Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Skjelderups gate 16
0559 OSLO
Gnr./Bnr.: 228/363
Andelsnr. : 24
Oslo kommune

Areal

Bygård.
Bruksareal: 57 m² (BRA-i: 47 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 57 m²

Befaring

Befaringsdato: 22.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Owe Fagerlund Leret

Mobil: 48182525

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	22.01.2026
Referansenummer	15078664
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0014
Hjemmelshaver/selger	Dennis Gauksrud
Bygningssakkyndig inspektør	Owe Fagerlund Leret
Tilstede på befaringen	Dennis Gauksrud.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	-5 °C
Rapportdato	23.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Skjelderups gate 16
Postnummer/sted	0559 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	228/363
Andelsnr.	24
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET SKJELDERUPSG 16
Tomt	Eiet tomt: 703 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Bygård.	1897.		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Skjeldsrupsg 16 Borettslag beliggende i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Felles tomt for borettslaget i bakgården.

Klassisk bygård over fire etasjer, samt kjeller og loft. Grunnmur og bærende konstruksjoner hovedsakelig av murkonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Valmet takkonstruksjon utvendig tekket med takstein/takplater (ikke besiktiget). Utvendige fasader forblendet i pusset mur med ornamenter. Leiligheten har profilert entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 38db med sikkerhetslås. Vinduer med 2-lags glass fra 1990. Oppvarming via elektrisitet og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets første etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Leiligheten består av entré, bad, soverom, stue og kjøkken.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller og en ekstern bod på loft.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
		Ventilasjon og avtrekk	8	
Øvrige rom		Overflater himling	9	
Etasjeskiller - 1. etasje.		Skjevhetsmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

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.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Bygård.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller, bod.		5		5	
		Bod.			
1. etasje, leilighet.	47			47	
	Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.				
Loft, bod.		5		5	
		Bod.			
SUM	47	10		57	
	Total bruksareal: 57 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller oppmålt til 5 m2 (BRA-e) og en ekstern bod på loft oppmålt til 5 m2 (BRA-e).

Leiligheten inneholder 47 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Bad med sluk fra 1990. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Tapetsert himlingsflate med lysarmatur. Servantskap med glatte fronter. Servant i kompositt materiale med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med belysning over servant. Dusjnisje med to-greps dusjarmatur. Frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen kobberrør og synlige avløpsrør av typen plast. Naturlig avtrekk.

TG 2 — Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik utover dette:

- Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres.

- Det er riss/sprekker i veggfliser ved dusjsonen. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

- Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 14 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Under 25 mm.

- Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

- Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.

Det er foretatt visuell inspeksjon og fuktmåling med pigg med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone i inspeksjonshull fra tidligere tilstandsrapport. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2019. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum i kompositt materiale med ett-greps armatur. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Belysning under overskap. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Induksjonstopp. Ventilator med belysning og kullfilter. Vannrør av typen kobberrør og synlige avløpsrør av typen plast. Komfyrvakt er montert.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Avløpsrør - Innredning

TG 2 — Vannrør

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier redusert tiltenkt funksjon. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Ventilasjon og avtrekk

Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkettgulv og flislagt gulv ved entré. Malte vegg-og himlingsflater. Stukkatur og takrosetter. Profilerte innerdører. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflater himling	Riss/sprekker i himlingsflater på enkelte områder. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår.

Peisovn i stue.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

TGIU	Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 1. etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 14mm i stue. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen kobberrør og synlige avløpsrør av typen plast. Stoppekran for vannrør plassert innenfor inspeksjonsluke på soverom. Hovedstoppekran for vannrør og stakepunkt for avløpsrør plassert i kjeller. Oppvarming via elektrisitet og vedfyring. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Stakeluke

TG 2 | Hovedstoppekran | Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er redusert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg ved entré.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke aktuelt.
Er det synlig tegn på termiske skader: nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ukjent.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

Kommentar til elektriske anlegget:
Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db38. Vinduer med 2-lags glass fra 1990.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Dører

TG 2 | Vinduer | Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Ca. 2,80 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke relevant.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert og mottatt.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [Sikringsskap med kursfortegnelse.]



Helhetsvurdering - [Sluk bad.]

Egenerklæring

Skjelderups gate 16, 0559 OSLO

21 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skjelderups gate 16	Skjelderups gate 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte den i mai 2023 og flyttet inn juli 2023.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden juli 2023 frem til i dag.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP586939

Informasjon om selger

Selger

Gauksrud, Dennis

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fra forrige eier ble det opplyst om sprekk i fliser på badet.
Det er en tynn sprekk ned ved siden av dusjen og en sprekt flis i dusjen. Disse sprekkene ser ut til å kun være i selve flisen, de har ikke endret seg i perioden jeg har bodd her.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Noen boder opplevde fuktproblemer i forbindelse flom ute i Skjelderups gate, men kjellerboden tilknyttet leiligheten ble ikke berørt av dette. Har ellers ikke opplevd noen problemer i kjeller.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Som nevnt sprekker i noen av flisene på badet. Disse har ikke endret seg i perioden jeg har bodd i leiligheten. Ser ikke ut til å være sprekk i fugene mellom flisene.

Utover det ser man konturer av sprekk i taket i stuen (pga alder?)

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Forrige eier opplyste om sølvkre på badet.
Jeg så noen sporadisk på nattestid i starten da jeg bodde her, men tre tiltak har ført til at jeg ikke ser de lengre:
1) Jeg sørger for å lufte ut all fukt etter jeg har dusjet
2) Støvsuger og holder badet rent
3) Lar lyset stå på

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Noen av loftsbodene i en av de andre oppgangene hadde møllangrep. Dette ble behandlet i 2025.
Loftsboden tilknyttet leiligheten og alle andre loftsboder i samme "rom" ble ikke berørt.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe misfarging på fuger i dusjen.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 40276850

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Gauksrud, Dennis	**2026-01-21**

Identification

bankID Gauksrud, Dennis

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Gauksrud, Dennis	21/01-2026 20:57:26	BANKID

Skjelderups gate 16

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 386 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Lakkegata skole Linje 17	3 min 0.2 km
Sars' gate Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	4 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	13 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.7 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	24 min 1.9 km
Hersleb videregående skole	7 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	11 min 0.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

