Gunnar Schjelderups vei 33c

0485 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

Vi hjelper deg med å

Frode Bergsløkken

EIENDOMSMEGLER MNEF

90 13 45 53

fb@eie.no

EIE Vinderen

finne ditt nye hjem

Andrea Lunøe

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

46 94 00 85

alu@eie.no

EIE Vinderen

INNHOLD

Dette må du vite 7
Ditt nye hjem? 14
Informasjon & dokumenter 58
Kort om oss 169

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM
Gunnar Schjelderups vei 33c, 0485 Oslo, Etasje: 3

MATRIKKEL
Andelsnr. 124 Orgnr. 991796312 i Oslo kommune

BOLIGTYPE
Leilighet

EIERFORM
Borettslag

AREAL
Primærrom: 14 kvm, Bruksareal: 16 kvm, BRA-i: 14 kvm , BRA-e: 2 kvm
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

BYGGEÅR
1958

Byggene ble totalrehabilitert i perioden 2007/2008.

TOMT
Festet fellestomt 7782 kvm

PRISANTYDNING
1 690 000

TILSTANDSRAPPORT
Det foreligger tilstandsrapport.

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE
Andel fellesgjeld: kr. 626 000,- pr. 18.03.24
Andel fellesformue: kr. 18 272,- pr. 18.03.24

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD
kr 1 690 000,- (Prisantydning)
kr 626 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr 2 316 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
kr 6 385,- (Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - KJØPER)
---
kr 7 585,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)
---
kr 2 323 585,- (Totalpris inkl omkostninger)

FELLESKOSTNAD
Kr. 6 633,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER
Herav:
Felleskostnader kr. 2.379,-
Vaktmestertjenester kr. 150,-
TV og internett kr. 221,-
Kapitalkostnad. lån 1 OBOS01 kr. 3.883,-

Borettslaget har IN ordning på fellesgjeld (innfrielsesmulighet 2 ganger årlig).
Ved innfrielse av IN-lån vil felleskostnadene/pr mnd. reduseres med kapitalutgift.
Da blir månedlige felleskostnader kr. 2.750,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.685,-

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD
Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER
Arve Holm Tone Helen Jensen Holm

Beskrivelse

BESKRIVELSE
Smart innredet 1 roms leilighet med heis og fransk balkong.

Generelle opplysninger om The Academy I Borettslag:
Borettslaget består av 75 andelsleiligheter.
The Academy I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med
organisasjonsnummer 991 796 312, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.
Adressen til sameiet er Gunnar Schjelderups vei 33 B og 33 C med gårdsnummer 77 og
bruksnummer 100.
Borettslaget er en del av sameiet ES Gunnar Schjelderups vei 33 som totalt består av 4
blokker med 182 seksjoner. Academy borettslag utgjør seksjon 65-139 i sameiet.
Heimstaden Norge AS eier seksjon 1-64 og 140-182 med unntak

av 10 seksjoner som har
private eiere.
Tomten er festet med en avtaleperioden på 82 år fom 01.09.2007.
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen
bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med
dette.
Det har tidligere vært oppdaget veggdyr i noen leiligheter i brl. Oslo Veggdyrkontroll AS har oppfølging/behandling av dette og stipulert ferdig innen 1. mai 2022. Det er ikke oppdaget veggdyr i denne leiligheten som selges.

PARKERING
Aimo Park har parkeringsforvaltningen. Ved ønske om p-plass, last ned
https://www.aimopark.no/nb-no/cities/oslo/gunnar-schjelderups-vei-33-a-d/ .
For spørsmål send mail til leieplass@aimopark.no

Det er 6 ladeplasser tilgjengelig. Kr 1700 per mnd. Interesserte sender e-post til: murad.ishqair@aimopark.no

Beliggenhet

BELIGGENHET
I Nydalen bor man meget sentralt, men likevel tilbaketrukket fra selve bykjernen. Nydalen har de siste 20 årene gjennomgått en total forandring, fra å være et typisk industriområde til å bli et urbant, levende og meget moderne
og populært boligområde.

Nydalen kan friste med flere populære spisesteder og kaféer, eksempelvis Joe & The Juice, Godt brød, Baker Hansen, Sumo Sushi, Kinnara, Lille Saigon - samtlige i kort gangavstand fra boligen. Videre er det fine Nydalen Torg tilhørende Nydalen T-banestasjon med bl.a. Vinmonopolet, Apotek1, Narvesen, en stor Coop Mega, Cosmetique, Auster Salon & Academy,
Dentalia, og Asia Kitch-n Bar Xeast. Torgbygget kjøpesenter er perfekt for deg som bor, jobber eller studerer i Nydalen. Enten du trenger å handle til hverdag eller helg eller trenger noe raskt på veien. Nydalen Bryggeri & Spiseri er en populær og kjent plass for mange. Her serverer de mat i ekte gastropub ånd, og har et stort utvalg av drikke på menyen. De serverer også øl fra eget mikrobryggeri, der det også er mulighet for å booke omvisning.

Storo Storsenter ligger i umiddelbar nærhet med sine 130 butikker og restauranter, og kan friste med alt av servicetilbud.

Det er gangavstand til Sandaker, Torshov, Sagene og Bjølsen som er kan friste med utallige nisjebutikker. Det er mangfoldig og spennende kulturtilbud i området med blant annet Soria Moria på Torshov med store oppsetninger, "Det andre teateret" på Lilleborg med alt fra amatøroppsetninger til
musikaler og TV2 studio på Nydalen med innspillinger og show.

For den treningsglade er det gode trenings- og rekreasjonsmuligheter i området. Det er blant annet flere turstier langs Akerselva som tar deg ned til Oslo sentrum eller opp til marka og Maridalen/Nordmarka. Det er flere parkområder i nærområdet, som blant annet benyttes til grilling, sommerleker, soling, piknik og aking om vinteren. Er du et friluftsmenneske og vil ta turen til marka, ligger Solemskogen og Maridalsvannet en liten busstur unna.

Dersom man ønsker å trekke innendørs for å trene, er det kort vei til flere treningssentre som SATS Storo og Nydalen, Evo, Domus Athletica på BI samt CrossFit-senter.

Handelshøyskolen BI ligger få minutters gange unna leiligheten. Utdanningsinstitusjoner som Blindern - Universitetet i Oslo, Høyskolen i Oslo og Akershus, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierskolen på
Lovisenberg og Arkitekthøyskolen er alle i nærheten med lett tilgang via offentlig kommunikasjon.

BEBYGGELSE
Blokkbebyggelse.

TOMT
Festet fellestomt, 7782 kvm

ADKOMST
Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON
Svært god tilgang på offentlig kommunikasjon med både T-bane, trikk og buss i nærheten. T-banen fra Nydalen har effektive avganger og tar deg effektivt til eksempelvis Jernbanetorget/Majorstuen.

Innhold

INNEHOLDER
Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

3.etasje:
BRA 16 m^2
- BRA-i 14 m^2: (Entre, stue/kjøkken, bad)
- BRA-e 2 m^2: (Kjellerbod)

Felles takterrasse i 33 B.

BYGGEMÅTE
Boligbygg med flere boenheter bygget i 1966, senere totalrehabilitert i 2007/2008.
Malte trevinduer og balkongdør med isolérglass.
Brann og lydklassifisert entrédør.
Betongdekke som etasjeskiller.
Felles varmtvannsbereder.

Sammendrag av TG2, beskrevet av takstmann:
Overflater:
- Parkett har en del riper og bruksslitasje.
- Riss i himling utenfor badet.

Bad:
- Membran kan ikke konstateres. Dokumentasjon er ikke forevist.
- Det er sveller på siden av servantinnredningen.
- Løst blandebatteri og sete på klosett.

Kjøkken:
- Hakk i benkeplate.
- Stedvis bruksslitasje på fronter.
- TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand.
- Begrenset avtrekk ved test med papirark.

Elektrisk anlegg.

Det gjøres oppmerksom på at avvik også kan være naturlig alder og slitasje.

Ovennevnte informasjon er hentet fra bygningssakkyndig.

Oppsummering fra selgers egenerklæringsskjema:
- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
"Ja, kun faglært. BRL har fått utført arbeidet på takterrasse."

For ytterligere spesifikasjoner henvises det til vedlagt boligsalgsrapport.

BRUKSAREAL
Bruksareal: 16 kvm

BODER
Med leiligheten følger en bod i kjeller på ca. 2 kvm.

Standard

STANDARD
Entré: Praktisk entré med mulighet for oppheng av yttertøy. Fra entréen kommer man direkte inn til stuen/kjøkkenet noe som gir en god romfølelse av leiligheten.

Stue/kjøkken: Lys stue med fransk balkong. Stuen har smarte oppbevaringsløsninger med praktisk hylle langs den ene veggen. Åpen stue/kjøkkenløsning med kjøkkeninnredning i lyst, tidløst design. Integrert platetopp og micro.

Bad: Stilrent flislagt baderom med elektriske varmekabler fra 2007.
Servantinnredning med underskap samt overskap med speil.
Dusjhjørne med glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.

Hvitevarer i boligen medfølger boligen.

FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest som er vedlagt denne salgsoppgaven.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG
Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING
Elektrisk. Felles varmt vann inkludert i fellesutgiftene.
Baderom med elektriske varmekabler fra 2007. Mekanisk ventilasjon.

ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

Økonomi/drift

FORDELING FELLESKOSTNADER
Fellesutgifter: kr 6 633,- pr.mnd.
Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.685,-

FASTE LØPENDE KOSTNADER
Strøm etter eget forbruk og innboforsikring.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD
Lånenr.: OBOS01-98207908215
Annuitetslån, 12 terminer pr.år
Restsaldo pr. 18.04.2024: 62.091.764,-
Restløpetid: 24 år 3 md.
Type rente: Flyt, 5,59%

Det er mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån). Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP
Vedlagt

FORSIKRING MED POLISENUMMER
Gjensidige forsikring Polisenummer: 91089378

FORMUESVERDI
Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 508 896,- Som sekundærbolig Kr. 1 933 806,-

BORETTSLAG
Borettslag: The Academy I Borettslag, Orgnr: 991796312

Byggene ble totalrehabilitert i perioden 2007/08.

FORRETNINGSFØRER
OBOS

STYREGODKJENNING
Ny andelseier skal godkjennes av styret.
Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT
Det er ikke forkjøpsrett i dette borettslaget.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER
TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD
Dyrehold er tillatt under forutsetning at eier aksepterer borettslagets regler ifm. holding av husdyr. Det må søkes styret i forkant av anskaffelse av husdyr.

DIVERSE
Styrets arbeid 2020-2021:

Hullene i asfalten utenfor A og B ble utbedret.
Sameiet har besluttet å etablere elbil ladeplasser på sameiets p-plasser.
Nye postkaseskilt ble bestilt i oktober til alle beboere for en helhetlig og ryddig profil.
Gulvet i fellesarealer ble bonet i april.
Vår avtale for TV og internett via Telia (tidligere Get) ble reforhandlet.
Kostnadene ble redusert med 10.000 kroner i året.
I september ble det utført vedlikeholdsspyling av rør.
I september 2020 refinansierte vi lånet som vi hadde i Sparebank 1 med rente på 2,55% pr år. Borettslaget takket ja til OBOS bank som ga borettslaget 1,58% pr år. I april betalte borettslaget ekstra 1.500.000 kroner inn på lånet fra oppsparte midler.
IN ordning ble vedtatt slik at man har mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld og redusere månedlige kostnader med kapitalutgiftene forholdsmessig.
Se også informasjon vedlagt, og kontakt forretningsfører for nærmere muligheter.

