- 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 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 77, bruksnummer 100 i Oslo kommune. Andelsnr. 68 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:

301/77/100:

26.10.1934 - Dokumentnr: 901403 - Fradelingsdokument

DENNE EIENDOMMEN ER FRADELTA FRA GNR 77 BNR 25

HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

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

15.11.1951 - Dokumentnr: 13698 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:152

10.04.1961 - Dokumentnr: 3797 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:197

25.01.1978 - Dokumentnr: 922726 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.77 BNR.239.

Overført fra gnr 77 bnr 238.

13.06.1985 - Dokumentnr: 34687 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:251

11.07.1986 - Dokumentnr: 42141 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

gnr 77 bnr 148, 149 og 238

21.08.1986 - Dokumentnr: 51439 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:256

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:257

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:258

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:259

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:260

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:261

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:262

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:263

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:264

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:265

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:266

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:267

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:268

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:269

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:270

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:271

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:272

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:273

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

21.08.1986 - Dokumentnr: 51440 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:274

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:275

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:276

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:277

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:278

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:279

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:280

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:281

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:282

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:283

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:284

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:285

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:286

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:287

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:288

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:289

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:290

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:291

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:292
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:293
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:294
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:295
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:296
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:297
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:298
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:299
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:300
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:301
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:302
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:303
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:304
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:305
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:306
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:307
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:308
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:309
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:310
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:311
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:312
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:315

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:320

21.08.1986 - Dokumentnr: 51440 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:313

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:316

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:317

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:321

27.09.1990 - Dokumentnr: 57887 - Grensejustering

Rettighetshavere:

Knr: 301 Gnr: 77 Bnr: 16 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:

93,6 m2 fradeles gnr. 77 bnr. 100, og tillegges gnr. 77
bnr. 16.

04.09.2007 - Dokumentnr: 699490 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:197

01.04.2008 - Dokumentnr: 255660 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 72

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 15/3969

Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2018 - Dokumentnr: 398324 - Arealoverføring

Areal overført til: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:207

Vederlag: NOK 1 000 000

Omsetningstype: Fritt salg

26.08.2025 - Dokumentnr: 994521 - Arealoverføring

Vederlag: NOK 200 000

Omsetningstype: Fritt salg

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "Approbasjon for Hybelblokk" på 77/1 m/fl.
Heiloveien, datert mai 1965.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "Godkjenning av tilleggsanmeldte tegninger

for Hybelblokk" på Gnr. 77 bnr. 1 m.fl. Heiloveien, datert 10.03.1966.

Det foreligger ferdigattest for "Hybelblokk III" på Gnr. 77 bnr. 197 av bnr. 1 m.fl. Heiloveien, datert 03.03.1967.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.03.1967.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger.

Følger reguleringsplan for gnr. 77, bnr. 100 m.fl. Nydalen (plan-ID S-2100). Dette er en endret reguleringsplan som regulerer eiendommen til byggeområde for boliger med felles areal for lek, avkjørsel, parkering og gangveier.. 08.12.1975

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende, og er en del av utviklingsområdene i ytre by.

Adgang til utleie

(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.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

3 000 Kommunale opplysninger

19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
2 900 Visninger per stk. (Privatvisninger gratis)
6 725 Eierskiftegebyr
3 400 Fotograf
7 500 Tilstandsrapport
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 85 270

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

Ansvarlig megler bistås av

Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

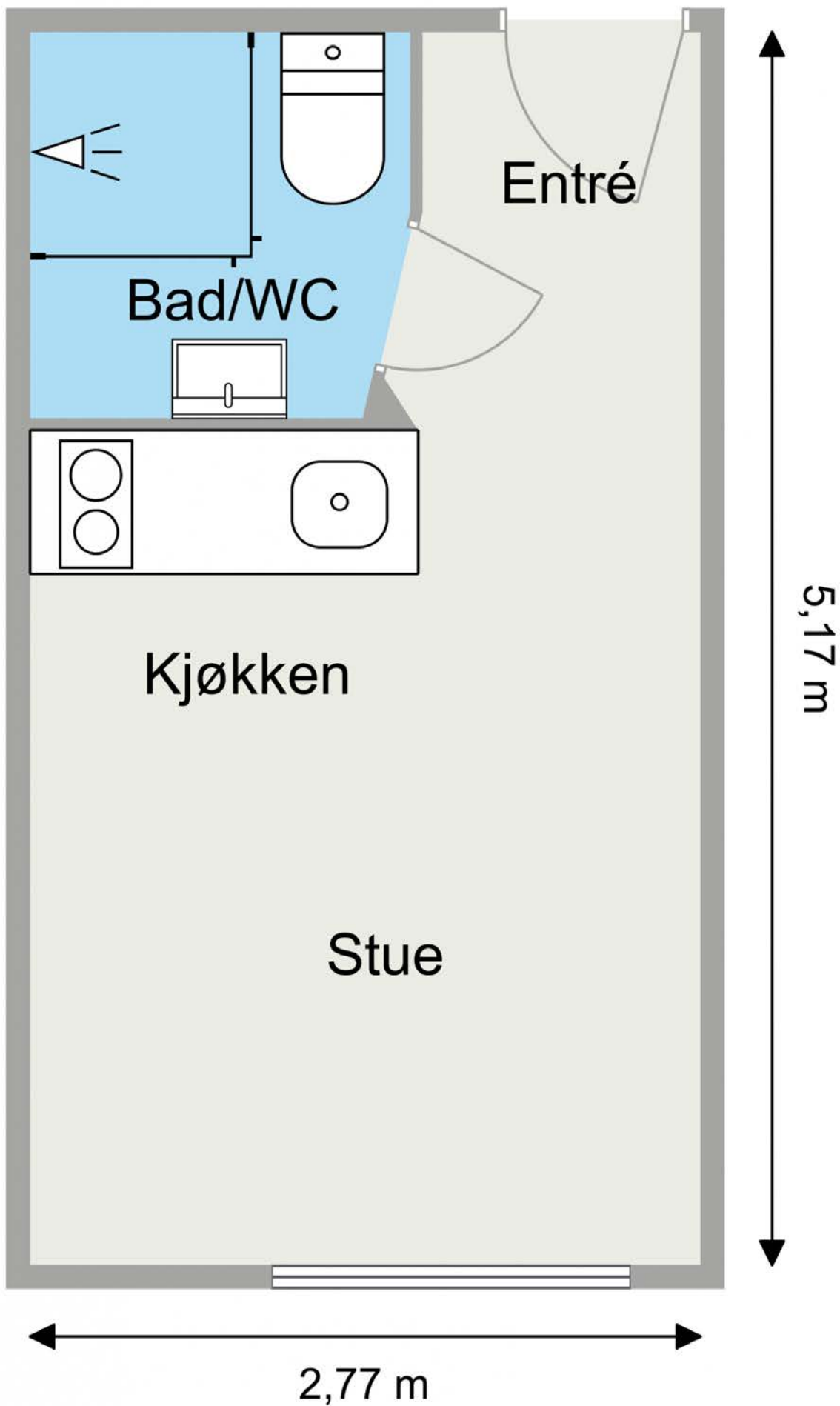
Adrian Gjerlaugsen
Eiendomsmegler MNEF
adrian.gjerlaugsen@aktiv.no
Tlf: 908 44 887

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

08.04.2026



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.



