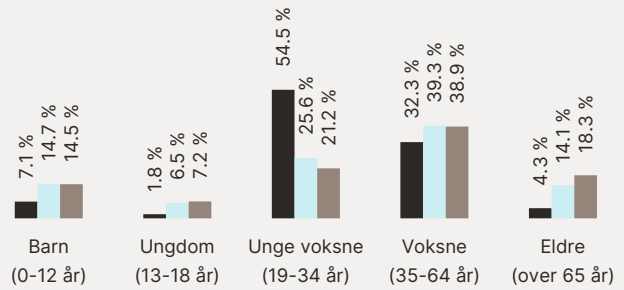
Naboskapet

Høflige 60/100

Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg	3 748	2 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 ... 88 barn	1 min 0.1 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	4 min 0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Trondheimsveien PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Bunnpris Millskvartalet Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

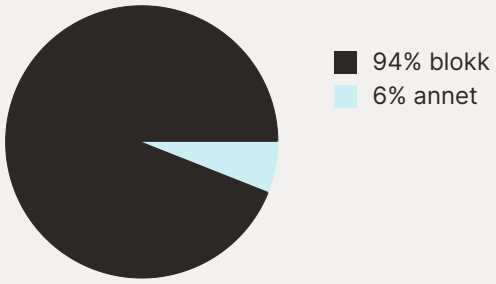
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Aksiseboden borettslag balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
Lakkegata skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
EVO Grünerløkka	6 min
Fitness24Seven Grünerløkka	7 min

Boligmasse



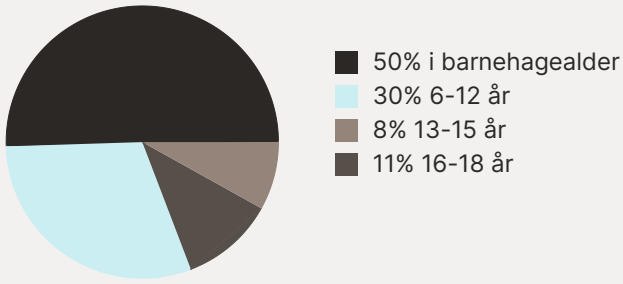
«Pulserende og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	12 min
Boots apotek Grünerløkka	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



