PRIVATMEGLEREN
HORISONT

CASPARIS GATE 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

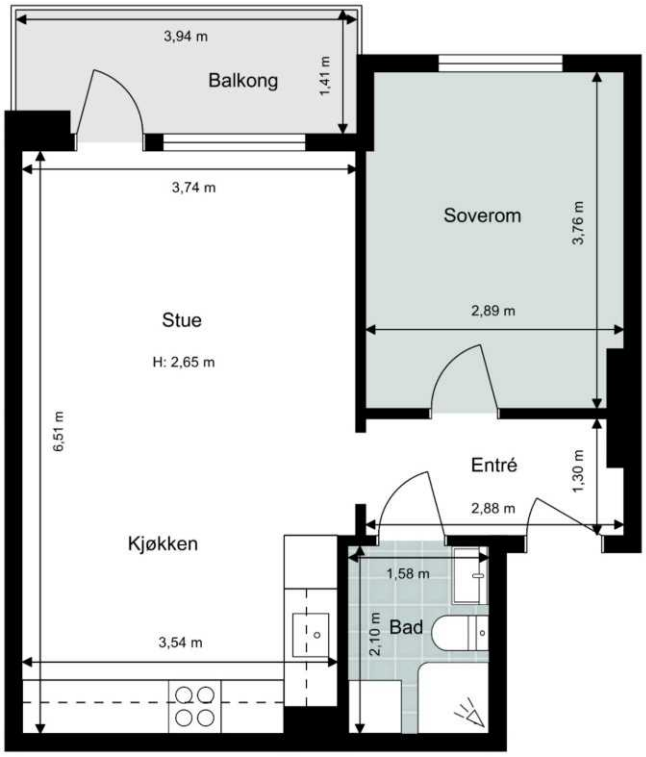
Casparis gate 9, 0174 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 91

Andelsnummer 332

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 05.09.2025 **Rapportdato:** 10.09.2025 **Oppdragsnr.:** 14146-1998 **Referansenummer:** GN7309

Autorisert foretak: Martens Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Daniel P. Martens **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no

Rapportansvarlig



Daniel P. Martens
Uavhengig Takstingeniør
daniel@martenstakst.no
940 03 908

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KORT BESKRIVELSE

Leilighet i 3. etasje i boligbygg fra 1939.
Boligen er i normalt god stand
Inneholder ett soverom, stue/kjøkken og bad.
Balkong

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har vinduer med 3-lags isloerglass.
Inngangsdør med finert overflate. Døren er lyd og brannklassifisert.
Balkongdør med 3 lags isolerglass.

BALKONG
Balkong på 5,6 m2. Utført på betong dekke. Epoxymaling på gulv.
Fall mot yterkant balkong for avrenning overvann. Rekkverk i metall.

BYGNING GENERELT
Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur og frittbærende dekker utført i armert betong. Bærende ytter og innervegger utført med spekket tegl.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Eikegulv fra byggeår. Slipt og oljet i 2025.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Frittbærende dekker utført i armert betong.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2022. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Produktbeskrivelse.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastsluk med klemring for innfestning av membran og uttagbar vannlås for rens og inspeksjon.
Gulvstående toalett. Vegghengt servant på sevantskap. Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering. Tallerkenventil i tak.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med benkeplate i treverk. Profilerte fronter. Flisllagt vegg over kjøkkenbenk.
Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Opplegg for frittstående kjøl-frys.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber og plast. Hovedstoppekraner bak servantskap bad.
Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.
Boligen har naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer.
Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 32 ampere.
Lokale brannvarslere.

OPPVARMING
Vannbåren varme med radiatorer.