Vedlegg

Tilstandsrapport

🏠 Andelsleilighet

📍 Gunnar Schjelderups vei 33 B, 0485 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 100

Andelsnummer 68

Sum areal alle bygg: BRA: 15 m² BRA-i: 14 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 11256-2198

Eiendomsverdi ref nr: OM1660

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig



Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059

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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er opprinnelig oppført i 1966. Oppussing og ombygging er utført i 2007.
Oppussing av leiligheten er utført i 2024/2025 med nytt kjøkken, nye overflater, og nye innredninger på badet.

Andelsleilighet - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærende konstruksjoner i mur/betong. Fasader med teglstein, malt/beiset panel og fasadeplater.
Flatt tak teknet med takpapp/membran.
Vinduer/dør til fransk balkong med isolerglass og trekarmer.
Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Kjellerbod på ca. 1,3 m²
Vedlikeholdsplan for boligblokken er ikke fremlagt.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Klikkvinyl og fliser på gulv. Malte flater og mikrosement på vegger.
Malte himlinger.
Overflater er pusset opp i 2025.
Etasjeskillere i betong.
Malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC:
Badet er pusset opp i 2007 iflg.tidligere prospekt. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.
Mikrosement på vegger. Malt himling.
Eldre fliser er belagt med mikrosement i 2024.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.
Nivåforskjell på ca. 2,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Nye fliser i 2024 (flis-på-flis).
Stålsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet overmurt overgang mot klemring.
Gulvstående toalett. Benk med servant. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.
Ny benk med servant i 2024.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hull er boret mot badet, fra entré. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med lakkerte glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i kompositt.
Integrerte hvitevarer med 2-soners induksjon platetopp, Avtrekksvifte/ventilator med utkast til friluft (via boligens ventilasjonsanlegg).
Nye innredninger i 2025. Eldre platetopp og ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system med samlestopper og stoppekraner i skap i entréen.
Avløpsrør av ukjent alder og type.
Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler.
Felles varmtvann.
Oppvarming med elektrisitet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Strømmåler og

hovedsikring plassert i felles skap.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

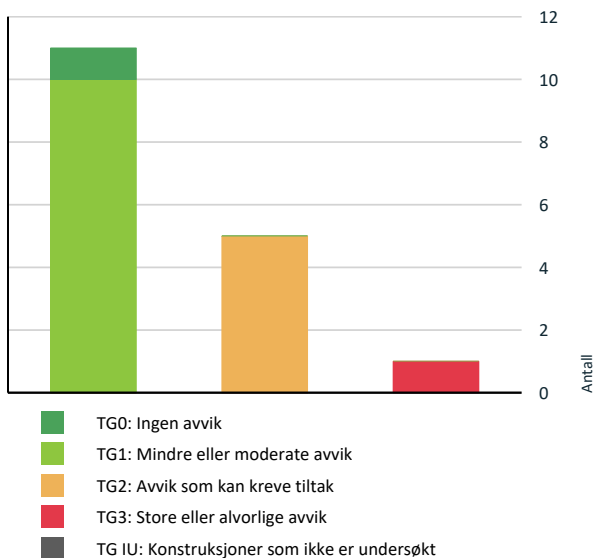
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

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

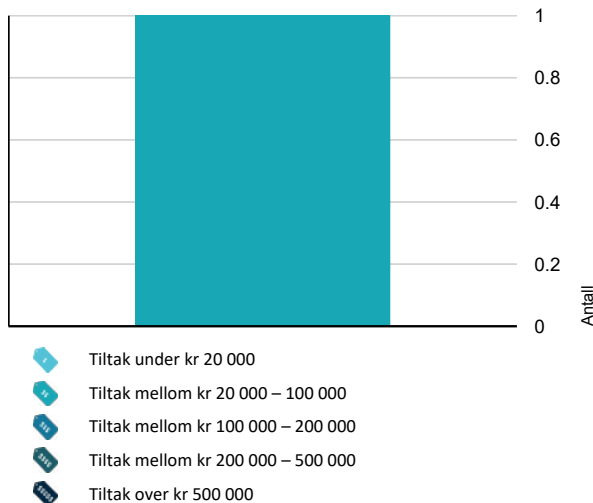
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Andelseilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ett vindu er knust.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue ble det observert helningsavvik på opp mot 15 mm over hele rommet og noe over 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:


Rørkurser er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)


Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

-
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1966

Kommentar
Iflg. EDR

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer/dør til fransk balkong med isolerglass og trekarmer.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ett vindu er knust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet må byttes.

Iflg. eier er vinduene planlagt byttet i regi av borettslaget ifbm. kommende fasaderehabilitering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Knust vindu

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.

Normal bruksslitasje.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vedlikeholdsplan for boligblokken er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Klikkvinyll og fliser på gulv. Malte flater og mikrosement på vegger. Malte himlinger. Overflater er pusset opp i 2025.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue ble det observert helningsavvik på opp mot 15 mm over hele rommet og noe over 10 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.

Normal bruksslitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2007 iflg.tidligere prospekt. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Mikrosement på vegger. Malt himling. Eldre fliser er belagt med mikrosement i 2024.

Normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 2,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist. Nye fliser i 2024 (flis-på-flis).

Noe sprang/nivåforskjell mellom enkelte fliser.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Stålsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet overmurt overgang mot klemring.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvstående toalett. Benk med servant. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin. Nytt dusjsett og baderomsinventar i 2024, unntatt WC.

Normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull er boret mot badet, fra entré. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med lakkerte glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i kompositt.
Integrerte hvitevarer med 2-soners induksjon platetopp,
Nye innredninger i 2025. Eldre platetopp.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte/ventilator med utkast til friluft (via boligens ventilasjonsanlegg).