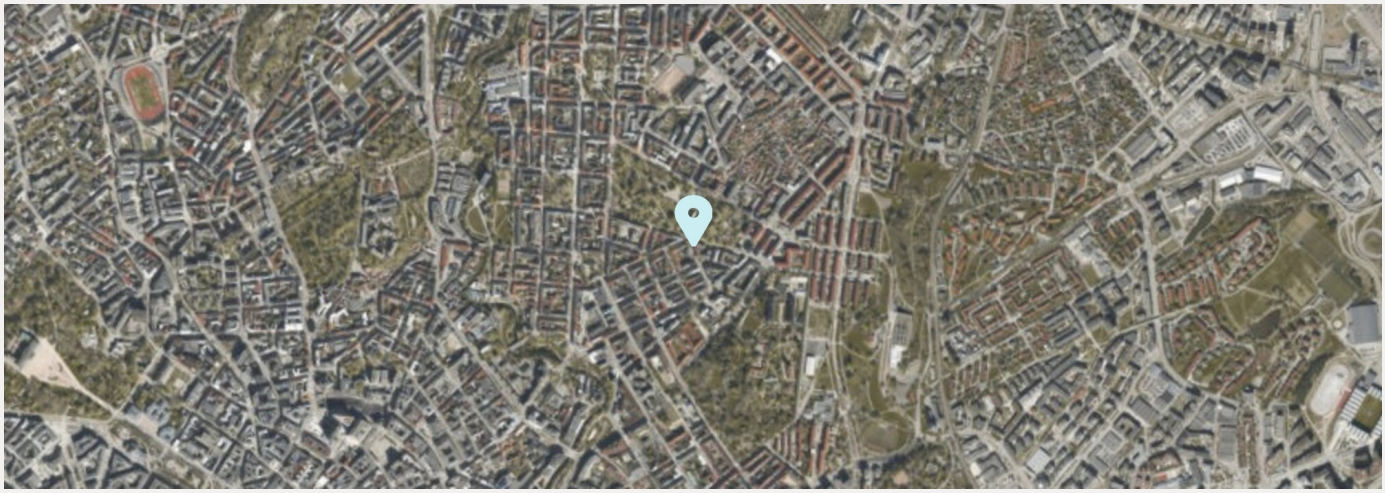
Familiesammensetning

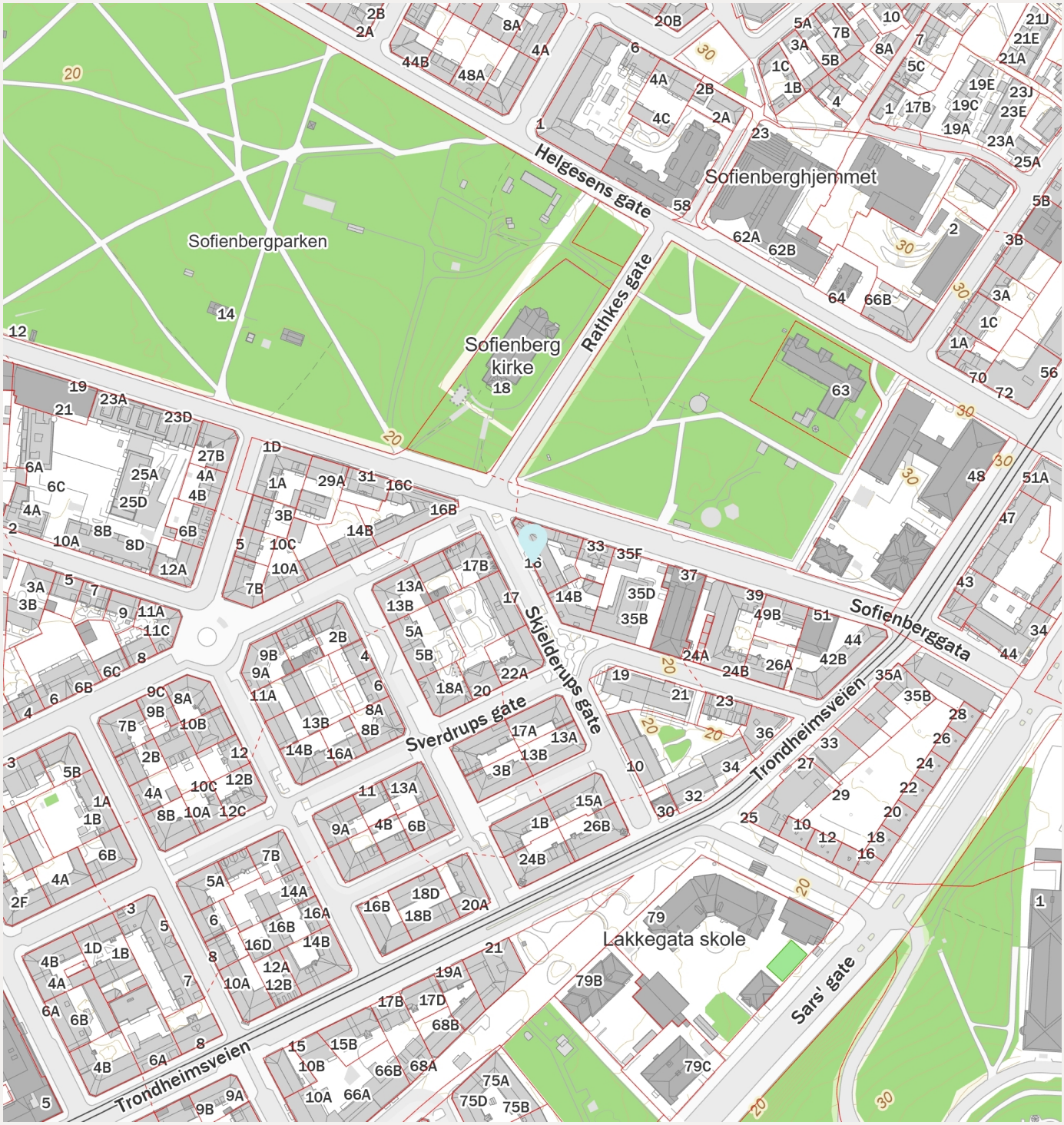


Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligopplysninger:

Borettslaget Skjelderupsgate 16
Skjelderups gate 16 A
0559 OSLO

Vår ref.: 916/24
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Dennis Gauksrud

Fødselsdato eier: 23.08.1995

Organisasjonsnr: 953 633 663
Andelsnr: 24

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned **3 981**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 304
	Avdrag felleslån	236
	Avdrag felleslån	87
	Renter felleslån	196
	Renter felleslån	108
Objekt:	DUGNADSFOND, 916/24 (536 - 24)	50

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	77 367	Gjeld siste årsoppg.:	77 367
Klient ajourf. lån:	3 245 682,25	Klient gj. s. årsoppg.:	3 245 682

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114995558, Den Norske Stats Husbank

Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 28.01.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 28.01.2026: 1 313 334
Andel av saldo: 31 306
Første termin/første avdrag: 01.01.2016 (siste termin 01.01.2037)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 16368334883, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.01.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 93
Saldo per 28.01.2026: 1 932 348
Andel av saldo: 46 061
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2049)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Silje Helloise Tveitan
Adresse: Skjelderups gate 16 D
Postnr/-sted: 0559 OSLO
Telefon: Mob.: 41553121
E-post: skjelderupsgate16@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	77 367	Andre inntekter:	910
Annen formue:	13 163	Utgifter:	4 083		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	1 000	Opprinnelig innskudd:	117 800

Boligopplysninger:

Borettslaget Skjelderupsgate 16
Skjelderups gate 16 A
0559 OSLO

Vår ref.: 916/24
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Dennis Gauksrud

Fødselsdato eier: 23.08.1995

Organisasjonsnr: 953 633 663

7: Pålydende

Andelsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	24

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1890
Gårds/bruksnr:	228/363
Bygningstype:	LB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	721

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586939

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1998	SSBnr:	H0106
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Forkjøpsrett for beboere i borettslaget				

Fasiliteter:

Andre spesielle opplysninger: Borettslaget gir tilskudd til oppussing av bad. Tilskuddet gjelder en gang pr. leilighet. De leilighetene som har fått utbetalt tilskudd er: 3, 5, 6, 9, 11, 12, 16, 17, 23 og 27, hør med styret for nærmere avklaring rundt dette. Tilskuddsmidlene står på høyrentekonto. Det er utarbeidet en oversikt over hvilket beløp den enkelte andel (leilighet) skal kunne få utbetalt. Beløpene er beregnet på bakgrunn av størrelsen på badene.

Det er forkjøpsrett for beboere i borettslaget.

Oppvarming: Strøm/ved. Strøm IKKE inkludert i leien. V.v. er inkludert i leien. Borettslaget har felles strømavtale med felles strømavlesning.

Parkering: Parkering i gata.

Trappevask er inkludert i felleskostnadene.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

TV/bredbånd: Per 22.06.20 har selskapet avtale med Lynet Internett AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Borettslaget Skjelderupsgate 16
Skjelderups gate 16 A
0559 OSLO

Vår ref.: 916/24
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Dennis Gauksrud

Fødselsdato eier: 23.08.1995

Organisasjonsnr: 953 633 663

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Borettslaget Skjelderupsgate 16

Tirsdag 25.03.2025 kl. 18:00
Fellesrom i kjelleren

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Skjelderupsgate 16

Tid og sted: Tirsdag 25.03.2025 kl. 18:00 - Fellesrom i kjelleren

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 65.350,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Silje Helloise Tveitan
Styremedlem, Francis Michael Rønnestad
Styremedlem, Christian Eriksen
Varamedlem, Maria Haldeaki

5.1 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**161 040**	**496 853**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 084 915	-216 416
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 852 570	-119 396
B. Årets endring disponible midler	**767 655**	**-335 812**
C. Disponible midler	**928 695**	**161 040**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 000 020	236 547
Kortsiktig gjeld	-71 325	-75 506
C. Disponible midler	**928 695**	**161 040**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Skjelderupsgate 16

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 842 205	1 528 083	1 732 752	1 969 349
Sum leieinntekt		**1 842 205**	**1 528 083**	**1 732 752**	**1 969 349**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	54 813	0	0	0
Sum annen inntekt		**54 813**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 897 018**	**1 528 083**	**1 732 752**	**1 969 349**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	8 742	7 896	8 000	8 742
Styrehonorar	3	62 000	56 000	56 000	62 000
Driftskostnad					
Energikostnad		128 227	123 038	150 000	127 600
Kostnad eiendom/lokale	5	158 851	236 856	512 000	164 936
Kommunale avgifter/renovasjon		330 067	282 649	327 000	368 767
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	20 738	20 488	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	9 324	10 225	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 762 495	599 984	1 042 000	487 000
Revisjonshonorar		5 644	5 390	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		93 167	88 393	92 000	96 789
Andre honorar	9	11 535	22 801	11 000	7 000
Kontorkostnad		0	0	500	0
TV/bredbånd		84 000	84 000	90 000	86 184
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		398	225	0	0
Kontingent og gaver		0	1 546	2 000	2 000
Forsikring		163 189	152 725	161 000	203 263
Eiendomsskatt		3 668	0	0	0
Andre kostnader	10	7 947	10 236	4 000	6 000
Sum kostnad		**2 849 990**	**1 702 453**	**2 464 500**	**1 630 281**
Driftsresultat		**-952 972**	**-174 370**	**-731 748**	**339 068**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		24 967	8 637	0	0
Rentekostnad		156 910	50 683	58 952	179 573
Netto finansposter		**131 943**	**42 046**	**58 952**	**179 573**
Årsresultat		**-1 084 915**	**-216 416**	**-790 700**	**159 495**
Overført til/fra annen egenkapital		-1 084 915	-216 416	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 084 915**	**-216 416**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Skjelderupsgate 16