BOD
Bod i kjeller på 3,8 m2

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

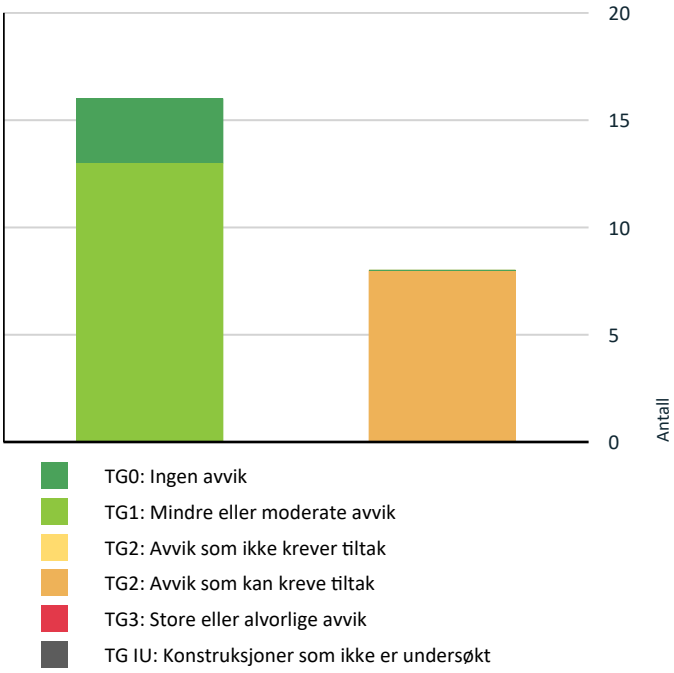
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Baderom utvidet mot opprinnelig kott. Forholdet er byggemeldingspliktig grunnet overgang fra sekundær til primær areal. Forholdet er ikke registrert på saksinnsyn.no.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. 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. Takstmannsen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

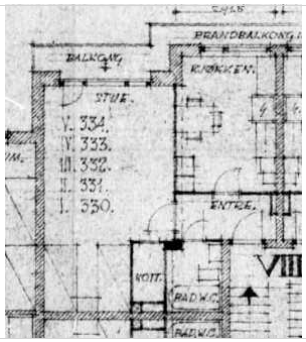
Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1939

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Fremstår som normalt godt vedlikleholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Inngangsdør med finert overflate. Døren er lyd og brannklassifisert.



TG 1 Dører - 2

Balkongdør med 3 lags isolerglass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong på 5,6 m2. Utført på betong dekke. Epoxymaling på gulv. Fall mot yterkant balkong for avrenning overvann. Rekkverk i metall.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Eikegulv fra byggeår. Slipt og oljet i 2025.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Frittbærende dekker utført i armert betong. Det ble registrert ca 10 mm planhetsavvik i stue-kjøkken. Mindre avvik også i øvrige rom.



TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Arbeidsbeskrivelse fra utførende firma.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ca 10 mm høydeforskjell mellom topp sluk og gulv ved terskel. Deler av gulv under kabinett er flatt. Vann blir liggende igjen etter vanntest.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må benyttes dusjkabinett i rommet.





3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring for innfestning av membran og uttagbar vannlås for rens og inspeksjon. Synlig membran i klemring sluk. Iflg dok er det benyttet membtan rett under fliser. Type PCI Lastogum.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dokumentasjon beskriver kun produktene benyttet på badet. Inneholder ikke arbeidsbeskrivelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om mulig innhente arbeidsbeskrivelse etc fra utførtense firma.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Vegghengt servant på sevantskap. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Tallerkenventil i tak.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med angitt avvik.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og innstallasjoner. Dette kan være type vegg (mur, betong, tungt bindindsverk med rupanel etc), kanaler med tekniske føringer, yttervegger, leilighetsskillevegger, plassbygget innredning etc.

Det er forøvrig utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk. .

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.



Måling med Protimeter MMS i dusjsonens vegger. Normale verdier registrert.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med benkeplate i treverk. Profilerte fronter. Flisllagt vegg over kjøkkenbenk. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Opplegg for frittstående kjøl-frys.

Det bemerkes at det ikke er montert lekkasjesikring eller komfyrvakt. Dette er et krav i TEK 10/17. Ukjent alder kjøkken. Dvs ikke vurdert TG i forhold til dette.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens kjøkkenventilator med kullfilter er at damp ikke føres ut av bygget og at lukftfuktigheten innvendig øker.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast. Hovedstoppekraner bak servantskap bad. Testet. Ok.

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

Gjelder hovedtilførsel vann.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Hovedstoppekraner bak sevant.

Tilstandsrapport



Stoppekraner bak luke i tak bad. Betjener ikke denne leiligheten. Ikke kjent funksjon

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.



Avløp servant bad



Avløp vask kjøkken

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mangler friskluftsventiler i soverom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved bytte av vinduer bør disse ha ventiler.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer. I soverom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.