Noe viftestøy.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system med samlestokker og stoppekraner i skap i entréen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørkurser er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørkurser bør merkes.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler.

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Strømmåler og hovedsikring plassert i felles skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring over utført kontroll foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Eier opplyser om enkelte mindre arbeider utført som egeninnsats/dugnad. Det anses likevel ikke nødvendig med en ny el-kontroll da det er utført kontroll 19.02.2026. Utførende opplyser: "ELEKTRO NETTVERK SERVICE AS har i henhold til oppdrag, utført kontroll av Gunnar Schjelderups vei 33 B, leilighet H0102, i henhold til standarden NEK 405-2 Brannforebyggende elkontroll bolig". Den utførte kontrollen er ingen garanti for at anlegget er helt uten avvik.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

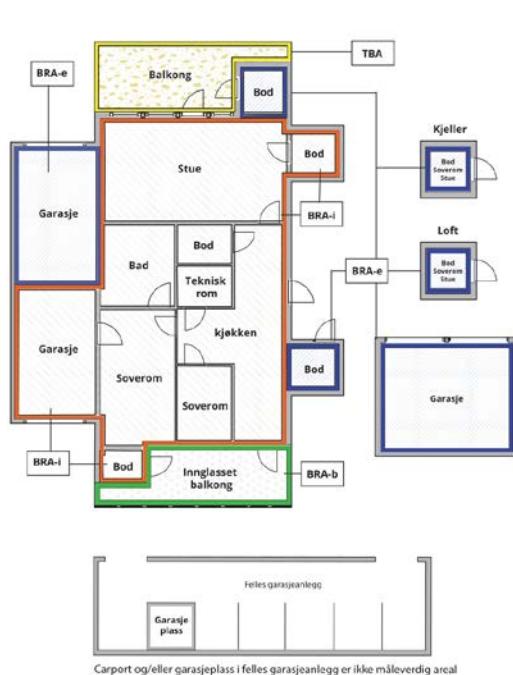
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	14			14	
Kjeller		1		1	
SUM	14	1			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad/wc, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,41 m

Kjellerbod på ca. 1,3 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppussing er utført i 2024/2025 med nytt kjøkken, nye overflater, og nye innredninger på badet. Arbeider er utført som egeninnsats/dugnad.

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)
Andelsleilighet	14	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Geir Csisar	Takstingeniør
	Lars Erik Skarderud Widerøe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	100		0	7669.2 m ²	Kartverket	Festet

Adresse

Gunnar Schjelderups vei 33 B

Hjemmelshaver

GSV Tomt AS (hjemmel til eiendomsrett)

The Academy I Borettslag (hjemmel til festerett)

Kommentar

Festeopplysninger iflg. ubekreftet grunnboksblad.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102 / THE ACADEMY I BORETTSLAG	991796312	H0102	OBOS Eiendomsforvaltning, tlf. 22865500	Lars Erik Skarderud Widerøe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
68	5 000	116 558	26 358 31.12.2025	640 181 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ett-roms andelsleilighet beliggende i Nydalen i Oslo kommune.

Adkomstvei

Felles privat adkomst for boligområdet.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Festet tomt på 7.669,2 m²

Bebyggelsen

Veletablert område med nyere og eldre bebyggelse.

Denne leiligheten ligger i 1. etasje i en boligblokk over 5 etasjer pluss kjeller.

Standard

Boligblokken er opprinnelig oppført i 1966. Oppussing og ombygging er utført i 2007.

Oppussing av leiligheten er utført i 2024/2025 med nytt kjøkken, nye overflater, og nye innredninger på badet.

Klikkvinyl og fliser på gulv. Malte flater og mikrosement på vegger.

Forsikring

Selskap Gjensidige Forsikring	Avtalenr 91089378	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	03.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
2	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lars Erik Skarderud Widerøe

Boligen

Gunnar Schjelderups vei 33B
0485 OSLO

0301-77/100/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Ja

Noe sprekkdannelse er observert enkelte steder i mikrosegmenten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Sprekkene er overflatebehandlet/overlakkert som forsterkning

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Overflatisk oppussing av bad med flis-på-flis på gulv, og mikrosegment på flis på vegg. Vegg: Manuelt fjernet fliser med "bom", påført smøremembran, primet og sparklet igjen med flislim. Deretter påført mikrosegment som sluttbehandling på veggoverflater. Mikrosegmenten er avsluttet med beskyttende coating/topplakk. Enkelte overflatesprekker i mikrosegment er observert og er overlakkerte/forsterkede. Malt tak og innstallert ny stikkontakt og taklampe. Nytt dusjsett og baderomsinventar, unntatt WC. Alt utført som egeninnsats/dugnad.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• Ja

Spenningsbrudd i isolerglasset på det ene vinduet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Skaden er teipet over i påvente av utbedring ved fasaderehabilitering. Utbedring vil skje i forbindelse med borettslagets fasaderehabilitering planlagt til sommeren 2026. Se epost fra styret der de dekker skaden gjennom det felles prosjektet.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Ustabil varmtvanntrykk i borettslaget i 2025. Styret fulgte opp dette og utbedret, uten at jeg kjenner til videre detaljer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Ukjent, kontakt styret i The Academy Borettslag.

Beskrivelse av arbeidet: Ukjent, kontakt styret i The Academy Borettslag for videre detaljer.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Elektro Nettverk Service AS

Beskrivelse av arbeidet: El-kontroll av leilighet - NEK 405-2. Samsavarseklæring på dette foreligger.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Under eiertiden er, brytere, termostat lampe, og flere stikkontakter skiftet ut som egeninnstas/dugnad. Arbeidet er utført etter 'likt mot likt'-prinsippet ved oppussing. Kjøper gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger samsvarseklæring fra autorisert installatør for disse spesifikke punktene. Alt er i ettertid kontrollert av godkjent elektriker og ingen avvik foreligger i el-kontrollen.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Det er planlagt fasaderehabilitering til sommeren 2026.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

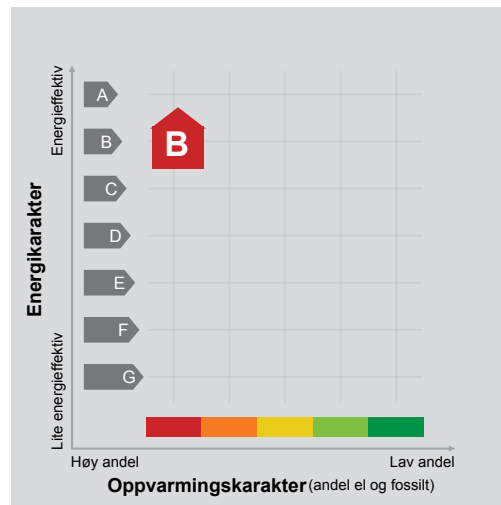
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester EIERSEKSJONSSAMEIET GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 33
Antall registrerte enheter	19
Postnummer	0485
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	100
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80639457
Merkenummer	Energiattest-2025-231213
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1966