ANNET
Følgende ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2023:

Behandling av Igangsetting og finansiering fasadeendring og balkongprosjekt.

Styret har allerede engasjert en arkitekt for en mulighetsstudie og skisseprosjekt som er tilnærmet ferdigstilt med Oslo Byggentreprenør AS og Dyvik & Fasting Arkitekter AS. Dette ble gjort for å ha et minimum underlag å presentere for sameiet, samt avklare hvorvidt det i det hele tatt er realistisk å få tillatelse til å bygge balkonger. Sameiet har planlagt med vedlikehold og fasaderehabilitering på alle 4 sammenkoblede bygningene. Det er helt nødvendig med å skifte ut alle vinduer og balkongdører på alle 4 sammenkoblede bygningene som er totalt 183 leiligheter.

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

Leiligheter som ikke har balkong eller kan få balkong, skal unnlates ved kostnadsbilde for balkonger.
Styret får fullmakt til å gå videre i prosessen om å undersøke mulighetene om å få balkong.
Vedtektsfeste at de som har eller får balkonger er ansvarlig for vedlikehold og rehabilitering av balkonger i fremtiden.

Det kan forventes en økning i andel fellesgjeld og felleskostnader på bakgrunn av dette.

Status på prosjektet nå:
Det ble den 07.07.2023 sendt inn en søknad om rammetillatelse for fasadeendring og oppføring av balkonger. Siste nytt i saken er at Oslo Kommune har gitt tilbakemelding på at det anbefales omprosjektering.

RADONMÅLING
Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER
Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

FESTEAVTALE
Areal: 7 782 kvm, Eierform: Festet fellestomt, Utløpsår feste: 2089, Festetid: 82 år fra 2007.

Festeavgiften reguleres neste gang i i henhold til konsumprisindeksen. Regulering av festeavgiften finner sted hvert 5.år.

UTLEIE
Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK
Offentlig

REGULERING
Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.
Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave.
Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE
Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD
kr 1 690 000,- (Prisantydning)
kr 626 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr 2 316 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
kr 6 385,- (Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - KJØPER)
---
kr 7 585,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)
---
kr 2 323 585,- (Totalpris inkl omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER
Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET
Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visningshonorar (Kr.3 250)
E- takst (Kr.2 500)
Grunnpakke borettslag (Kr.9 500)
Markedspakke 1 (Kr.23 000)
Oppgjør (Kr.7 900)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 2 316 000,-) (Kr.41 875)
Totalt kr. (Kr.88 025)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for
påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER
31-24-0053

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING
Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos Eie stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

LOVANVENDELSE
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING
Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Megler

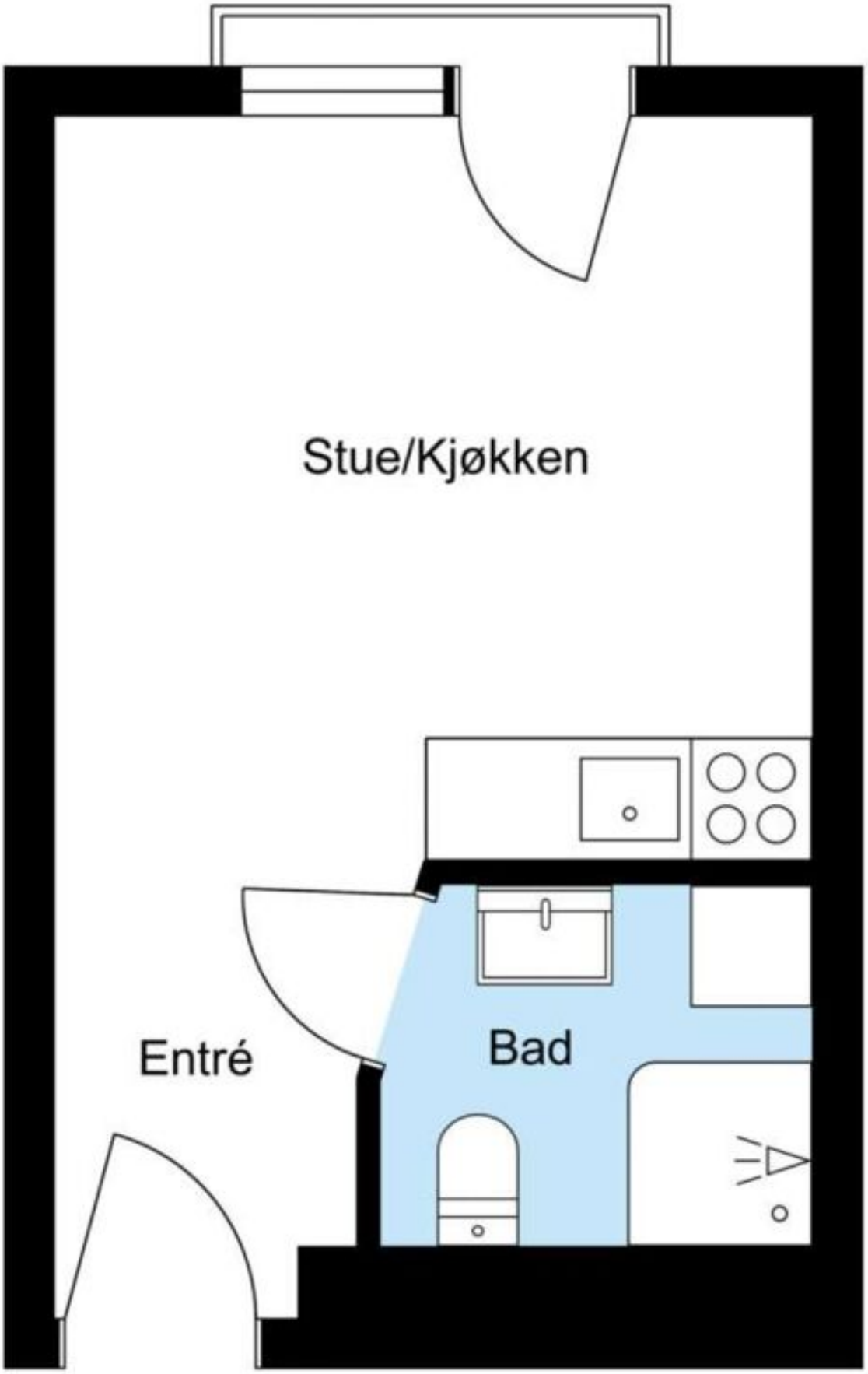
AVDELING
Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS
EIE Vinderen
Org. nr:889665742
Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO
0370 Oslo
Tlf: 22 13 55 00

ANSVARLIG MEGLER
Eiendomsmegler MNEF Frode Bergsløkken

SAKSBEHANDLERE
Frode Bergsløkken
EIE Vinderen
Eiendomsmegler MNEF
Mob: 90 13 45 53 / E-post: fb@eie.no

Andrea Lunøe
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 46 94 00 85 / E-post: alu@eie.no

DITT NYE HJEM?



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.

NORSK KUNDEBAROMETER
BI
2023

*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

EIE eiendomsmegling

EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.

*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

yeast KITCH'N BAR

Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

K2-8
ODEON
LUXE
WE MAKE
MOVIES BETTER

IMAX
ODEON
WE MAKE MOVIES BETTER
IMAX
BESTILL DINE
I DAG

Sandaker
Nydalen

rveien

HOTELL
STORO STO
10-21 (10-19)

STORO STORSENTER
STORO STORSENTER
STORO STORSENTER
STORO STORSENTER
thansen
9 - 20
(10 - 18
McDona

Boligen din er *verdifull*, opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

INFORMASJON & DOKUMENTER

Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS
EIE Vinderen v/Frode Bergsløkken
Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO
E-post: WM264_3001284@usermail.webmegler.no

7707923 8162/124 26.03.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.03.2024.

Boligselskap:	8162 The Academy I Borettslag
Organisasjonsnr:	991.796.312
Andelseier:	Arve Holm Tone Holm
Leieobjektnr:	124
Adresse:	Gunnar Schjelderups V 33 C, 0485 OSLO
Andelsnummer:	124
Borettsinnskudd:	kr 122.810,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 91089378.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget står som eier av leilighet 65 - 139 i eierseksjonssameie Gunnar Schjelderups vei 33.
- Aimo Park har parkeringsforvaltningen. Ved ønske om p-plass, last ned https://www.aimopark.no/nb-no/cities/oslo/gunnar-schjelderups-vei-33-a-d/ . For spørsmål send mail til leieplass@aimopark.no
- Det er 6 ladeplasser tilgjengelig. Kr 1700 per mnd. Interesserte sender e-post til: murad.ishqair@aimopark.no
- Selskapet fester tomt av GSV Eiendom AS for en avtaleperiode på 82 år f.o.m 01.09.2007. Bortfester kan indeksregulere hvert år, tilsvarende en eventuell økning av konsumprisindeksen (KPI) eller annen tilsvarende indeks derom konsumprisindeksen opphører. Forretningsfører leverer ikke kopi av festekontrakt.
- De aller fleste vedlikeholdstiltakene gjennomføres i regi av sameiet.
- Byggene ble totalrehabilitert i perioden 2007/08.
- Boligselskapet har inngått avtale om garantert betaling av felleskostnader fra 15.07.2021.
- Borettslaget har IN-ordning. Innfrielse i forbindelse med låneforfall 30.03 og 30.09. Innbetaling må skje innen 10 dager før lånets forfall.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98207908215	A	62.091.764,-	24 år 3 md.	12		Flyt	5,59%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.633,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	2.379,-
Vaktmestertjenester	150,-
TV og internett	221,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	3.883,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.685,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	450,-	29.554,-	18.272,-	691.080,-

Festetomt utgjør 62 758 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98207908215	625.209,-	3.929,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 626.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 18.03.2024

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Nikolai Eggesvik Karlsen Gunnar Schjelderups V 33 B, 485 OSLO, e-post: kontakt@theacademy.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