TG 1 Vannbåren varme - 2

Vannbåren varme med radiatorer. I stue/kjøkken.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, I felles gang. Hovedsikring på 32 ampere.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja (iflg eier) Gjelder eiers botid

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Stue/kjøkken: Henga opp 2 lamper oppi spisebord og stue, og monterte to enpol bryter for hver. Samsvaraserklæring er datert 5.9.2025

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei (iflg eier)

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke utført kontroll av anlegg siste 5 år. Anbefales på generelt grunnlag, da feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

lokalet brannvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

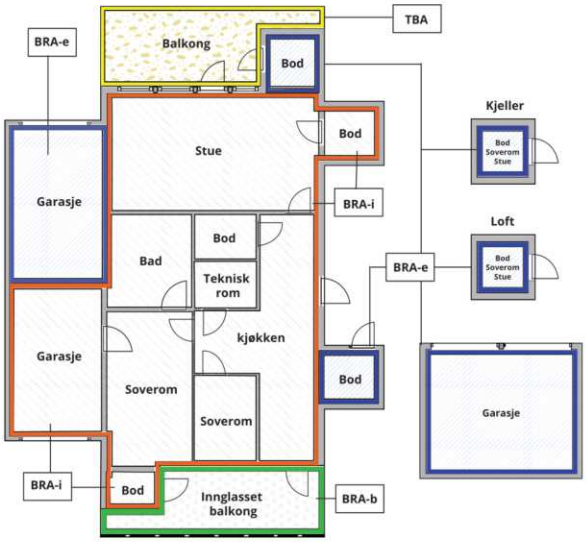
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	43			43	6
Kjeller		4		4	
SUM	**43**	**4**			**6**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Baderom utvidet mot opprinnelig kott. Forholdet er byggemeldingspliktig grunnet overgang fra sekundær til primær areal. Forholdet er ikke registrert på saksinnsyn.no.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: 2022: Nytt bad iflg forrige salgsoppgave
2025: El arbeid.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	43	0

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Karen Holst-Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	91		0	207.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Casparis gate 9

Hjemmelshaver
Holst-Larsen Karen

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GAMLE AKER BORETTSLAG	987965681		SOLIBO AS	Holst-Larsen Karen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
332

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Geologiske forhold: Grunnforholdene består hovedsakelig av leir- og morenemasser over grunnfjell av gneis og granitt. Området har tidligere vært preget av marin leire som stedvis gir utfordringer ved byggeprosjekter, og fjell i dagen enkelte steder.

Bebyggelse og arkitektur: Bebyggelsen består i hovedsak av bygårder fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet. Mange kvartaler har murgårder i fire til fem etasjer. Området har også innslag av nyere boligbygg fra etterkrigstiden og 2000-tallet. Det finnes småhusbebyggelse i Damstredet og Telthusbakken med trehus fra 1700- og 1800-tallet. Offentlige bygg, barnehager og skoler er integrert i bystrukturen.

Infrastruktur og transport: Området har godt kollektivtilbud med trikk og buss som knytter bydelen til sentrum og andre bydeler. Bislett-området har gjennomfartsårer som Ullevålsveien og Geitmyrsveien, mens mindre gater gir adkomst til boligområder. Gang- og sykkelmuligheter er godt utbygget.

Natur og rekreasjon: St. Hanshaugen park ligger sentralt i bydelen og er et stort grøntområde med turveier, utsiktspunkter, dammer og paviljong. Parken benyttes til rekreasjon, kulturarrangementer og konserter. Det er også flere mindre parker og grøntområder, samt kort avstand til Akerselva.

Næringsliv og service: Området har et variert næringsliv med restauranter, kafeer, dagligvarebutikker, spesialforretninger og mindre kontorvirksomheter. Det er helsetjenester i nærheten, inkludert Ullevål sykehus.

Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2007	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GN7309

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155251027

Selger 1 navn
Karen Holst-Larsen

Gateadresse
Casparis gate 9

Poststed	Postnr
OSLO	0174

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251027

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badet ble modernisert i 2022 og har flislagte vegger og gulv, og malt himling. Det er installert elektriske varmekabler og dusjkabinett. Se dokumentasjon for oppgradering av bad og montering av dusjkabinett.

Arbeid utført av: Morten Linstad Mur og Flis AS

Filer

MORTEN_LINDSTAD_MUR_OG_FLIS_AS.pdf fdv.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På våtrommet ble det lagt en toppmembran, det vil si at membranen ligger rett under flisene. Som membran på gulvet er det brukt PCI Lastogum* smøremembran. Se vedlagt dokumentasjon.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: De originale gulvene fra 1939 er bevart, og det er derfor noe skjevhet, selv om gulvene ble slipt i 2025.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251027

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2024 - Revet og støpt om igjen kjellertak til varmeveksler (Casparis gate 1 - tidligere glassbyggersten som tak) 2024 - Etablert nye sykkelskur i bakgården (44 plasser) 2024 - Etablert solcelle anlegg på taket over inngang 11 2024 - Etablert nye stiger på tak ihht. forskirfter 2023 - Balkonger ble renovert i regi av borettslaget av Oslo Muremesterbedrift, og vinduer/balkongdører ble utskiftet av palmgren i samme tidsrom.