Bygningsmateriale:

BRA: 15

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (19)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gunnar Schjelderups vei 33B	80639457	H0102	72	0	68
Gunnar Schjelderups vei 33B	80639457	H0202	80	0	76
Gunnar Schjelderups vei 33B	80639457	H0203	81	0	77
Gunnar Schjelderups vei 33B	80639457	H0204	82	0	78
Gunnar Schjelderups vei 33B	80639457	H0205	75	0	79
Gunnar Schjelderups vei 33B	80639457	H0206	76	0	80
Gunnar Schjelderups vei 33B	80639457	H0207	77	0	81
Gunnar Schjelderups vei 33B	80639457	H0302	88	0	84
Gunnar Schjelderups vei 33B	80639457	H0303	89	0	85
Gunnar Schjelderups vei 33B	80639457	H0304	90	0	86
Gunnar Schjelderups vei 33B	80639457	H0305	91	0	87
Gunnar Schjelderups vei 33B	80639457	H0306	83	0	88
Gunnar Schjelderups vei 33B	80639457	H0307	84	0	89
Gunnar Schjelderups vei 33B	80639457	H0402	97	0	93
Gunnar Schjelderups vei 33B	80639457	H0403	98	0	94
Gunnar Schjelderups vei 33B	80639457	H0404	99	0	95
Gunnar Schjelderups vei 33B	80639457	H0405	100	0	96
Gunnar Schjelderups vei 33B	80639457	H0406	92	0	97
Gunnar Schjelderups vei 33B	80639457	H0407	93	0	98

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1966

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	20.01.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	20.01.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	20.01.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	20.01.2017

Areal yttervegger	2 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	4 m ²
Oppvarmet BRA	15 m ²
Totalt BRA	15 m ²
Oppvarmet luftvolum	35 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	281,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,85 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	91 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55

Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.1.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	63,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år

Vifter	11,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	133,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	2 041 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	139,80 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1 455 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	139,80 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	2 041 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 041 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	2 041 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

HUSORDENSREGLER FOR THE ACADEMY I BORETTSLAG

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

HOLD DEG OPPDATERT PÅ VIKTIG INFORMASJON

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

1. Hensynet til øvrige beboere

Enhver andelseier plikter å sørge for at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom klokken 23:00 og 07:00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet.

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

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

2. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

THEACADEMY

- 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) Sjøppelkasser er kun beregnet for husholdningsavfall. Papir sorteres i blå beholdere. Glass og farlig avfall skal leveres i egne miljøstasjoner. Avfall skal aldri plasseres utenfor beholderne.
- (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 private gjenstander. Hensetting av gjenstander kan føre til fjerning uten varsel. Gjenstander som ikke etterspørres innen 14 dager etter fjerning, vil bli kastet eller gitt bort.
- (5) Dørautomatikken skal aldri hindres. Det er strengt forbudt å blokkere døren med gjenstander, tvinge den opp manuelt eller koble fra lukkemekanismen. Ved behov for å holde døren åpen (for eksempel ved flytting), skal instruksjonene på oppslått informasjonsark følges. Beboer må være til stede så lenge døren står åpen.
- (6) Alle fellesdører, inkludert dører til kjeller og takterrasse, skal til enhver tid være lukket og låst.
- (7) Røyking er strengt forbudt i fellesarealene, ved hovedinngangen og i heisen.

4. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Søknadsskjema og erklæring finnes på www.theacademy.no under seksjonen «Skjema». Søknaden skal være behandlet innen en måned etter at den er mottatt av styret. Hund skal alltid holdes i bånd på borettslagets fellesområder, og ekskrementer skal fjernes umiddelbart (bruk hundepose).

5. Brannvarslingsanlegg

Brannsikkerheten i boligen og for naboene forutsetter at brannvarslingsanlegget i bygningen fungerer som det skal. Det er strengt forbudt å koble ut, dekke til eller demontere røykdetektoren i boligen. Dersom planlagt arbeid krever midlertidig deaktivering, skal dette avklares med styret på forhånd og utføres av kvalifiserte fagfolk som har innhentet tillatelse fra styret. Andelseier holdes økonomisk ansvarlig for alle kostnader knyttet til utbedring av feil, samt kostnader ved unødige alarmer og utrykninger.

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

Nye skilt bestilles via www.theacademy.no under seksjonen «Skjema». For å sikre et enhetlig utseende er det ikke tillatt med egne merkelapper, håndskrevne skilt, tape eller skilt fra andre leverandører.

9. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene anses som mislighold overfor borettslaget. Alvorlige eller gjentatte brudd vil føre til sanksjoner, og styret kan kreve fravikelse fra boligen i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

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 erverve 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 insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslag er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal sørge for at lagets seksjoner i Sameiet holdes i orden i samsvar med Sameiets vedtekter. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mishold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal Sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) På sammen måte skal Borettslaget sørge for at det gjennom Sameiets besluttende organer utføres vedlikehold og om nødvendig foretar utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller 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 tross 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 kreve fravikelse fra boligen i medhold av tvangsfullbyrdelsesloven kap.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.

(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 2025

Innkalling

S.nr. 8162

THE ACADEMY I BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i THE ACADEMY I BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8162>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i THE ACADEMY I BORETTSLAG

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Anita Reinli og Stian Abusdal signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Anita Reinli og Stian Abusdal er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid og resultater 2024-2025 - Et blikk tilbake og fremover.pdf

2. Årsrapport for 2024.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nikolai Eggesvik Karlsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anna Enore Øvergaard

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Ozren Zrno

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lillian Kiranni Føien
 - Siri Cecilie Nilsen
-

Styrets arbeid og resultater 2024/2025: Et blikk tilbake og fremover

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Generelle opplysninger om The Academy i Borettslag

Borettslaget består av 75 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

77 100

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

Årets resultat på kr 2 307 521,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler på kr 1 477 017,- (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

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

Lån

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

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i THE ACADEMY I BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til THE ACADEMY I BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Oslo, 10.04.2025

Styret i The Academy I Borettslag

Øyvind Nikolai Karlsen

Anna Enore Øvergaard

Ozren Zrno

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

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

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER

3 640 767

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 660.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

TOMT

Gnr.77/bnr.100

Tomten er festet via Sameiet Gunnar Schjelderups vei 33.