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

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

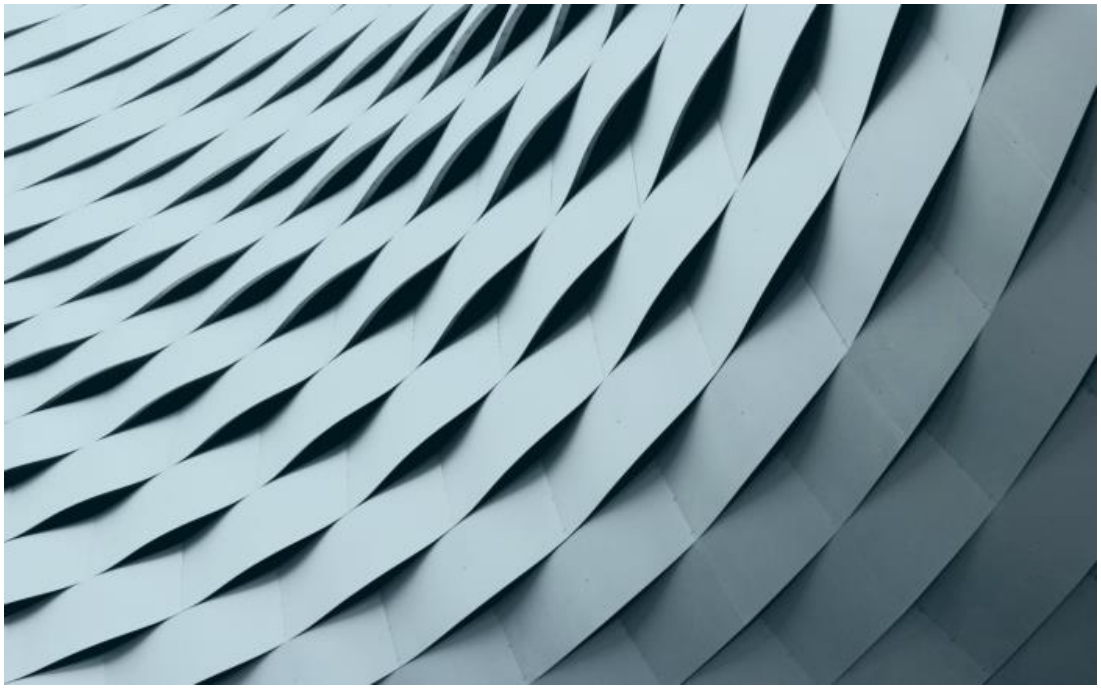
Gunnar Schjelderups vei 33 c, 0485 OSLO

OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 100

Andelsnummer 124

Sum areal alle bygg: BRA: 16 m² BRA-i: 14 m²



Befaringsdato: 04.04.2024 **Rapportdato:** 05.04.2024 **Oppdragsnr.:** 13724-1561 **Referansenummer:** JG5897

Autorisert foretak: Takstmann Stian Bagroen AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Stian Bagroen
Uavhengig Takstingeniør
stian@bagroen.no
957 59 256

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

Gå til side

UTVENDIG

Malt trevinduer og balkongdør med isolérglass.
Brann og lydklassifisert entrédør.

Gå til side

INNVENDIG

Overflater innvendige gulv med parkett.
Overflater innvendige vegger med malte flater.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Betongdekke som etasjeskiller.

Gå til side

VÅTROM

Bad.
Fliser på vegg. Himling med malte flater.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvstående klosett.
Servantinnredning med underskap.
Overskap med speil.
Dusjhjørne med dører i glass. Veggmontert armatur og garnityr.
Opplegg for vaskemaskin.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i stål.
Fliser over kjøkkenbenken.
Glassplate over kjøkkenbenken.
Integrerte hvitevarer som:
Platetopp.
Micro.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i rør i rør.
Fordelerskap for vannrør er plassert i entré.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Innvendige avløpsrør i plast.
Mekanisk ventilasjon. Tilluft via spalter i vinduer/ventiler i yttervegg.
Felles varmtvannsbereder.
Automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i entré.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

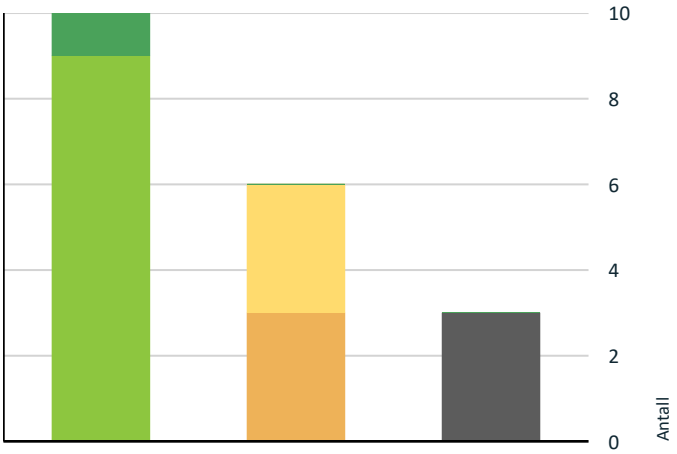
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke forevist.

Sammendrag av boligens tilstand

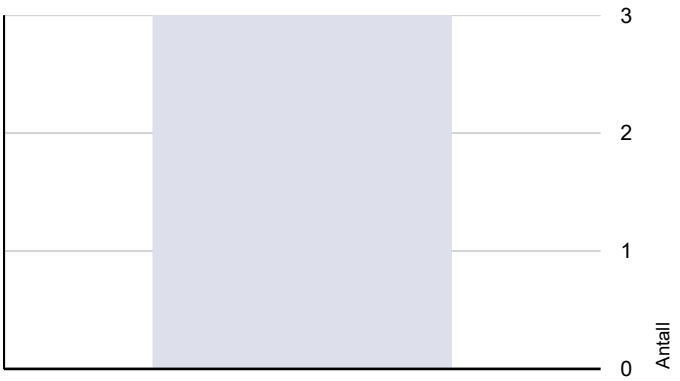
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1958	Tidligere salgsoppgave

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Byggene ble totalrehabilitert i perioden 2007/08, ifølge forretningsfører.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vindu og balkongdør med isolérglass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Dører

Brann og lydklassifisert entrédør.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fransk balkong og fra leiligheten.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater innvendige gulv med parkett.
Overflater innvendige vegger med malte flater.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkett har en del riper og bruksslitasje.
Riss i himling utenfor badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke som etasjeskiller.

Det er kun registerert mindre målbare skjevheter.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble med krysslaser på tilfeldige plasser oppmålt til under 10 mm.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger: Kilde: Tidligere salgsoppgaver.
Ifølge info fra sameie/borettslag er bygget totalrehabiltert i 2007/2008, det heter derfor noe usikkerhet hva som er eksakt byggeår for badet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Himling med malte flater.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusjen.

Synlig membran under deler slukets klemring.
Utførelsen av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke vurderes om løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

Det er ikke forevist dokumentasjon på innebygget fuktsikring.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger: Kilde: Tidligere salgsoppgaver.
Ifølge info fra sameie/borettslag er bygget totalrehabiltert i 2007/2008, det heter derfor noe usikkerhet hva som er eksakt byggeår for badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran kan ikke konstateres. Dokumentasjon er ikke forevist.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på membran/innebygget fuktsikring, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Gulvstående klosett.
Servantinnredning med underskap.
Overskap med speil.
Dusjhjørne med dører i glass. Veggmontert armatur og garnityr.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sveller på siden av servantinnredning.
Løst blandebatteri og sete på klosett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Blandebatteri bør festes.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk.
Tilluft via spalte under dørbladet.

3. ETASJE > BAD

TG IU **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking i erfaringsmessig utsatt område grunnet våtrommets oppbygging.
Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er det viktig å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i stål.
Fliser over kjøkkenbenken.
Glassplate over kjøkkenbenken.
Integrerte hvitevarer som:
Platetopp.
Micro.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hakk i benkeplate.
Stedvis bruksslitasje på fronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjon.
Det anbefales å montere waterguard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid.
Begrenset avtrekk ved test med papirark.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannrør i rør i rør.
Fordelerskap for vannrør er plassert i entré.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.

Merk:
Noen skruehull i bakside av skapet er ikke tettet. Disse bør tettes med silikon, plugg eller lignende.
Rørkurser bør også merkes.

TG 1 **Avløpsrør**

Innvendige avløpsrør i plast.

TG er satt mht tilstand på synlige avløpsrør tilhørende leiligheten.

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk ventilasjon. Tilluft via spalter i vinduer/ ventiler i yttervegg.

TG IU **Varmtvannstank**

Tilstandsrapport

Felles varmtvannsbereder.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i entré.

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

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja TG er satt mht. alder på anlegget og at det ikke foreligger samsvarserklæring på anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat.
Røykvarslere.

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

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

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

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
3. etasje	14			14			14
Kjeller		2		2			2
SUM	**14**	**2**					**16**
SUM BRA	**16**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré , Stue/kjøkken , Bad		
Kjeller		Andelen disponerer en kjellerbod nr. C303 på ca. 2 kvm.	

Kommentar

Takhøyde i stue/kjøkken er ca. 2,36 meter.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke forevist.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Bygget tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei, det er kun registrert utgang via et trapperom.
Hvis bygningen ikke har sprinkelanlegg og kun har ett trapperom må dette være bygget slik at det oppfyller spesielle tekniske krav iht dages krav.
Brannsikkerhetprosjektering er komplisert og sammensatt, og undertegnede har ikke spesialkompetanse på dette feltet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	14	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2024	Stian Bagroen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Gunnar Schjelderups vei 33 C

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
991796312			Arve Holm, Tone Helen Jensen Holm

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
124

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/JG5897

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	31240053
Adresse	Gunnar Scheldrups vei 33c		
Postnr.	0485	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Vet ikke, brl tegner forsikring	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Arve	Etternavn	Holm
Selger 2 Fornavn	Tone Helen Jensen	Etternavn	Holm

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn: Ukjent

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Brl har fått utført arbeider på takterrasse

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 08/04/2024 07:10:21 (EES-versjon: 2)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Frode Bergsl¿kken

Dato: 27.03.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86487578
18713/ WM264_10_3001284

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Knoll, Heike

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 100

Vi viser til bestilling av 20240324 for GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 33C.

GNR. 77 BNR. 100

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.10.1934.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

7878 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

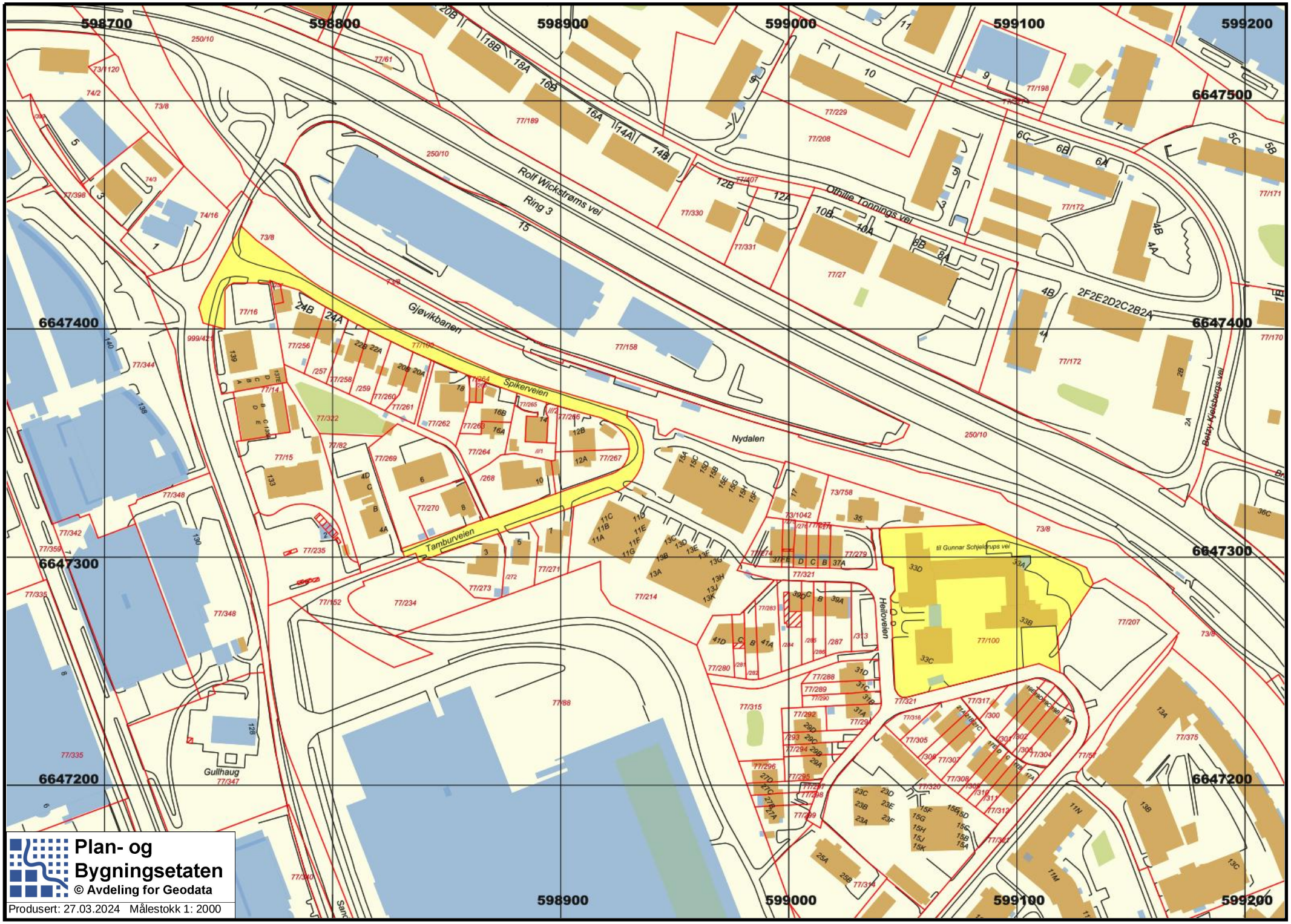
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 27.03.2024 Målestokk 1: 2000