Arbeid utført av: Oslo Murermesterbedrift, Palmgren

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2025 kjøpte borettslaget opp bakgården sammen med de to andre borettslagene vi deler den med. Dette gir økt handlingsrom for fremtidige oppgraderinger av bakgården, men det er foreløpig ikke vedtatt noen tiltak.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2023 ble det observert sølv- eller skjeggkre i en annen enhet i borettslaget. Styret kontaktet Anticimex, som undersøkte alle leilighetene. Det ble ikke funnet skjeggkre i enhet 332, men det ble lagt ut forebyggende skadedyrmiddel i alle leiligheter i borettslaget.

Document reference: 155251027

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155251027

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karen Holst Larsen	90e80da3cf0cc3c951a53 2cde70cf3f243373922	28.08.2025 10:57:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155251027

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

Horisont Eiendomsmegling AS
E-post: mattias@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Gamle Aker Borettslag**

Megleropplysninger 26.08.2025
Vi viser til forespørsel av 25.08.25

Boligselskap:	Gamle Aker Borettslag
Organisasjonsnr:	987 965 681
Gnr./bnr:	218 / 87
Eier(e):	Karen Holst-Larsen
Seksjons-/andelsnr:	332
Adresse:	Casparis gate 9, 0174 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	https://home.solibo.no/hp/gamleakerbrl/
Kontaktskjema til styret:	https://home.solibo.no/secure/styreportal/25321/hjemmeside

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	IF Forsikring, avtalenr. SP1127485
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Seksjonen disponerer ikke p-plass

Informasjon om lån pr. 01.08.2025 - Lån I:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9053.70.82819
Nominell rente (flyt):	5,59 %
Innfrielsesår:	2063
Lånetype:	Annuitet
Saldo pr 01.08.2025:	kr 34 392 480
Andel av saldo	kr 238 985
IN-ordning:	Nei

Lån II:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9053.70.45166
Nominell rente (flyt):	5,59 %
Innfrielsesår:	2065 (avdragsfritt til 2036)
Lånetype:	Annuitet
Saldo pr 01.08.2025:	kr 71 605 393
Andel av saldo	kr 475 538
IN-ordning:	Ja

Andelens totale fellesgjeld -

kr 714 523

Det er vedtatt ytterligere låneopptak, se protokoll fra ekstraordniær generalforsamling hhv. 28.05.25 og 12.06.25. Dette vil medføre en økning av andel fellesgjeld pr andel, men fordeling er ikke endelig satt.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.746,- pr. mnd
Avdrag felleslån	kr 154,- pr. mnd
Renter felleslån	kr 1.093,- pr. mnd
Renter IN lån	kr 2.174,- pr. mnd
Kabel-TV/Internett	kr 434,- pr. mnd
Vedlikeholdsfond	kr 100,- pr. mnd
Trappevask	kr 68,- pr. mnd
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.769,- pr. mnd

Ligningsposter pr. 31.12.2024:
Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS



INNKALLING 2025

Gamle Aker Borettslag

Tirsdag 03.06.2025 kl. 18:00
I bakgården

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 Gamle Aker Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 03.06.2025 kl. 18:00 - I bakgården

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 medlemmer til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.3 Valg av valgkomite

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. 250 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Arne Johan Røyseth Myren (2024 - 2026)
Styremedlem, Thomas Lillehagen Løvold (2024 - 2026)
Styremedlem, Emilie Marie Løddesøl (2023 - 2025)
Styremedlem, Erling Aleksander Bakke Nybråten (2024 - 2026)
Styremedlem, Silje Johannessen Hjellbrekke (2024 - 2026)
Varamedlem, Kristian Biong (2024 - 2025)
Varamedlem, Peter Eugene Taube (2024 - 2025)

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 423 746**	**2 448 827**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	519 792	-26 795 354
Tilbakeføring av avskrivning	74 653	74 653
Kjøp / salg anleggsmidler	-503 828	-8 087 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 375 945	33 249 036
Endringer i andre langsiktige poster	4 121 424	1 533 584
B. Årets endring disponible midler	**-163 905**	**-25 081**
C. Disponible midler	**2 259 841**	**2 423 746**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 107 112	2 834 739
Kortsiktig gjeld	-847 271	-410 993
C. Disponible midler	**2 259 841**	**2 423 746**