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	275 000	275 000
Bygninger	4	17 359 800	17 359 800
Sum anleggsmidler		**17 634 800**	**17 634 800**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		12 582	14 744
Forskuddsbetalte kostnader		64 753	52 760
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		922 685	169 043
Sum omløpsmidler		**1 000 020**	**236 547**
SUM EIENDELER		**18 634 820**	**17 871 347**

Balanse 2024 Borettslaget Skjelderupsgate 16

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		28 000	28 000
Sum innskutt egenkapital		**28 000**	**28 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 355 999	10 440 914
Sum opptjent egenkapital		**9 355 999**	**10 440 914**
Sum egenkapital	**11**	**9 383 999**	**10 468 914**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	3 404 696	1 552 126
Borettsinnskudd		5 774 800	5 774 800
Sum langsiktig gjeld		**9 179 496**	**7 326 926**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 716	59 362
Påløpne renter		609	0
Annen kortsiktig gjeld		0	16 145
Sum kortsiktig gjeld		**71 325**	**75 506**
Sum gjeld		**9 250 821**	**7 402 432**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 634 820**	**17 871 347**
Pantstillelser	13	9 179 496	7 326 926

Sted:_____ Dato:_____

Silje Helloise Tveitan Styreleder	Christian Eriksen Styremedlem	Francis Michael Rønnestad Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 538 016	1 345 239
3619 Dugnadstillegg	16 200	16 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	143 270	48 014
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	144 719	118 630
Sum	**1 842 205**	**1 528 083**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	54 813	0
Sum	**54 813**	**0**

Konto 3990: Innbetaling fra IF skadeforsikring ifb. erstatningssak.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	8 742	7 896
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	62 000	56 000
Sum	**70 742**	**63 896**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	275 000	17 359 800
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	275 000	17 359 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	275 000	17 359 800
Anskaffelsesår :	1989	1989
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 28 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 228, b.nr 363 i 0301 Oslo kommune. Eiertomt på 721 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nr.SP586939.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	50 978	72 441
6341 Brannalarm	2 520	2 977
6360 Vinduspuss	35 625	88 119
6361 Fast renhold	45 995	43 725
6362 Skadedyrutryddelse	8 196	7 370
6391 Snømåking/strøing/feiing	8 125	0
6392 Containerleie/tømming	3 978	14 398
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 436	7 826
Sum	**158 851**	**236 856**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS og vedlikehold	20 738	20 488
Sum	**20 738**	**20 488**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	3 644
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 700
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 201	3 882
6552 Driftsmateriell	5 123	0
Sum	**9 324**	**10 225**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	371 519	17 325
6602 Vedlikehold VVS	81 890	15 705
6603 Vedlikehold elektro	20 731	73 850
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	225 489	265 670
6641 Malerarbeider	6 354	76
6646 Mur, betong og grunnarbeid	1 041 966	0
6648 Vedlikehold dører og porter	14 546	227 359
Sum	**1 762 495**	**599 984**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 535	7 601
6730 Teknisk honorar	0	15 200
Sum	**11 535**	**22 801**

Konto 6714: Varsling av økte felleskostnader, bistand ved låneopptak, og tilleggsavtale på godkjenning av bruksoverlating og SMS i portal.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 110	7 103
7719 Møter, div. styret	0	540
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	221
7770 Betalingskostnader	1 001	1 009
7771 Andre gebyrer	0	1 014
7772 Omkostninger inkasso	1 741	0
7773 Omkostninger innkreving	2 595	349
7790 Andre kostnader	500	0
7792 Øredifferanse	0	1
Sum	**7 947**	**10 236**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	28 000	0	28 000
Sum innskutt egenkapital	**28 000**	**0**	**28 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	10 440 914	-1 084 915	9 355 999
Sum opptjent egenkapital	**10 440 914**	**-1 084 915**	**9 355 999**
Sum egenkapital	**10 468 914**	**-1 084 915**	**9 383 999**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Den Norske Stats Husbank**
Lånenummer:	**16368334883**	**114995558**
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2024	2006
Rentesats:	5.65 %	4.705 %
Beregnet innfridd:	30.03.2049	01.01.2037
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	3 610 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 552 126
Avdrag i perioden:	28 034	119 396
Opptak i perioden:	2 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	**1 971 966**	**1 432 730**
Saldo 5 år frem i tid:	1 751 641	895 456

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114995558	1	71 166	71 166
	2	63 873	127 746
	1	62 971	62 971
	2	62 226	124 452
	1	61 795	61 795
	1	58 835	58 835
	1	57 325	57 325
	1	57 286	57 286
	1	55 639	55 639
	1	55 110	55 110
	3	51 463	154 389
	1	49 483	49 483
	1	48 189	48 189
	1	47 777	47 777
	1	45 052	45 052
	1	43 366	43 366
	1	43 307	43 307
	1	43 052	43 052
	1	41 308	41 308
	1	40 367	40 367
	2	36 799	73 598
	1	36 367	36 367
	1	34 152	34 152
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368334883	1	97 951	97 951
	2	87 913	175 826
	1	86 672	86 672
	2	85 646	171 292
	1	85 052	85 052
	1	80 978	80 978
	1	78 900	78 900

Langsiktig gjeld

1	78 846	78 846
1	76 580	76 580
1	75 851	75 851
3	70 832	212 496
1	68 107	68 107
1	66 326	66 326
1	65 759	65 759
1	62 008	62 008
1	59 688	59 688
1	59 607	59 607
1	59 256	59 256
1	56 855	56 855
1	55 559	55 559
2	50 648	101 296
1	50 055	50 055
1	47 006	47 006

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	3 404 696
Innskuddskapital	5 774 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**9 179 496**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**17 634 800**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Skjelderupsgate 16.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Skjelderupsgate 16

Styreleder	Silje Helloise Tveitan (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Francis Michael Rønnestad (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Christian Eriksen (sign.)	04.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Skjelderupsgate 16

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Skjelderupsgate 16 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: ABI64-E2WWD-0H6CZ-NUU0Q-DI8WS-EVNND