Ekstraordinært årsmøte 2023

The Academy i Borettslag

2023

Selskapsnummer: 8162

OBOS

Velkommen til årsmøte i The Academy i Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
(mangler dato), .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av tillitsvalgte (TEST)

Med vennlig hilsen,
Styret i The Academy i Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av tillitsvalgte (TEST)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi vil gjerne minne om at styret og andre tillitsvalgte spiller en viktig rolle i å sikre at borettslaget vårt fungerer godt. De tar viktige beslutninger om økonomi, vedlikehold og andre saker som påvirker alle beboerne. Derfor er det viktig at vi velger kandidater som er motivert, engasjert og har relevant kompetanse for vervene de stiller til.

Forslag til vedtak

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 825 187**	**4 029 885**	**2 825 188**	**2 452 222**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 177 548	3 429 390	2 147 000	1 687 500
Tilbakeføring av avskrivning	13	46 990	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	13	-234 948	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 816 353	-3 548 103	-1 995 000	-1 520 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-627 979	-1 244 798	0	0
Endring andel egenkap fellessam	19	81 777	158 813	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-372 965**	**-1 204 698**	**152 000**	**167 500**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 452 222**	**2 825 187**	**2 977 188**	**2 619 722**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 524 884	2 890 142
Kortsiktig gjeld	-72 662	-64 955
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 452 222**	**2 825 187**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 468 538	779 359	3 029 880	3 813 288
Innkrevde felleskostnader	2	2 498 817	4 953 175	2 481 120	3 067 712
Andre inntekter	3	115 847	24 994	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 083 202**	**5 757 528**	**5 511 000**	**6 881 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	13	-46 990	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 100	-10 579	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-118 185	-114 853	-118 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-17 116	-55 758	-22 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-136 798	-14 533	-35 000	-40 000
Forsikringer		-36 618	-27 547	-28 500	-40 000
Festeavgift		-679 275	-646 491	0	-727 000
Kostnader sameie	19	-1 248 648	-1 131 661	-1 700 000	-1 421 000
TV-anlegg/bredbånd		-319 859	-287 100	-293 000	-337 500
Andre driftskostnader	9	-109 312	-49 473	-28 500	-64 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 897 050**	**-2 509 144**	**-2 408 000**	**-2 954 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**3 186 152**	**3 248 384**	**3 103 000**	**3 926 500**
Innbetalt andel fellesgjeld		627 979	1 244 798	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 814 131**	**4 493 182**	**3 103 000**	**3 926 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 208	9 499	10 000	0
Finanskostnader	11	-1 652 791	-1 073 291	-966 000	-2 239 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 636 583**	**-1 063 792**	**-956 000**	**-2 239 000**
ÅRSRESULTAT		**2 177 548**	**3 429 390**	**2 147 000**	**1 687 500**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 177 548	3 429 390		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	75 200 500	75 200 500
Tomt		8 355 000	8 355 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	385 740	467 517
Andre varige driftsmidler	13	187 958	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**84 129 198**	**84 023 017**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		48 408	109 902
Forskuddsbetalte kostnader		358 263	297 234
Andre kortsiktige fordringer	14	46 090	21 889
Driftskonto OBOS-banken		426 599	829 256
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1	1
Sparekonto OBOS-banken		1 645 522	1 631 859
SUM OMLØPSMIDLER		**2 524 884**	**2 890 142**
SUM EIENDELER		**86 654 082**	**86 913 159**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 75 * 5 000		375 000	375 000
Annen egenkapital	15	9 750 554	7 573 006
SUM EGENKAPITAL		**10 125 554**	**7 948 006**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	63 772 554	66 216 886
Borettsinnskudd	17	12 683 312	12 683 312
SUM LANGSIKTIG GJELD		**76 455 866**	**78 900 198**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		59 384	45 618
Påløpte renter		13 278	6 277
Annen kortsiktig gjeld		0	13 060
SUM KORTSIKTIG GJELD		**72 662**	**64 955**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**86 654 082**	**86 913 159**

Pantstillelse	18	98 183 313	98 183 313
Garantiansvar	19	194 647	176 969

Oslo, __.__.2023
Styret i The Academy I Borettslag

Nikolai Eggesvik Karlsen Paul Halset Ozren Zrno

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader		2 346 408
Felleskostnader lik		135 000
Avdrag		17 409
Kapitalkostnader på IN-lån	3 328 117	
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	140 421	

Overført til kapitalkostnader	-3 468 538	
		0
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER		**2 498 817**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	99 600
Salg nøkler	1 854
Refusjon vaktmestertjenester	14 393
SUM ANDRE INNTEKTER	**115 847**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 857, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 100.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 116
SUM KONSULENTHONORAR	**-17 116**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-19 479
Drift/vedlikehold elektro	-10 893
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-106 426
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-136 798**

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 000
Diverse leiekostnader/leasing	-3 000
Verktøy og redskaper	-1 199

Driftsmateriell	-50 950
Andre fremmede tjenester	-14 876
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 857
Andre kontorkostnader	-6 785
Telefon, annet	-2 711
Bank- og kortgebyr	-2 519
Velferdskostnader	-5 415
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-109 312**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 002
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 663
Andre renteinntekter	1 543
SUM FINANSINNTEKTER	**16 208**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 652 185
Andre rentekostnader	-606
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 652 791**

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 2021: 1718/3969 av Kr 1 569 292.-
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 i år	-5 754	
		23 016
TV-overvåkning		
Tilgang 2022	206 178	
Avskrevet i år	-41 236	
		164 942
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**187 958**

ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-46 990**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning IN-lån	46 090
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**46 090**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	8 031 654
Egenkapital fra IN tidligere	1 244 798
Egenkapital fra IN 2022	627 979
Reduksjon EK fra IN	-153 877
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**9 750 554**

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

NOTE: 16
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken		
Renter 31.12: 3,80, løpetid 27 år		
Opprinnelig, 2020	-71 354 285	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 892 601	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 816 353	
Nedbetalt tidligere, IN	1 244 798	
Nedbetalt i år, IN	627 979	
		-63 772 554
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-63 772 554**

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
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 683 312
Pantelån	63 772 554
Beregnede IN-forpliktelser	1 718 900

TOTALT	**78 174 766**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

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

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden som utgjør kr 449 683.-

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.

Resultatanalyse 2022
The Academy I Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	3 468 538	3 029 880	-438 658	-14 %
Innkrevde felleskostnader	2 498 817	2 481 120	-17 697	-1 %
Andre inntekter	115 847	0	-115 847	100 %
Sum driftsinntekter	**6 083 202**	**5 511 000**	**-572 202**	**-10 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-21 150	-21 000	150	-1 %
Styrehonorar	-150 000	-150 000	0	0 %
Avskrivninger	-46 990	0	46 990	100 %
Revisjonshonorar	-13 100	-12 000	1 100	-9 %
Forretningsførerhonorar	-118 185	-118 000	185	0 %
Konsulenthonorar	-17 116	-22 000	-4 884	22 %
Drift og vedlikehold	-136 798	-35 000	101 798	-291 %
Forsikringer	-36 618	-28 500	8 118	-28 %
Festeavgift	-679 275	0	679 275	100 %
Kostnader sameie	-1 248 648	-1 700 000	-451 352	27 %
TV-anlegg/bredbånd	-319 859	-293 000	26 859	-9 %
Andre driftskostnader	-109 312	-28 500	80 812	-284 %
Sum driftskostnader	**-2 897 050**	**-2 408 000**	**489 050**	**-20 %**
Driftsresultat før IN	**3 186 152**	**3 103 000**	**-83 152**	**-3 %**
Innbetalt andel fellesgjeld	627 979	0	-627 979	100 %
Driftsresultat	**3 814 131**	**3 103 000**	**-711 131**	**-23 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	16 208	10 000	-6 208	-62 %
Finanskostnader	-1 652 791	-966 000	686 791	-71 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-1 636 583**	**-956 000**	**680 583**	**-71 %**
Årsresultat	**2 177 548**	**2 147 000**	**-30 548**	**-1 %**

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i The Academy I Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til The Academy I Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap for 2022 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: FWYVU-Y3SBE-ODUN6-IFEXN-OC5XD-8CD01

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FWYVU-Y3SBE-ODUN6-IFEXN-OC5XD-8CD01

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange
Partner
På vegne av: BDO
Serienummer: 9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2023-04-19 11:54:32 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FWYVU-Y3SBE-ODUN6-IFEXN-OC5XD-8CD01

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KA/VT.

KOPI

Oslo, den 3/3-67.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
60/289.

Arbeidets art
Hybelhus II.

Avsluttende synsforretning
22/3-63.

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
Christiania Spigerverk, Nydalsveien 28, Oslo 1.

Byggemelder
Arkitekt Harald Hille, Fuglehaugsgaten 11, Oslo 2.

Ansvarshavende
Ingeniör Jon Bech, Haraldrudveien 5, Oslo 5.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør

Kr. Andersen

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

Skjema C-18. 3000. R. A 7538/66. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 16.5.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 77. bnr. 100+197. Heiloveien 8.

Journalnr.
73/2164.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
11.4.75.

Bygningens art
Tilbygg til hybelhus II.

Byggherre
Elkem-Spigerverket A/S, Nydalsveien 28, Oslo 8.

Byggemelder
Ark. Harald Hille, Fuglehauggt. 11, Oslo 2.

Ansvarshavende
Ing. Gunnar Næland, Postboks 4224, Oslo 4

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen.

.....

Distriktsingeniør
xxxxxx
Overingeniör.
Kr. Andersen.