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

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler		
Tilgang 2022	28 770	
Avskrevet tidligere	-11 508	
Avskrevet i år	-5 754	11 508
TV-overvåkning		
Tilgang 2022	206 178	
Avskrevet tidligere	-82 472	
Avskrevet i år	-41 236	82 470
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		93 978
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-46 990

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

NOTE: 16**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Banken		
Renter 31.12: 5,59 %, løpetid 27 år		
Opprinnelig, 2020	-71 354 285	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 080 516	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 222 723	
Nedbetalt tidligere, IN	1 872 777	
Nedbetalt i år, IN	792 032	-60 386 237
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN		-60 386 237

Lånet er et serielån/annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-10 622
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 622

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	75 200 500
Tomt	8 355 000
TOTALT	83 555 500

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

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

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden som utgjør 254927.-

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

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91089378. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost 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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.05.25

Selskapsnummer: 8162 Selskapsnavn: THE ACADEMY I BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anita Reinli og Stian Abusdal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</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 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Nikolai Eggesvik Karlsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Anna Enore Øvergaard

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Ozren Zrno

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Lillian Kiranni Føien

Siri Cecilie Nilsen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

THE ACADEMY

Velkommen tilbake, Lars Widerøe

Nyttig informasjon

Skjema

Om The Academy

Statusoppdatering om fasadeprosjektet

Kort beskrivelse av tiltaket:

Innledning:

Boligkomplekset her består av fire oppganger. Oppgang B og D er 5-etasjes lamellblokker fra 1960-tallet, opprinnelig med sammenhengende balkonger langs fasaden. Disse balkongene ble på 2000-tallet bygget inn og innlemmet i leilighetene. Oppgang C er et 5-etasjes punkthus, tilknyttet oppgang D via et lavere mellombygg. Oppgang A ble oppført på 1990-tallet og knytter sammen oppgang B og D.

Fasadearbeidene som ble utført på oppgang B, C og D på 2000-tallet, synes ikke å være gjennomført i henhold til tillatelse, og det oppførte fasadeuttrykket avviker fra tidligere godkjente tegninger. Det ble i 2024 godkjent en ytterligere utvidelse av oppgang B, men denne er ikke lenger aktuell grunnet høye kostnader.

Tiltaket:

Eksisterende fasadepartier med trekledning i oppgang B og D skal renoveres, og kledningen erstattes med metallkassetter tilsvarende løsningen i oppgang A og C. Alle vinduer i oppgang B, samt enkelte vinduer i de øvrige oppgangene, skal skiftes ut. Rakkverk på franske balkonger erstattes med tette glassrakkverk der det er leiligheter i etasjen under, for å bedre brannsikkerheten mellom etasjene. Eksisterende metallfasader, pussede fasader, vinduer og dører skal males. Det vil også bli utført mindre reparasjons- og utbedringsarbeider.

Oppdatert fremdriftsplan:

Januar 2026:

Søknad er sendt til PBE (15.01).

Vi ferdigstiller nå dokumentene som trengs for å hente inn priser fra entreprenører. Samtidig jobber styret i sameiet med å engasjere prosjektleder som skal styre anbudsrunder og følge opp byggeplassen for oss.

Februar 2026:

Utsendelse av tilbudsforespørsel (anbud) til entreprenører.

Mars - April 2026 (Nå):

Gjennomgang av tilbud og valg av entreprenør. Vi avventer svar på byggesøknaden (behandlingstid 12 uker). Så snart entreprenør er valgt og prisen er klar, vil vi informere om endringer i felleskostnader.

Oppdatert informasjon fra styret: Sameiet har valgt Oslo Byggentreprenør AS. Dette er samme entreprenør som borettslaget tidligere har brukt i forbindelse med balkongprosjektet. Vi venter fortsatt på svar på byggesøknaden. Prisen er ennå ikke endelig avklart, men så snart den foreligger, vil vi informere nærmere på et beboermøte, som forventes avholdt i mai eller juni. Informasjonen vil også bli publisert på nettsiden.

Mai - Juni 2026:

Detaljprosjektering og siste forberedelser før oppstart.

Oppdatert informasjon fra styret: Beboermøtet planlegges avholdt i mai eller juni. Da forventer styret å ha fått mer informasjon om pris og endringer i felleskostnadene. På møtet vil vi informere nærmere om prosjektet og veien videre, og det blir mulighet for å stille spørsmål. Innkalling til beboermøtet vil bli sendt med en ukes varsel.

Juli - August 2026:

Planlagt oppstart av arbeidene på fasaden.

Oppdatert informasjon fra styret: Det kan bli oppstart tidligere enn dette, kanskje allerede i mai eller juni, når vi har hatt beboermøtet og informasjon samt vedlikeholdsplan er publisert på nettsiden.

Vi holder stø kurs mot planlagt oppstart til sommeren.





Bygget til venstre er bygg C, midten er bygg A, og bygget til høyre er bygg B.



Her vises bygg A og B, med hver sin inngang.



kontakt@theacademy.no



485 95 055

The Academy i Borettslag
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Pb. 6666 St. Olavs plass 0129 Oslo
Org.nr. 991 796 312

© 2026 The Academy i Borettslag



Oslo kommune



GSV Holding A/S
Gunnar Schjelderups vei 33
0485 OSLO

Hansen, Kjell
Postboks 25, Kjelsås
0411 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
940031873

Journr.
96/71379

Deres ref.

Vår saksbeh.
Tore Ilseng

Dato
23. oktober 1996

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

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Bjørn Meling
Overingeniør

Tore Ilseng
Tore Ilseng
Avd. ing. II

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

KOPI

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

Dato: 30 AUG. 2007

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

Arkivkode: 531

Byggeplass: GUNNAR SCHJELDERUPS Eiendom: 77/100/0/0
VEI 33
Tiltakshaver: Gunnar Schjelderupsvei 33 Adresse: Pb. 1801 Vika, 0123 OSLO
Eiendomsselskap AS v/ Tore
Gjendemsjø
Søker: Bermingrud Entreprenør Oslo - Adresse: P.b. 158, 3054 KROKSTADELVA
Akershus AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/repasjjon

**BRUKSTILLATELSE LEILIGHET BYGG B - GUNNAR SCHJELDERUPS
VEI 33**

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

- hele tiltaket.
 følgende deler av tiltaket:

LEILIGHETER I BYGG B

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.01.2008.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.



Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Andregangsvedtak
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressursenteret
Andregangsvedtak

Thomas Ruyter
Før Thomas Ruyter
avdelingshetsleder

Gunnar Velten
Gunnar Velten
saksbehandler

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

Arbeidssted:		77/100+197 Hæilo+ien B		Journalnr.	77/100		Tegn. nr.	77	
Arbeidets art:		Tilbygg til hybelhus II		Innlevert	29.6.73.				
Bygningens art:									
Byggherre:		Elkem-Spigerverket A/S, (Christiania Spigerverk), Nydalsveien 28, Oslo 8.							
Byggemelder:		Ark. Harald Hille, Fuglehaugst. 13, Oslo 2.							
Ansvarshavende:		Ing. Gunnar Meland		X	8.1.74	Byggetillatelse	FERDIGKONTROLL		
				A	9.1.74.	17.1.74.	Puss- og innredningstillatelse		
				A		Byggetillatelse	Brukstillatelse		
UTTALELSER <i>Se sak</i>		APPROBASJON		Tillat påvist		Gravetillatelse		Ferdigbes.	
Byplankont.	16/7.73	5/9.73	Dato	N.nr.	4.381.			Frist mangler	
Helseråd	X		16/11.73	Bet.	28.11.73	X B	4/74	8/1.74	+223 A.4 Rehin
Brannvesen	X	21/9.73	Dato	N.nr.	1029.	C	16/7.73	25/7.73.	
V. & k. v.			22/3.74	Bet.	22.3.74.	C 2			Mangler rettet 11.4.75
			Dato	N.nr.		D			Pipeattest
				Bet.		E			Gateattest
			Dato	N.nr.		X F			Vannattest
Gransking	Bakke 7/9-			Bet.		G			Hageattest
Fasaderåd			Dato	N.nr.		H			Fyringsanlegg
Bygn.råd				Bet.		I			Heiseattest
	Bakke 15/11-		Dato	N.nr.		J			Film
				Bet.		K			Ferdigattest 16.5.75

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.
 Sem & Stenersen i Oslo Nr. 10 950 5000 X. Oslo Byggningskontroll.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

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

Dato: 15 OKT. 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200513773-34 Saksbeh: Gunnar Velten
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: GUNNAR SCHJELDERUPS Eiendom: 77/100
VEI 33

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

Søker: Bermingrud Entreprenør Oslo - Adresse: P.b. 158, 3054 KROKSTADELVA
Akershus AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

BRUKSTILLATELSE - GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 33.

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

følgende deler av tiltaket: **Leiligheter i bygg C. Fremtidige seksjoner 110-139.**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.01.2008.

Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

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



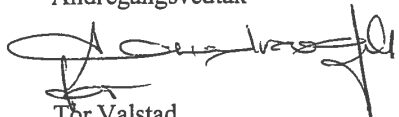
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Andregangsvedtak
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

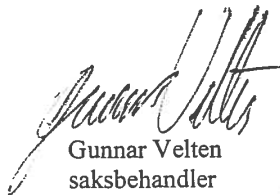
Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressursenteret
Andregangsvedtak



Tør Valstad
avdelingsenhetsleder



Gunnar Velten
saksbehandler

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * 4172 00

KA/VT.

KOPI

Oslo, den 3/3-67.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

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

Arbeidets art

Hybelhus II.

Bygningens art

Nybygg.

Byggherre

Christiania Spigerverk, Nydalsveien 28, Oslo 1.

Byggemelder

Arkitekt Harald Hille, Fuglehaugsgaten 11, Oslo 2.

Ansvarshavende

Ingeniør Jon Bech, Haraldrudveien 5, Oslo 5.

Journalnr.

60/289.

Avsluttende synsforretning

22/3-63.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktingeniør

Kr. Andersen

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

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * 4172 00

KA/VT.

KOPI

Oslo, den 3/3-67.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

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

Arbeidets art

Hybelblokk III.

Bygningens art

Nybygg.

Byggherre

Christiania Spigerverk, Nydalsveien 28, Oslo 4.

Byggemelder

Arkitekt Harald Hille, Fuglehaugsgaten 11, Oslo.

Ansvarshavende

Siv.ingeniør Ragnar Evensen, Tollbugata 25, Oslo 1.

Journalnr.

64/3500.

Avsluttende synsforretning

23/11-66.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktingenlær

Kr. Andersen

Nabolagsprofil

Gunnar Schjelderups vei 33B - Nabolaget Nydalen - vurdert av 251 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Nydalen T i Sandakerveien Linje 30, 37, 51, 56, 56B, 58	5 min	0.4 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	10 min	0.8 km
Nydalen Linje 4, 5	10 min	0.8 km
Storo Linje 11, 12, 18	10 min	0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min	4.9 km

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	9 min	0.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	16 min	1.2 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	16 min	1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	16 min	1.3 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	22 min	1.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	12 min	1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min	3.2 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

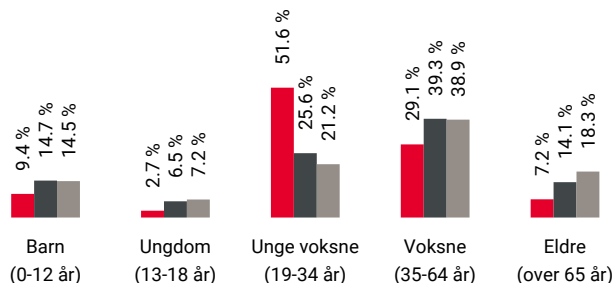
Veldig trygt 86/100



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

Dagligvare

Bunnpris Nydalen Søndagsåpent	5 min	0.4 km
Coop Mega Storo	8 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 89/100



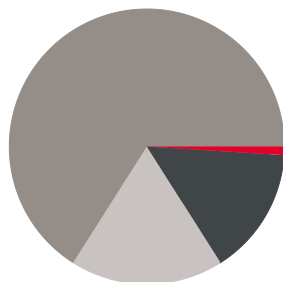
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

	Grefsen skole	14 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.1 km	
	Bjølsenhallen, flerbrukshall	18 min	🚶
	Aktivitetshall	1.5 km	
	SATS Storo	5 min	🚶
	SiO Athletica Nydalen	7 min	🚶

Boligmasse



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

«Et flott nabolag å bo i:-)»