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ABI64-E2WWD-0H6CZ-NUU0Q-DI8WS-EVNND

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 08:10:57 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ABI64-E2WWD-0H6CZ-NUU0Q-DI8WS-EVNND

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Borettslaget Skjelderupsgate 16

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Silje Helloise Tveitan
Styremedlem, Francis Michael Rønnestad
Styremedlem, Christian Eriksen
Varamedlem, Maria Haldeaki

Styret i Borettslaget Skjelderupsgate 16 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Skjelderupsgate 16 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Skjelderupsgate 16 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 953633663

Borettslaget Skjelderupsgate 16 består av 28 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Skjelderupsgate 16 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586939. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Skjelderupsgate 16 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Gjennomgang og opplæring i nytt brannvarslingsanlegg

Styrets arbeid

Årsmelding 2024

Første del av styreperioden

Ved siste ordinære generalforsamling 12.04.2024 ble Silje Helloise Tveitan valgt inn som styremedlem og Marianne Sandsdalen ble valgt inn som varamedlem. Det ble avholdt 3 styremøter i første del av styreperioden fra 24.04.2024 - 10.09.2024.

Det ble gjennomført opplæring i brannvarslingsanlegget 30.04.2024.

Det ble avholdt dugnad i borettslaget 14.05.2024 med godt oppmøte og god innsats i alle ledd.

Vinduer ble vasket 30. mai.

Det var mye klager på vaktmestertjenesten i perioden, og styret måtte selv gjøre en del av disse oppgavene.

Det ble ikke gjort noen vedtak i styremøtene som ble holdt i perioden. Men, det ble ytret ønske om å gå tilbake til å bruke vedlikeholdssystemet Bevar Vedlikehold for å ha bedre kontroll på prioriteringer og økonomi.

Utskiftninger i styret

Vi har beklageligvis måttet ha to ekstraordinære generalforsamlinger i perioden. Den første ble avholdt 04.10.2024 for å velge inn en erstatter for styremedlem Andrea Leerbeck som flyttet fra borettslaget, Christian Eriksen ble da valgt inn som nytt styremedlem. Kort tid etter dette valgte både styreleder Mikkel Haslum og varamedlem Marianne Sandsdalen å trekke seg. Det ble derfor avholdt ny ekstraordinær generalforsamling 01.11.2024 hvor styremedlem Silje Helloise Tveitan ble valgt inn som styreleder, Francis Rønnestad ble valgt inn som nytt styremedlem og Maria Haldeaki som nytt varamedlem.

Andre del av styreperioden

Det at vi fikk en oppstykket periode, med flere utskiftninger i styret, har gjort det utfordrende med overføring av info, og oppfølging av pågående saker, og det har gått bort mye tid til å rekruttere og avholde valg. Det har derfor vært viktig for det nye styret å i starten bruke en del tid på å få oversikt over situasjonen, og å samle all relevant info på ett sted.

I styreperioden fra 23.10.2024 til 04.03.2025 har det blitt avholdt 5 styremøter.

Dette er noe av det styret har vedtatt, utført, og planlagt for neste periode:

Satt opp og godkjent budsjett for 2025, det ble også vedtatt å øke felleskostnadene.

Reforhandlet internettavtalen for å slippe en økning på 100,- per enhet.

Styret vedtok å si opp vaktmestertjenesten, med endelig sluttdato 31.01.2025. Styremedlem Christian har tatt på seg å gjøre disse oppgavene i en periode fremover, og styret vil ta en ny vurdering på hvordan dette fungerer i løpet av våren 2025.

Det er vedtatt av styret at vi fremover skal bruke portalen til Usbl mer aktivt, og samle både kommunikasjon og dokumenter der, her har det blitt gjort en stor jobb med å flytte gamle dokumenter og relevant eposthistorikk. Ny epostadresse er

skjelderupsgate16@mittusbl.no.

Det er fremdeles en del større vedlikeholdsprosjekter som ikke er fullført, blant annet er det fremdeles en del krav hva angår oppgradering av brannsikkerheten i bygget etter kontrollen som ble utført i 2022. Dette er krav fra offentlige myndigheter, som styret må prioritere å få gjennomført for å unngå bøter.

Styret vil også prioritere å gjøre noe med problematikken rundt nedløp ved balkonger i bakgården, som fører til skader på fasade og trappeløp, men alt avhenger av kostnaden på brannteknisk oppgradering.

Tømming av Slamkum/Sandfang skal gjennomføres i 2025

Vi planlegger å gjennomføre en brannøvelse i løpet av 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 25.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Skjelderupsgate 16 tirsdag 25.03.2025 kl. 18:00 - Fellesrom i kjelleren.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Synne Tangen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 11

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 65.350,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Styret

Protokoll for Borettslaget Skjelderupsgate 16

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Van Troung (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	Synne Tangen (sign.)	26.03.2025

ORDENSREGLER

FOR

BORETTSLAGET SKJELDERUPSGATE 16

§ 1- FORMÅL

Ordensreglene har til formål å skape et godt og trivelig bomiljø,
samt å ta vare på eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

§ 2- BRUK AV LEILIGHETEN

Leiligheten skal bare brukes til beboelse. Det er forbudt å bruke leiligheten til verksted eller annen uvanlig virksomhet.

Det vises til borettslagets vedtekter og husleiekontrakten når det gjelder hvem som har rett til å bebo leiligheten.

Framleie er tillatt for ett år av gangen, etter godkjennelse av styret. Det er utleier som ovenfor borettslaget står ansvarlig for eventuell skade som framleietaker påfører eiendommen eller leiligheten. Leietaker som har sin leilighet på framleie må alltid sørge for at styret har hans/hennes riktige adresse og telefonnummer til enhver tid. Adresseendring skal også meldes til forretningsfører.

Utleie av rom er tillatt, men styret skal likevel underrettes. Borettslaget er uten ansvar for eventuell skade som leietaker påfører leiligheten eller fellesarealer.

Eventuelle tvister mellom utleier og framleietaker er borettslaget uvedkommende.

§ 3- "VIS HENSYN"

Mellom kl. 22.00 og kl. 06.00 har alle krav på nattero. I dette tidsrommet skal det utvises særlig aktsomhet ved bruk av TV, radio eller stereoanlegg. Bruk av instrumenter, høylytt sang og høyrøstet snakk må unngås når dette kan være til sjenanse for andre.

Banking og boring, eller andre sysler som skaper mye støy, skal ikke utføres mellom kl. 21.00 og kl. 07.00 på hverdager. Søn- og helligdager bør slikt unngås eller legges til etter kl. 14.00.

Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy etc. må ikke foregå fra vinduer eller balkonger. Klær til tørk på balkonger skal henges slik at de ikke er til almen beskuelse. Fastmonterte tørkesnorer på balkonger tillates ikke.

Balkongkasser o.l. må festes forsvarlig. Vanning må foregå uten at jord- og vannsøl tilgriser underliggende balkonger eller forbipasserende.

Grilling på balkong tillates kun med elektrisk grill.

§ 4- VEDLIKEHOLD

Fellesarealer vedlikeholdes av borettslaget. Leilighetene skal vedlikeholdes av den enkelte andelseier. Vann-og avløp er andelseiers ansvar fra stoppekran til vannutløp (WC/vask/dusj etc.). Det samme gjelder elektrisk opplegg fra egen tavle som er plassert i leilighetens entre.

Vanlig oppussing kan gjøres av den enkelte uten melding til borettslagets styre. Bygningstekniske endringer (riving av vegg/gulv etc.) må ikke gjøres uten styrets samtykke.

Vinduer, dører, samt balkongdører er andelseierens ansvar når det gjelder vanlig vedlikehold. Knuste vindusruter etc. skal meldes til styret umiddelbart. Vi vil gjøre oppmerksom på at balkongdørene har et svakt punkt i terskelen. Denne bør lakkes eller oljes med jevne mellomrom for å unngå oppsprekking.

Skader som oppstår p.g.a andelseiers manglende vedlikehold belastes ham/henne. Samme gjelder skader som påføres fellesareal eller leiligheter når dette skyldes andelseiers uaktsomhet eller manglende vedlikehold. Borettslaget har samme plikt hvis manglende vedlikehold i fellesarealer skader leilighet eller innbo.

Dekkes skader av andelseiers eller borettslagets forsikring, kommer erstatningsplikten ikke til anvendelse annet enn ut over det forsikringen dekker.

§ 5- PORT-INNGANGS- OG LOFT/KJELLERDØRER

Port-, inngangs- og kjellerdører skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å holde porten åpen uten tilsyn. Når det ringer på skal en alltid forvisse seg om hvem man slipper inn. Husk at post-og avisbud alltid har egen nøkkel.

Dørene mellom loftsgangene skal være lukket, men ikke låst. Dette for å hindre brannspredning i tilfelle brann og for å ha en effektiv rømningsvei.

Påse at dører alltid er fri for barnevogner, sykler o.a. som kan stenge for adkomst.

§ 6- RENGJØRING

Hver oppgang er ansvarlig for at trappegangen blir vasket minst en gang PR. uke. Trapperomsvinduer skal vaskes en gang pr. år, fortrinnsvis om våren.

Kjeller-og loftsarealer skal holdes i orden. Oppgang C har ansvaret for lofts-og kjellergang mot opppgang B, oppg. B har ansvar for det samme mot oppgang A o.s.v.. Oppgang D har ansvar for fellesterrassen og sin egen kjeller. Vasking/rengjøring av disse arealer gjøres dugnadsvis.

§ 7- FELLESAREAL

Trapperom, depoter, kjeller, loft og andre fellesarealer skal holdes i orden og fri for søppel og rot. Det er ikke tillatt å lagre personlige eiendeler i fellesarealene. Større ting som skal kastes og som ikke går i søppelkassen må den enkelte ta ansvar for å få fjernet. Slike gjenstander kan kun sette ved søppelkassene hvis det er gjort avtale med Renholdsverket om avhenting.

Sykler og barnevogner skal hensettes i sykkelskuret.
Sportsutstyr o.l. må ikke hensettes i fellesarealene eller andre steder de kan være til hinder for alminnelig ferdsel/fremkommelighet.

Bakgården skal holdes i orden. Hensetting av private ting skal ungås.

§ 7A- VAKTMESTERTJENESTE:

Den enkelte andelseier er ansvarlig for å ta sin del av fellesskapets plikter. Retningslinjene for vaktmestertjenesten skal følges opp og utføres i henhold til disse.

§ 8- SOPP OG VEGGDYR

Oppdages sopp eller veggdyr skal styret straks varsles. Lagring av treverk direkte mot murgulv eller yttervegg i kjellerbodene skal gi fuktgjennomslag og derav fuktskader.

§ 9- TEKNISKE OG ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Egne tekniske eller elektriske innstallasjoner er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

Vanlig reparasjon eller innstallasjon av godkjente apparater (vaskemaskin/oppvaskmaskin etc.) kan gjøres uten styrets godkjenning, men må alltid gjøres av autorisert fagmann.

Antenner eller annet utenomhuslig utstyr skal kun monteres etter styrets godkjenning og på anvist plass.

Skader påført eiendommen som følger av "hobbymontering" eller bruk av ikke godkjent utstyr, må dekkes av den enkelte ut over det forsikringen eventuelt ikke dekker.

§ 10- DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr i borettslaget. Dog må den enkelte dyreholder påpasse at dyret ikke er til sjenanse for andre eller skade på eiendommen. Hunder skal holdes i bånd i fellesarealene og ellers ikke være uten tilsyn.

Styret gjør oppmerksom på at det hviler et ekstra ansvar for dyreholder mht. rengjøring av trapperom etc. hvis dyreholdet medfører tilgrising av fellesarealer.

Eventuelle skader som dyreholder påfører eiendommen og den enkelte leiligheter eiers ansvar.

§ 11- KLAGER

Klager skal rettes skriftlig til styret.

Vedtekter

for Borettslaget Skjelderups gate 16 org nr 953 633 663

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14. juni 1990, sist endret
den 29. november 2005

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Skjelderups gate 16 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 1 000,-.

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

(3) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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 vedtektenes pkt 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 godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, vil husstandens størrelse være avgjørende.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 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 saklig 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.

4-2 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 1 av de siste 2 årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 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- eller 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 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Dog skal den enkelte andelseier selv bekoste og forestå arbeidet med evt. innsetting av nye vinduer (for eksempel nye takvindu). All fremtidig utskifting og vedlikehold av disse, er også den enkelte andelseiers ansvar.

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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 eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 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 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 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 som 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.

8-3 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 tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 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 2 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet 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 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig

kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(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 pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra 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.

9-5 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.

9-6 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 bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 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 i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 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.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) 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 reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

******

O.D.J.-No. 36-96.
8 Bilag

+2+2

STADSKONDUKTØREN KRISTIANIA 350/96

= 398/96 565/96. = 647/96

Anmeldelse
Situationsplan
6 Tegninger.
Bratingsplan m/
Liste. 17/3.96.
2/3 Skriv. Tegning.