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

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 22605/70. —

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

GSV Holding A/S
Gunnar Schjelderups vei 33

0485 OSLO

Hansen, Kjell
Postboks 25, Kjelsås

0411 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940031873	96/71379
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	23. oktober 1996

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

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Tore Ilseng
Avd.ing.II

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

HUSORDENSREGLER FOR THE ACADEMY I BORETTSLAG

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

HOLD DEG OPPDATERT PÅ VIKTIG INFORMASJON I VÅRT BORETTSLAG

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

1. Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

2. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

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

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

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

3. Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

4. Dyrehold

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

5. Brannvarslingsanlegg

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

6. Elektrisk anlegg

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

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

7. Fremleie

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

8. Postkasseskilt

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

9. Brudd på husordensreglene

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

Husordensreglene ble sist endret på styremøtet 28. august 2023.

THEACADEMY

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i The Academy i Borettslag

---

Møtedato: 22.03.2023

Møtetidspunkt: 14.00

Møtested: Gunnar Schjelderups vei 33 B

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

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

Møtet ble åpnet av Rushil Kumar Pathak

---

1 Konstituering

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

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

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

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

---

2 Kameraovervåking

A Behandling av kameraovervåkning

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

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

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

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

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

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

Kameraovervåking krever to tredjedels flertall.

Forsalg til vedtak

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

B Behandling av Vedtektsendring: Kameraovervåking

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

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

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

C Behandling av Igangsetting og finansiering fasadeendring og balkongprosjekt

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

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

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

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

Bevilgning til søknadsprosess for fasaderehabilitering og etablering av balkonger.

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

D Vedtektsendring: Balkong

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

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

Møteleder:
Rushil Kumar Pathak /s/

Fører av protokollen:
Aleksandar Damcevski /s/

Protokollvitne:
Stian Abusdal /s/

Protokoll til årsmøte 2023 for The Academy i Borettslag

Organisasjonsnummer: 991796312
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mai kl. 00:00 til 21. mai kl. 00:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Henriette Østby og Håvard Grastveit signerer protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Henriette Østby og Håvard Grastveit er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

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

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Nikolai Eggesvik Karlsen (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nikolai Eggesvik Karlsen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anna Enore Øvergaard (17 stemmer)
Ozren Zrno (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Paul Elmar Halset
Anna Enore Øvergaard
Haiwei Shen
Dawet Yemane Embaye
Ozren Zrno

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Siri Cecilie Nilsen (21 stemmer)

Lillian Kiranni Føien (21 stemmer)

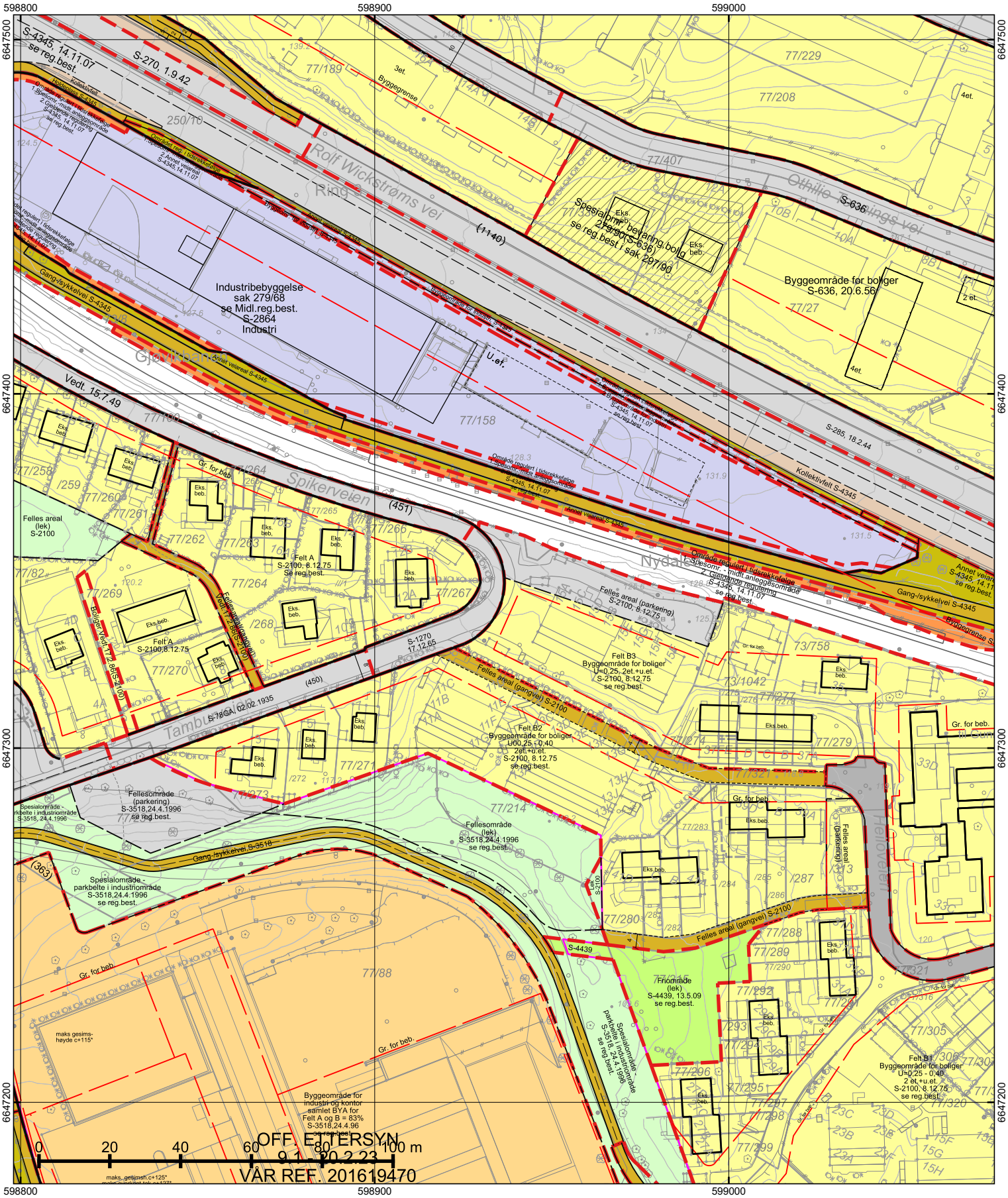
Følgende stilte til valg:
Siri Cecilie Nilsen
Lillian Kiranni Føien
Martine Slevikmoen Høgli

Protokollvitner

Møteleder: Nikolai Eggesvik Karlsen /s/

Protokollvitne 1: Henriette Østby /s/

Protokollvitne 2: Håvard Grastveit /s/



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 128447/ 86487578

Adresse: GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 33C

Gnr/Bnr: 77/100

Deres ref.: 18713/ WM264_10_3001284

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

43 - Anlegg for lek og opphold
70 - Felles avkjørsel
71 - Felles parkering
72 - Felles lekeareal
73 - Felles gangareal
110 - Bolig m.tilh. anlegg
111 - Garasje i boligområde
142 - Forr./kontor/industri
150 - Industri m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
613 - Parkbelte i industristrøk
622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

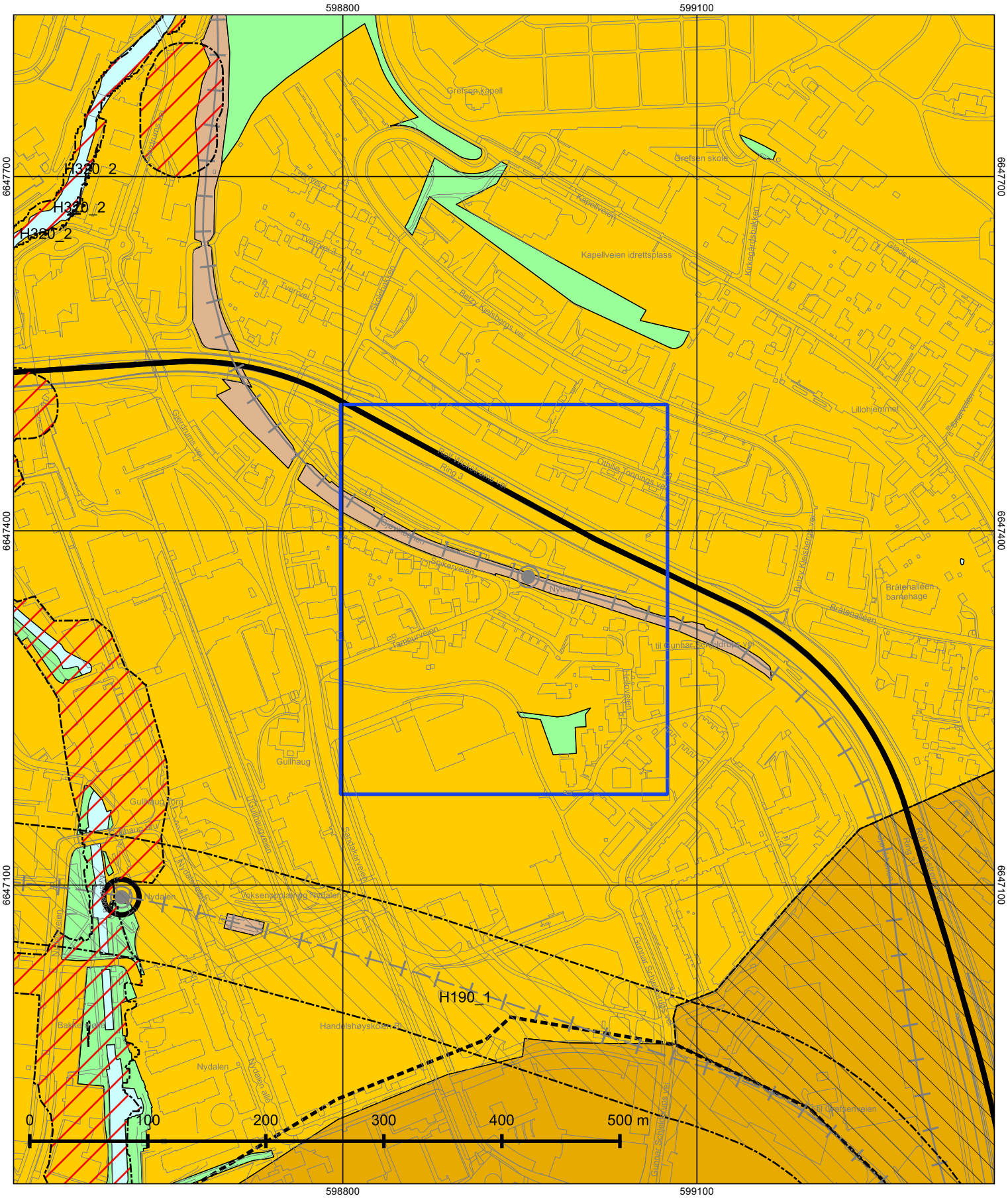
660 - Spesialområde bevaring bolig

RbBevaringGrense

70 - Felles avkjørsel
73 - Felles gangareal
76 - Felles underjordisk anlegg
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt - kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
932 - Regulert kant kjørebane
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Beregnet senterlinje veg
Regulert kjørefelt
Bygningens avgrensing i beb. plan
Bebyggelse som inngår i planen
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 128447/86487578
Deres ref.: 18713/ WM264_10_3001284

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2100

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

Vedtaksdato: 08.12.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197501351

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V161084, V170286

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

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

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

FASTSETTELSE AV VEDTEKTER

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

VEDTEKTER

For The Academy i Borettslag

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 10.09.2007

Sist endret av generalforsamling 22.03.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på 5000 kroner.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

3-3 Kameraovervåkning

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

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

4. Vedlikehold

4 -1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

6-3 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

7. Styrers og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Sammenliknet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Representasjon på sameiermøte og antall stemmer

10-1 Representasjon på sameiermøte

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

10-2 Antall stemmer

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

Vedtektsendringer og forhold til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Ekstraordinært årsmøte 2023

The Academy i Borettslag

22. mars 2023

Selskapsnummer: 8162

OBOS

Velkommen til årsmøte i The Academy i Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
22. mars 2023 kl. 14:00, Gunnar Schjelderups vei 33B.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Kameraovervåkning
6. Vedtektsendring: Kameraovervåkning
7. Ingangsetting og finansiering fasadeendring og balkongprosjekt
8. Vedtektsendring: Balkong

Med vennlig hilsen,
Styret i The Academy i Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Representant fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble representant fra OBOS foreslått. Som protokollvitner*finner på årsmøtet*

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Kameraovervåkning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

Kameraovervåking krever to tredjedels flertall.