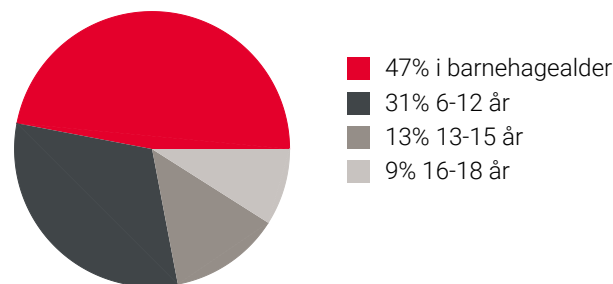
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Storo Storsenter	5 min	🚶
	Vitusapotek Storo	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

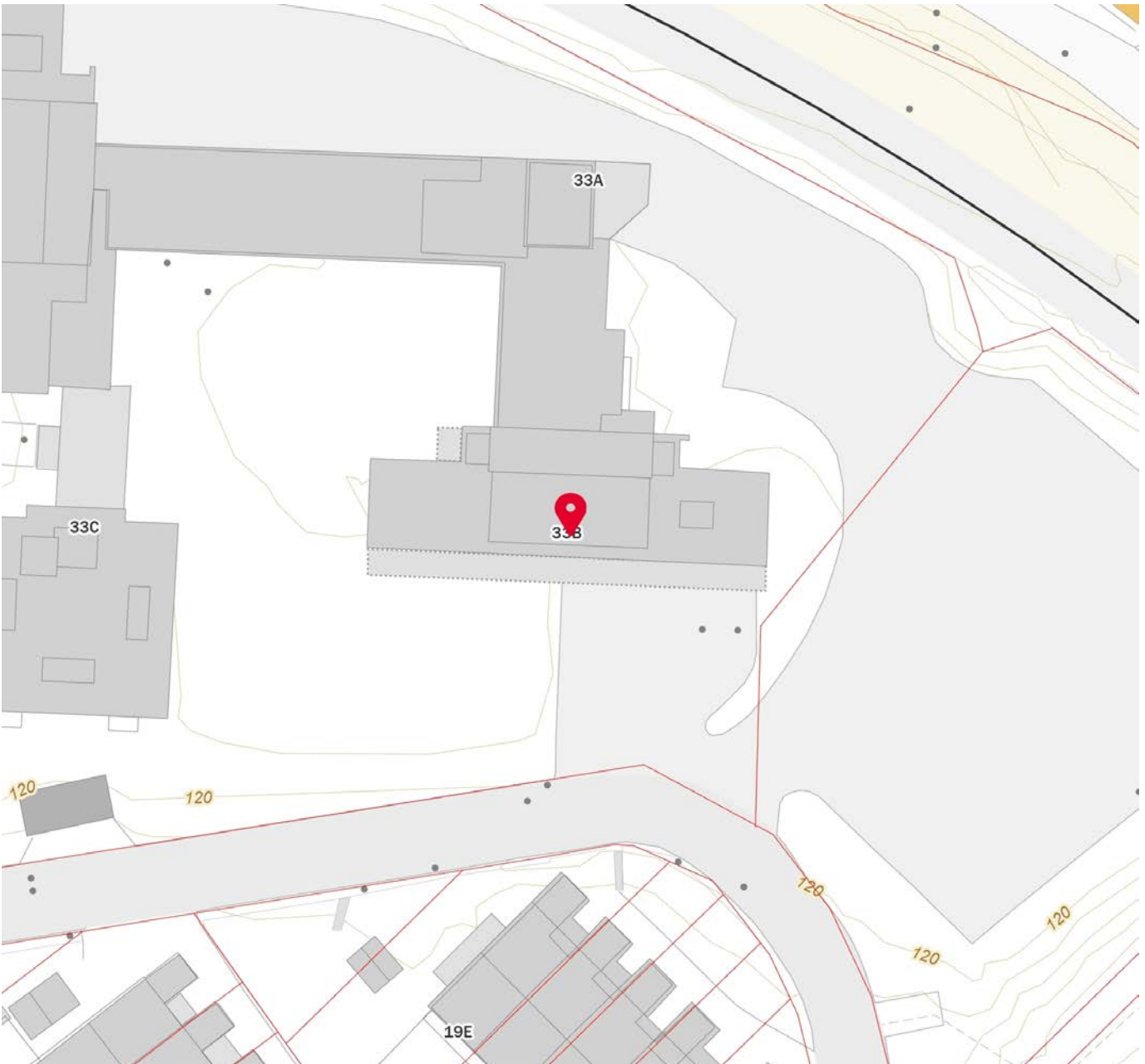


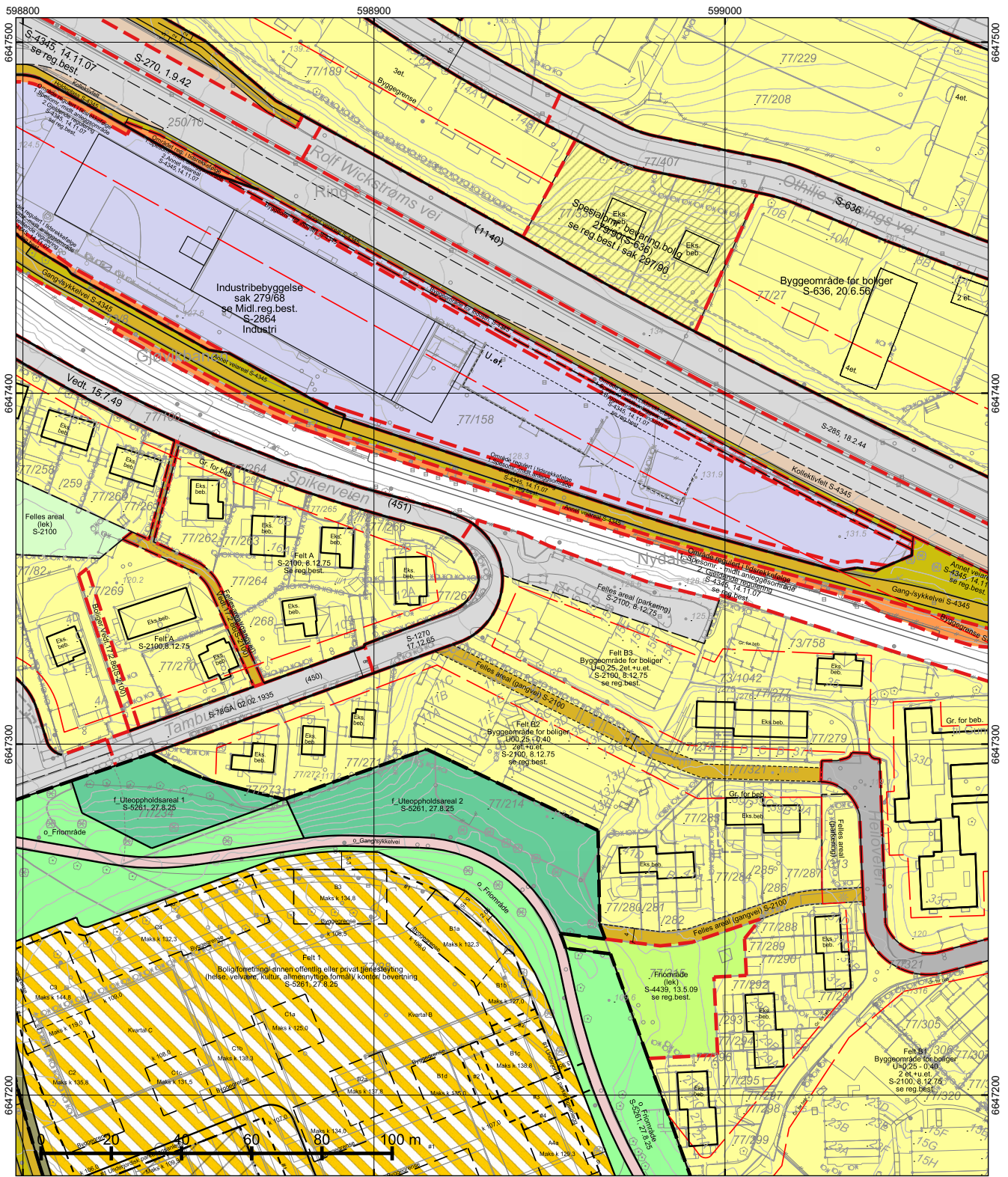
0% 59%

- Nydalen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 09.03.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

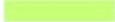





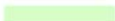









































Originalformat: A3

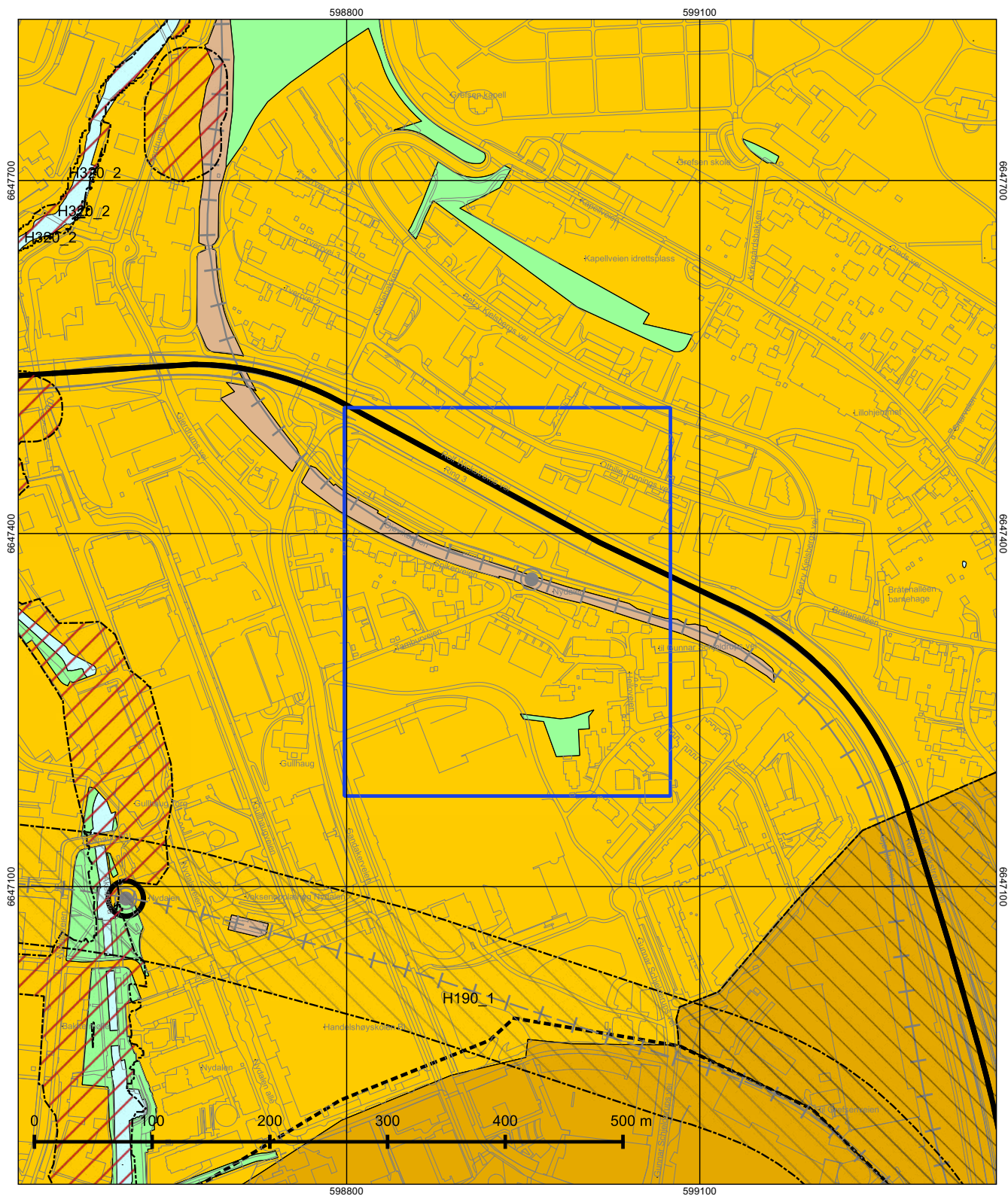
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 154201/ 86528179	Deres ref.:
Adresse: Gunnar Schjelderups vei 33	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 reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	43 - Anlegg for lek og opphold		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	71 - Felles parkering		Beregnet senterlinje veg
	72 - Felles lekeareal		Regulert kjørefelt
	73 - Felles gangareal		Bygningens avgrensning i beb. plan
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	111 - Garasje i boligområde		Bebyggelse som inngår i planen
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		
	1600 - Uteoppholdsareal		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3040 - Friområde		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	73 - Felles gangareal		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



Dato: 09.03.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 154201/86528179
 Deres ref.:

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



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gunnar Schjelderups vei 33B
0485 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Scott Fredrik Bergman**Oppdragsnummer:****Telefon:** 980 03 338
E-post: scott.bergman@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