N D I 375.94
8 Bilag

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 16 Scheldrupsgade

Indleveret 3die Februar 1896 Attesteret 15de Juli 1898

Ovenstaaende Ansøgning med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt den med Hensyn til Beliggenhed, Grænser og Skikkelighed, Reguleringsbestemmelser eller paa anden Maade o.s.v. er noget at bemærke.

Christiania den 4de Februar 1896.

I B. Langes Fraver
H. Arneberg.

Intet at bemærke.

p.u.s.

Theodor Gallis.

KOMMUNALINGSCHEFEN 41/96 CHRISTIANIA

Tilbagesendes Ansøgeren, idet det Areal der tilligger Hjørnetrappen er over 100 m² og det Areal der ligger foran Kjøkkenet ved det udbyggede Privet ikke er 3,75 m. bredt ligesom samme Privet paa Vandfald for mer Nabo. Ligeledes vises Forbigelser i nederste Repos, de ildfaste Trapper maa gaa ned lige til Terræn ikke blot til 1ste Etage saaledes vil der blive fordret Dør i Trappemuret ved X i 1ste Etage. Luftskikter maa skaffes ved 1 Stens Vag + Luft + ½ Sten, Privetpiberne ere angivne for ubetydelige (der fordres 30×30 cm.). Disse maa angives i begge Grundplaner, da Piberne ere saa smaa, at der ikke kan varieres med Tilførsel af Vær, hvis Antal bør angives. Der bør anlægges Dampspiber i Gaarden og fra Bryggesluse, Trappe- og Tværvæg vil blive forlangt ført over til Bærevæg ligesom Pilastre vil fordres lagt tilbage for Gadeflugten. Vinduer fra Alkoven til Trappegang vil antageligt ikke blive tillatt.

Christiania 8de Feb. 1896

I B. Langes Fraver
H. Arneberg.

Anmelder
2 Tegninger

Pl 1456
1433

BYGNINGSCHEFEN
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående vannklosetter

på matr.nr. 16 Skjelderupsgate

Innlevert 25 aug. 1933 Attestert

Ferdig attestert 29-6-1934

Ommunder Oslo helseråd

Oslo den 25te aug. 1933

A. Skilland

SB/VW.

Ad: 16 Skjelderupsgate, jnr. 862/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges. På oplegg IV må anbringes 1 vannklosett til. På de andre oplegg må avsettes avstikker for eventuell utvidelse hvis dette skulde bli påkrevet.

Oslo helseråd den 5. september 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundt

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt 5 - SEP. 1933

Sjef d. til innstilling
Oslo 7/9.33
O. Skulaguus

Sigurd Bay

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.06.2024
	202304353 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	SKJELDERUPS GATE 16	Eiendom:	228/363/0/0
Tiltakshaver:	Skjelderupsg 16 Borettslaget	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Skjelderups gate 16

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innstallering av brannvarslingsanlegg, mottatt 06.06.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Karine Bue Iversen - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Skjelderupsg 16 Borettslaget, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

36.96.

Matr Nr 16 til Skjeldrups gade. Christiania 1/2 96

1ste Etages plan

Aspen & Winther

1/75


598700
598800
6644100
6644000
6643900
Friområde
2255, 28.7.77
Sofienbergparken
227/321
Gravlund
227/323
227/548
Sofienberg kirke
Tomt for
off. bygning
S-2255, 28.7.77
Rathkes gate
Helgesens gate
S-172GO,4.6.42,Ø.B.III
62B
64
27.6
27.5
29.1
26.3
227/321
227/483
Friområde
S-2255, 28.7.77
Friområde
S-4779, 05.02.14
se reg.best.
227/321
12.5
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82
(Sofienberg)
999/389
Gatetun 299/79
Sofienberggata
S-172GO,4.6.42,Ø.B.III
15.7
228/363
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan
bystyrets vedtak 16.6.82
(Sofienberg)
Bolig/forretning
kollotorbevaring
S-4875
Maks mønek 29.4
H570
Parkeringskjeller
Rollofsebyggelse
S-4875, 3.2.16
se reg.best.
Maks gesims k 33.5
Byggegrense
Parkeringskjeller
Bårnehage
næringsbebyggelse
S-4865, 24.9.14
se reg.best.
H190
Maks k 40.9
Maks gesims k 33.5
H570
Skoladefabrikken
barnehage
228/634
228/635
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82
(Sofienberg)
228/390
228/450
Sverdrups gate
S-172GO,4.6.42 Ø.B.II
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82
(Sofienberg)
Byggeområde for boliger
Maks 7 et.
S-3448,30.11.94
Se reg.best.
Gr. for beb.
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedt. 16.6.82
(Sofienberg)
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82
(Sofienberg)
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endr.reg.best.S-2937
Disp.plan
bystyrets vedt.16.6.82
(Sofienberg)
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 16.6
(Sofienberg)
Endr. ny #7, S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82
(Sofienberg)