Styrets innstilling

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

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

Sak 6
Vedtektsendring: Kameraovervåkning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Sak 7
Ingangsetting og finansiering fasadeendring og balkongprosjekt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

- Ny fasadekledning på alle 4 sammenkoblede bygningene.

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

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

Bevilgning til søknadsprosess for fasaderehabilitering og etablering av balkonger.

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

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

Vedlegg
1. Kostnadsvurdering.pdf
2. Skisseprosjekt.pdf

Sak 8
Vedtektsendring: Balkong

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

The Academy i Borettslag
v/styreleder Nikolai Eggesvik Karlsen

kontakt@theacademy.no

Oslo, 14.mars 2023.

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

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

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

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

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

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

Min kostnadsvurdering er basert på følgende overordnede tiltak:

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

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

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

Med vennlig hilsen

Jens Herman Svartdahl
Oslo Byggentreprenør AS

Oslo Byggentreprenør as
Raschs vei 38, 1153 Oslo
Telefon: 23 38 32 00
Telefax: 23 38 32 01
Bankgiro: 6205 05 08930
Foretaksregisteret: 950 030 119 MVA

Gunnar Schjelderups vei 33B

Skisseprosjekt
fredag 10. mars 2023

Om prosjektet

Oppgaven

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

Rammebetingelser

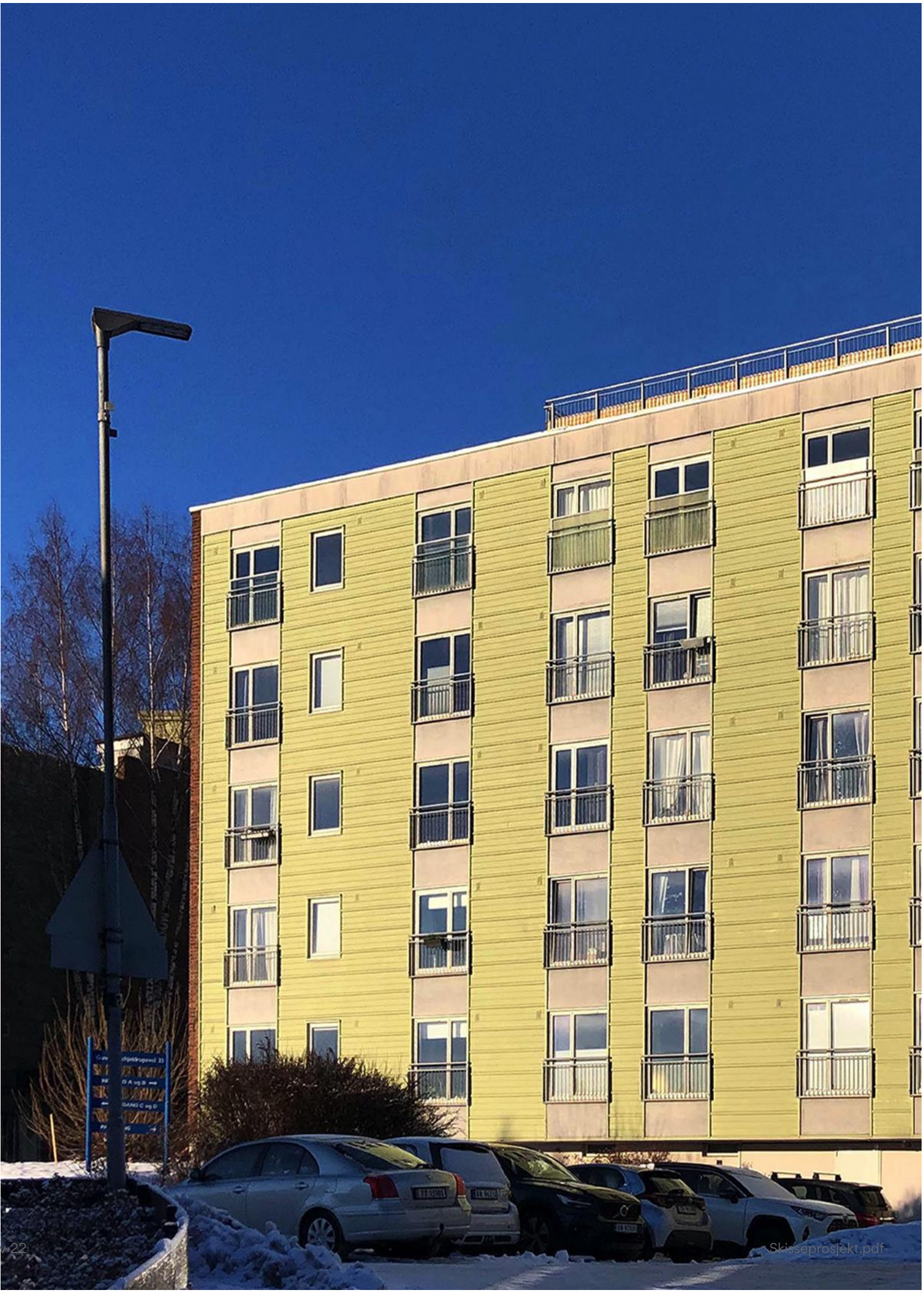
Bygningen ble oppgradert og leilighetene utvidet mot sør i 2005. Dette økte det opprinnelige gulvarealet og det måtte derfor søkes om dispensasjon for overskridelse av utnyttingsgraden. Dispensasjonssøknaden ble godkjent av kommunen. De nye verandaene øker arealet ytterligere og det må derfor søkes dispensasjon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

Kommunens uttalelser

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

Prosess

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



Illustrasjon

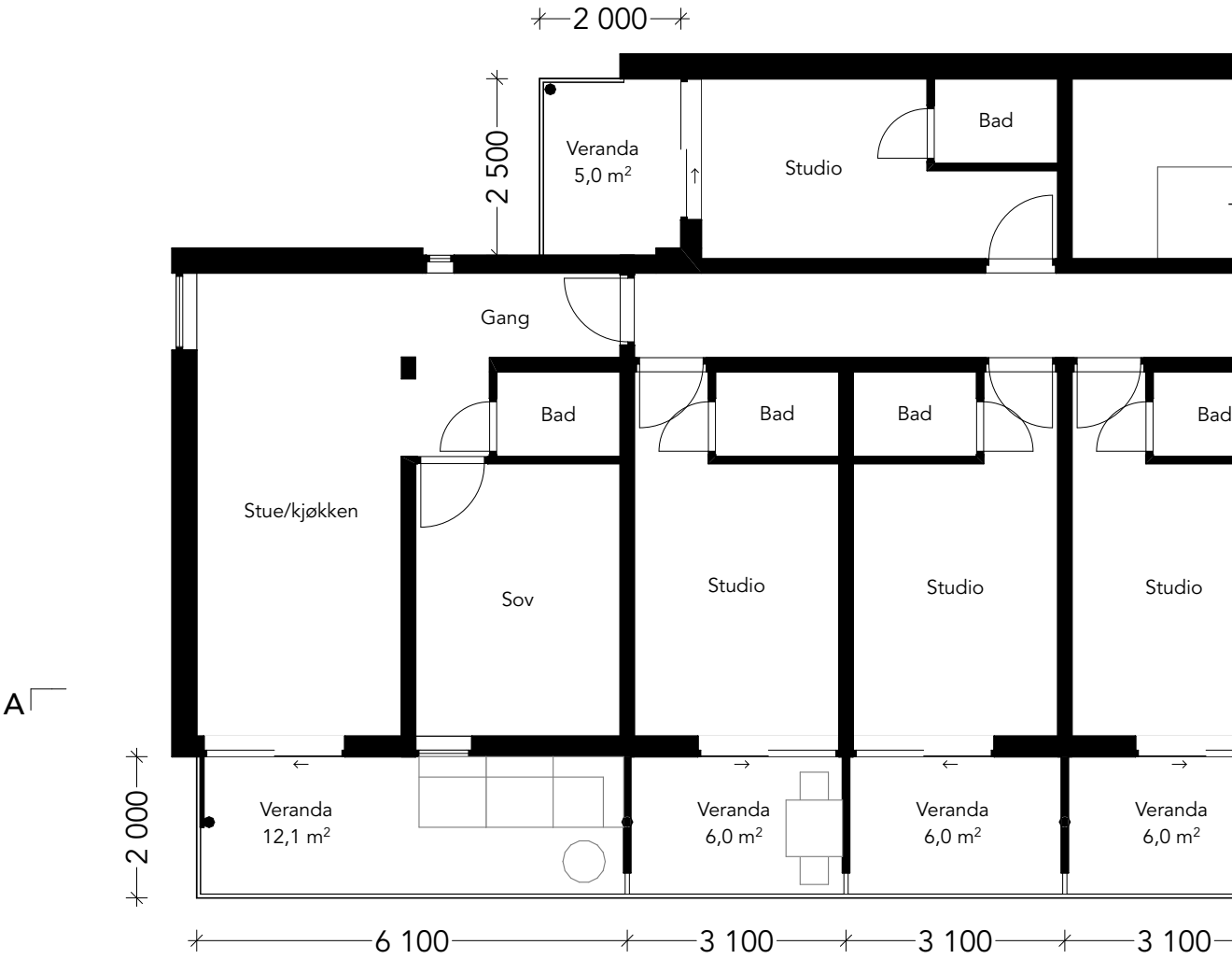
Arkitektur

Vi foreslår at verandaenes utforming får en tydelig historisk forankring, men med et mer mod
sammenhengende verandaer fra gavl til gavl som dannet tydelige horisontale linjer på fasad
rekkverk som slipper mer lys inn i leilighetene og sperrer mindre for utsikten. Den svarte kled
understreker bygningens form og historiske tilhørighet. Rekkverk i rustfritt stål står godt til bå
nabobyggets balkonger utført i samme materiale. Det åpne rekkverket er hverken til hinder f

derne og åpent uttrykk. Typisk for tidsepoken var mørke inntrukne fasader og
ene. Disse elementene har vi videreført, men i stedet for tette rekkverk foreslår vi åpne
dningen bidrar til dybde i fasaden, mens de lange horisontale verandaene i lys betong
åde den sorte fasaden og den brune teglen, men det knytter også bygget visuelt til
for utsikt eller sollys. Detaljer i eik mykner opp fasadens uttrykk.