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

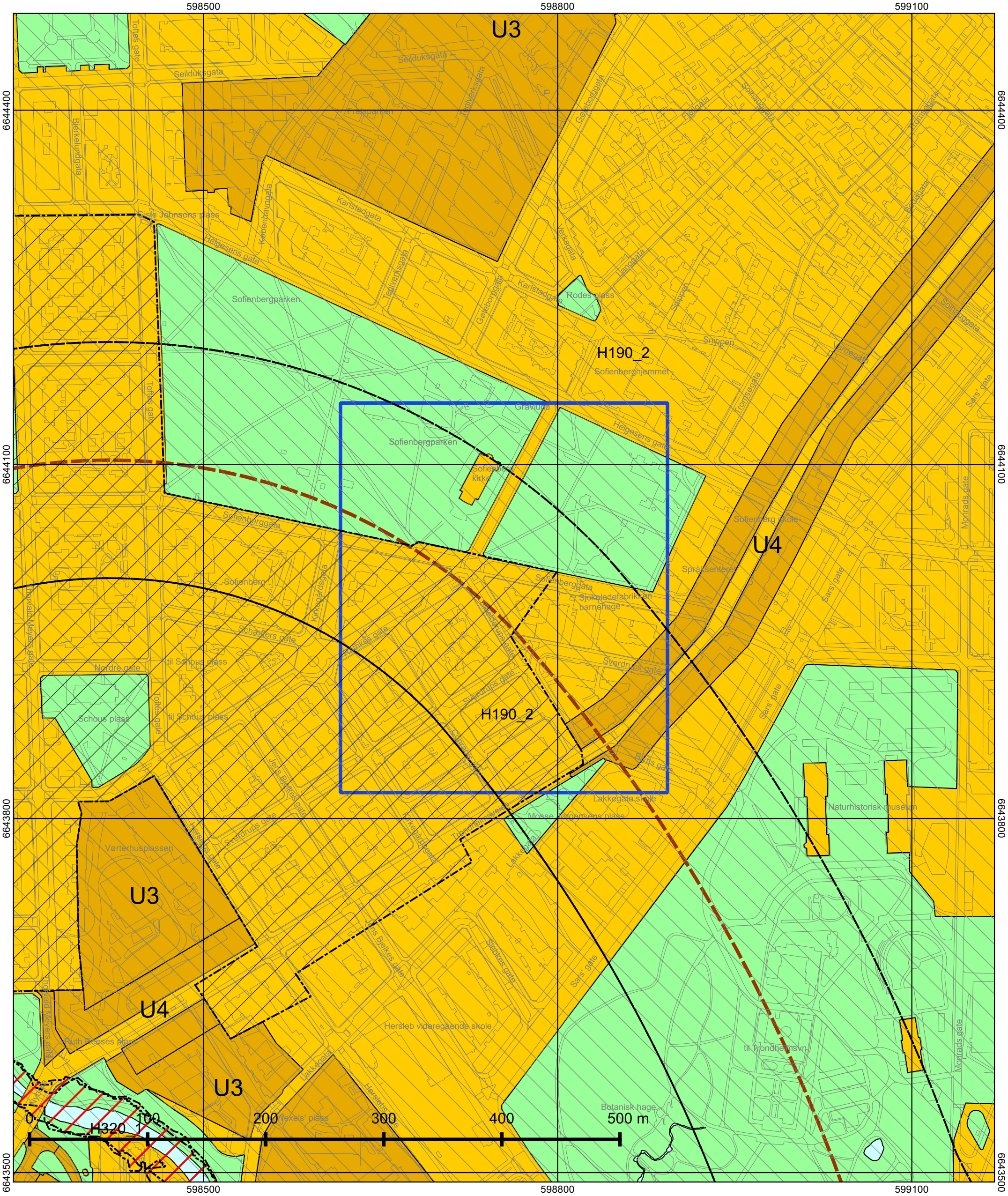
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpInfrastrukturGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde


598500
598800
599100
6644400
6644100
6643800
6643500
U3
U4
H190_2
H320_1
Seilduksgata
Tøyenparken
Tøyenbergveien
Tøyenbergsveien
Tøyenbergsveien
Tøyenbergs

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
SKJELDERUPS GATE 16

Dato: 28.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525755
8957676

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 363

Vi viser til bestilling av 20260128 for SKJELDERUPS GATE 16.

GNR. 228 BNR. 363

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.11.1895.

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

721 m²

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

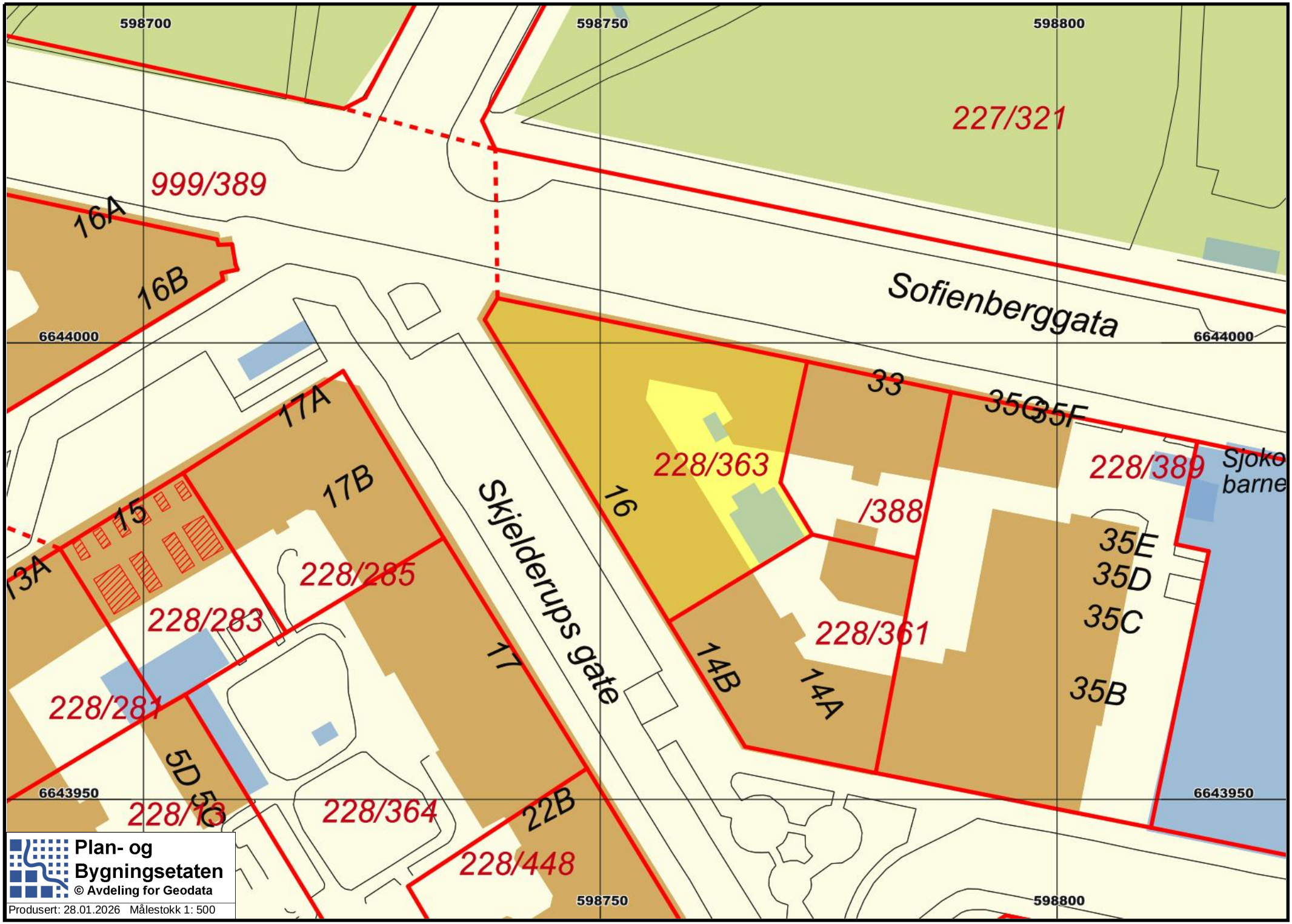
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.01.2026 Målestokk 1: 500



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.