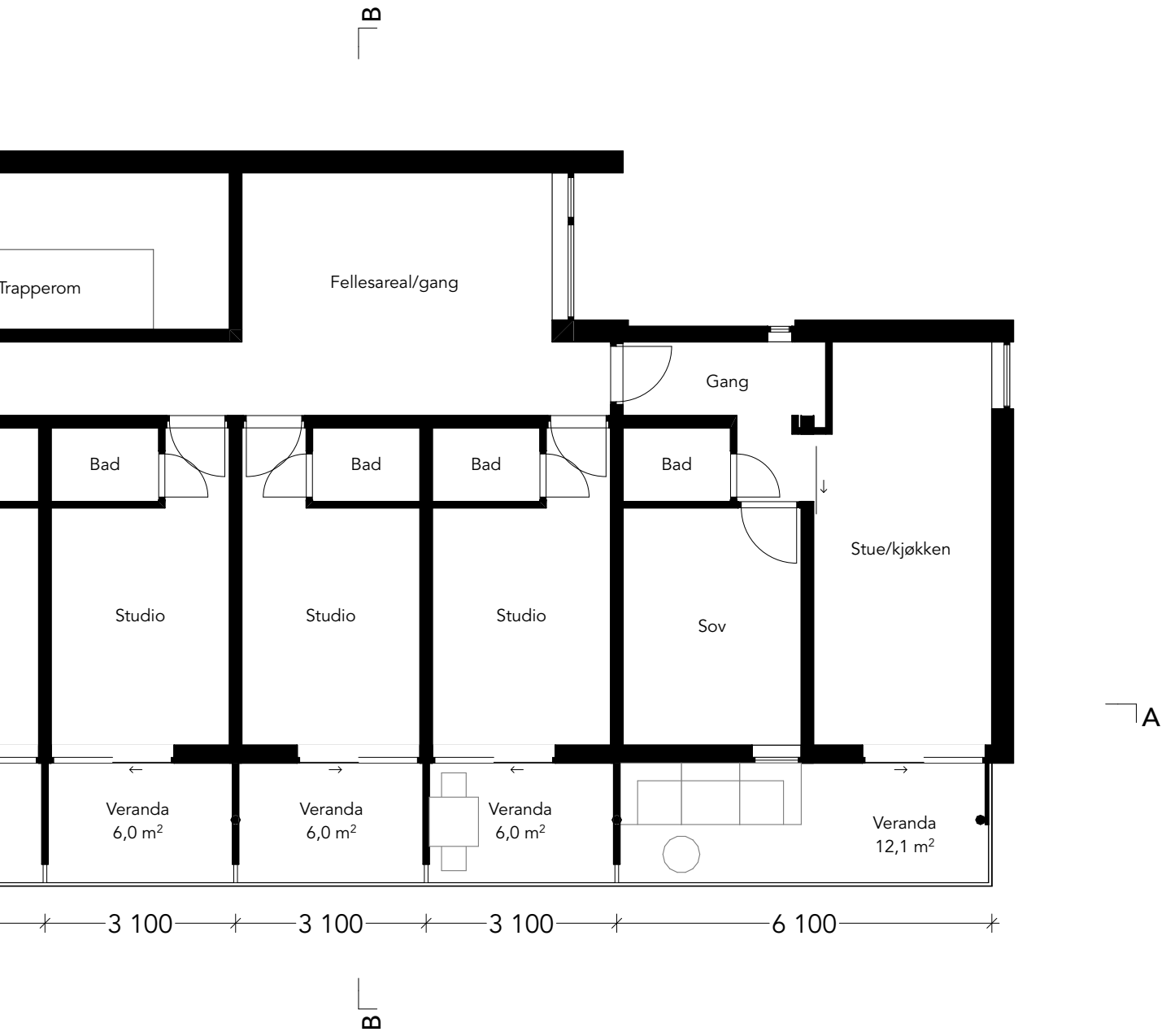
Illustrasjon

Typisk plan



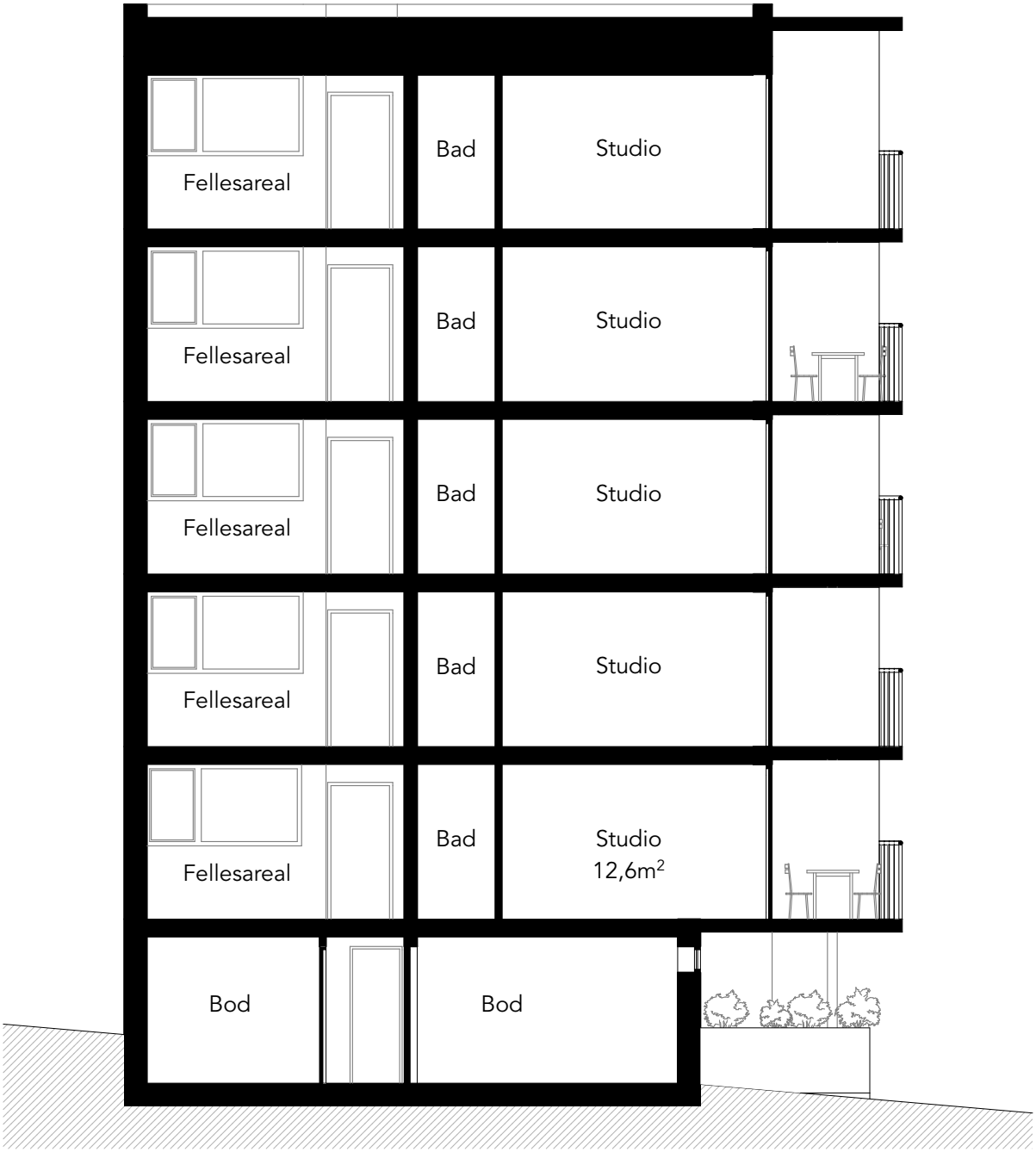
Typisk plantegning

De 2 meter dype verandaene gir rom for møblering og fleksibel bruk, og med 2 meter brede
skyvedørene går fra gulv til tak i hele rommets høyde. Ute på verandaene er leilighetene sep
sol- og utsiktsforholdene bedres uten å gå på bekostning av innsyn. Delvis inntrukne skilleve



e skyvedører blir dagslyset i leilighetene ivaretatt. Skillet mellom inne og ute viskes ut ved at
barert med skillevegger. Skilleveggene er trukket inn ca 30 cm fra verandaens ytterkant slik at
gger bidrar til å forsterke de horisontale linjene i fasaden.

Snitt

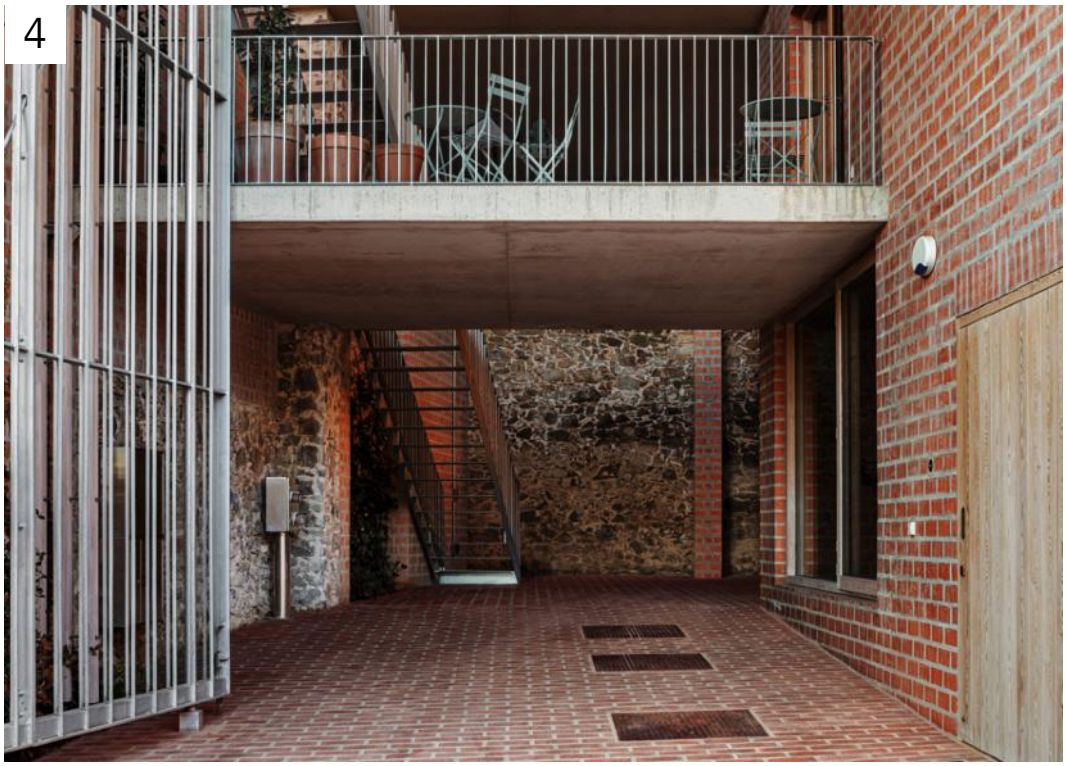


Snitt

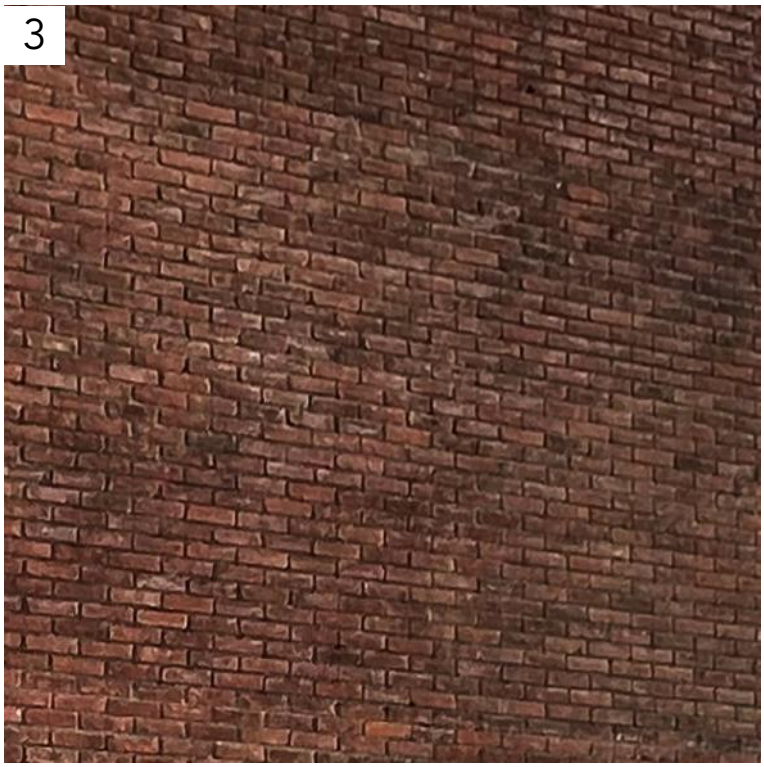
Leilighetene på bakkeplan får nye skyvedører og vinduer med eikeramme. En del av arealet
tydelig skille mellom offentlig og privat området og bidrar til bedre privatliv. Eik er valgt som
underetasjen, men gjentas som håndløper på verandaene.

foran leilighetene blir privatisert og markert med høye blomsterkasser i eik. Dette bidrar til et
en varm kontrast til den ellers mørke fasaden. Eiken er først og fremst dominerende i

Materialpalett



1. Sortlakkert aluminium. 2. Eik håndløper og detaljer kjeller. 3. Eksisterende teglvegg Gu



unnar Schjelderups vei 33B. 4. Rustfritt stål og lys betong 5. Forpatinert sink.

Opprinnelig fasade

Opprinnelig fasade fra 1964

Tidstypisk arkitektur fra samme epoke

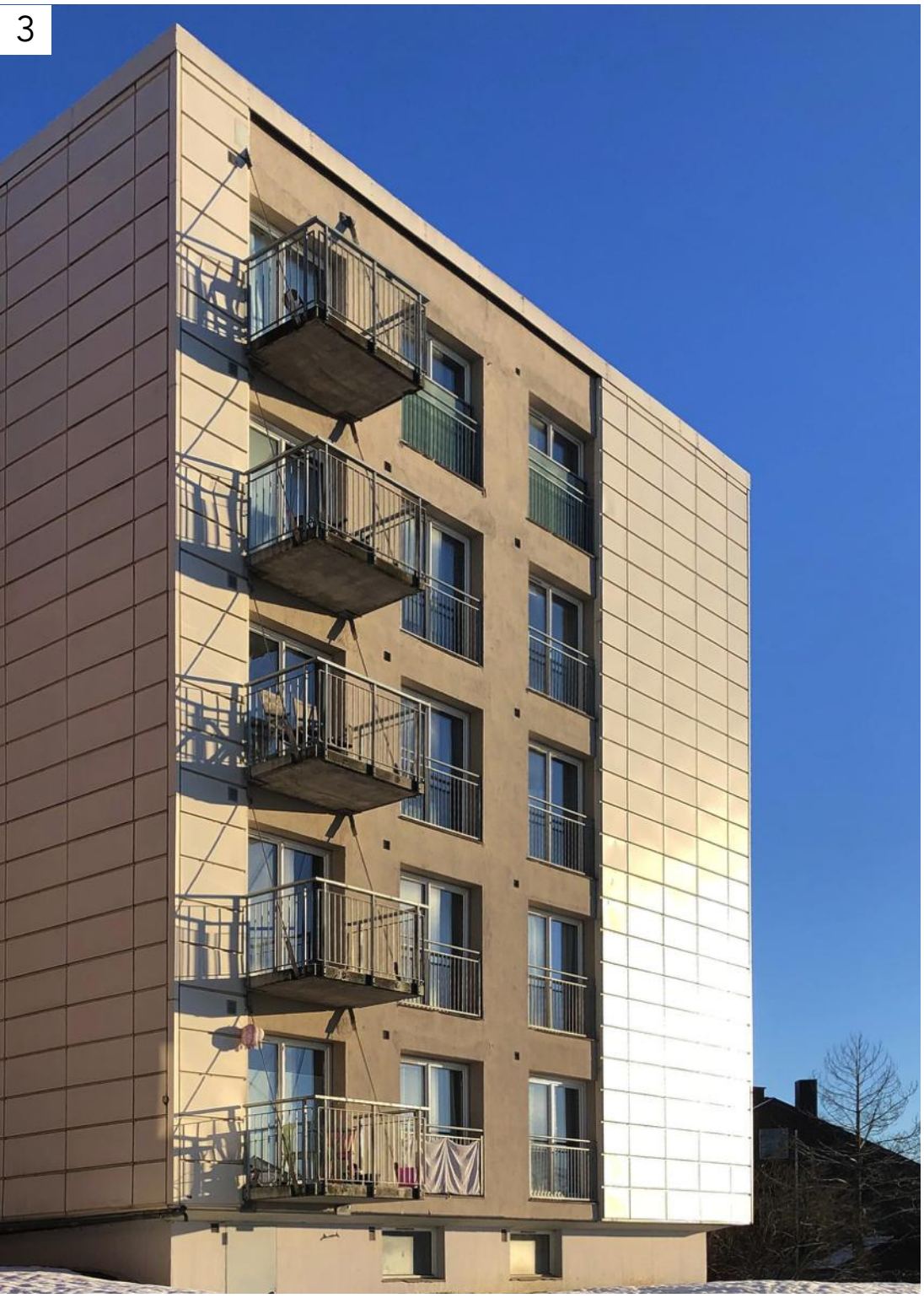
1. Ullern allé. 2. Torjusbakken. 3. Tidemands gate. 4. Haldenskogveien

3

4

Materialreferanser fra området

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

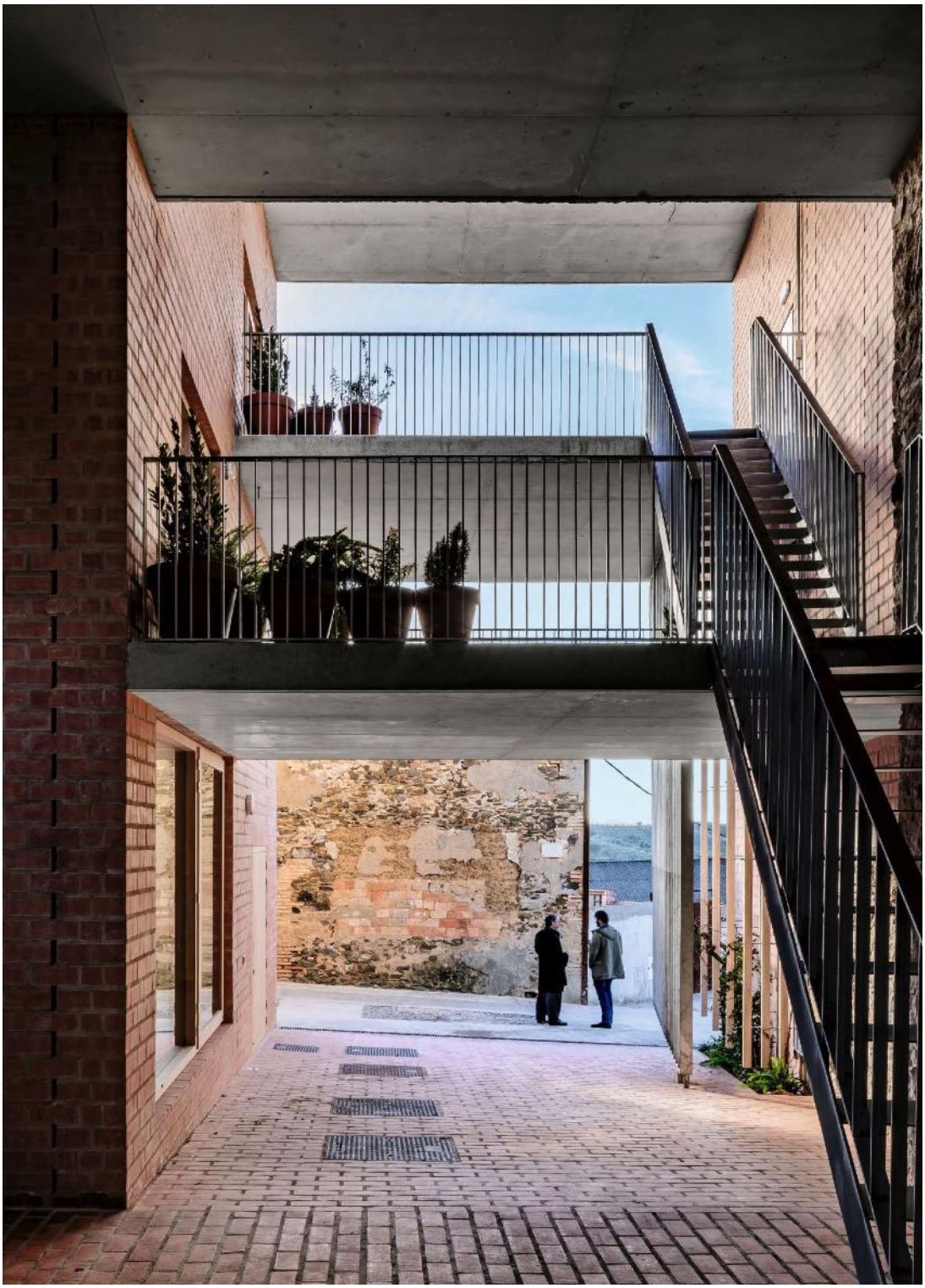

3

Referanser: Arkitektur

Vandkunsten Arkitekter - Teglverkshavnen

Referanser: Arkitektur

Harquitectes - Clos Pachem Winery



Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS 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.

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: https://tryggbudgivning.no/264/3268347/fttlbbtwlb
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer	**8.250 kroner**
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring
Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris
Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**7.150 kroner**
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**8.950 kroner**
Rekkehus med eget gnr/bnr	**13.650 kroner**
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**13.650 kroner**

Spørsmål
Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:

www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

ADVOKATFORENINGENS EIENDOMSMEGLINGSGRUPPE, TLF: 22 03 50 50
EIENDOM NORGE, TLF: 22 42 15 75
NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND, TLF: 22 54 20 80

KORT OM OSS

Frode Bergsløkken

EIENDOMSMEGLER MNEF

90 13 45 53

fb@eie.no

EIE Vinderen

Premium rådgivning

EIE Vinderen

Møt en eiendomsmegler på Vinderen i Oslo med høy lokal kunnskap, som kjenner Ris, Slemdal, Smestad, Frøen, Holmen, Holmenkollen, Gaustad, Nordberg og Korsvoll veldig godt.

Vi i EIE Vinderen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI-OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig

Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER-BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg

Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no

EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat

OM EIE EIENDOMS-MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no