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

Resultatregnskap 2024 Gamle Aker Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 387 909	9 647 504	9 325 101	11 546 726
Sum leieinntekt		**11 387 909**	**9 647 504**	**9 325 101**	**11 546 726**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	16 809	22 308	15 000	15 000
Sum annen inntekt		**16 809**	**22 308**	**15 000**	**15 000**
Sum inntekt		**11 404 718**	**9 669 812**	**9 340 101**	**11 561 726**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	39 480	39 480	39 480	35 250
Styrehonorar	3	280 000	280 000	280 000	250 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	74 653	74 653	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 076 099	1 188 925	1 207 000	1 265 000
Kostnad eiendom/lokale	5	413 624	386 242	430 000	431 000
Kommunale avgifter/renovasjon		880 213	756 229	878 000	1 000 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	127 087	170 308	126 560	133 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	22 100	24 123	10 000	55 000
Reparasjon og vedlikehold	8	437 968	27 196 230	410 000	559 000
Revisjonshonorar		13 893	10 285	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar		185 470	175 967	185 000	193 000
Andre honorar	9	196 040	689 223	259 000	183 469
Kontorkostnad		8 127	631	2 000	3 000
TV/bredbånd		597 033	570 024	598 000	613 000
Forsikring		425 529	398 215	438 000	489 000
Eiendomsskatt		846	0	0	1 000
Andre kostnader	10	18 727	15 586	32 000	20 000
Sum kostnad		**4 796 887**	**31 976 121**	**4 906 040**	**5 241 719**
Driftsresultat før IN		**6 607 831**	**-22 306 310**	**4 434 061**	**6 320 007**
Driftsresultat etter IN		**6 607 831**	**-22 306 310**	**4 434 061**	**6 320 007**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		112 811	195 682	0	0
Rentekostnad		6 200 850	4 684 727	4 275 148	6 033 929
Netto finansposter		**6 088 039**	**4 489 044**	**4 275 148**	**6 033 929**
Årsresultat		**519 792**	**-26 795 354**	**158 913**	**286 078**
Overført til/fra annen egenkapital		519 792	-26 795 354	0	0
SUM OVERFØRINGER		**519 792**	**-26 795 354**	**0**	**0**

Balanse 2024 Gamle Aker Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	194 110 810	194 110 810
Påkostninger	4	8 087 000	8 087 000
Andre fellesanlegg	4	3 225 000	3 225 000
Prosjekt under oppføring		248 776	0
Andre driftsmidler	4	886 492	706 093
Sum anleggsmidler		**206 558 078**	**206 128 903**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		25 523	46 847
Kundefordringer		23 925	0
Andre kortsiktige fordringer		9 241	33 206
Forskuddsbetalte kostnader		737 576	772 180
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 310 848	1 982 506
Sum omløpsmidler		**3 107 112**	**2 834 739**
SUM EIENDELER		**209 665 190**	**208 963 642**

Balanse 2024 Gamle Aker Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		590 000	590 000
Sum innskutt egenkapital		**590 000**	**590 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 973 765	27 453 973
Sum opptjent egenkapital		**27 973 765**	**27 453 973**
Sum egenkapital	**11**	**28 563 765**	**28 043 973**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	108 040 091	112 416 036
Borettsinnskudd		65 726 055	65 726 055
IN nedbetalt fellesgjeld	12	6 488 008	2 366 584
Sum langsiktig gjeld		**180 254 154**	**180 508 675**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	9 527
Leverandørgjeld		619 719	167 522
Påløpne renter		33 003	33 817
Annen kortsiktig gjeld		194 549	200 127
Sum kortsiktig gjeld		**847 271**	**410 993**
Sum gjeld		**181 101 425**	**180 919 668**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**209 665 190**	**208 963 642**
Pantstillelser	13	180 254 154	180 508 675

Sted:_____ Dato:_____

Arne Johan Røyseth Myren Styreleder	Silje Johannessen Hjellbrekke Styremedlem	Erling Aleksander Bakke Nybråten Styremedlem
Thomas Lillehagen Løvold Styremedlem	Emilie Marie Løddesøl 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 013 378	4 049 568
3609 Leie parkering	100 953	127 770
3619 Vedlikeholdsfond	141 600	141 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	614 544	614 544
3650 Innkrevde felleskostn. renter	6 225 833	4 543 316
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	248 113	170 706
3690 Andre leieinntekter	43 488	0
Sum	**11 387 909**	**9 647 504**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Elbil-lading	16 809	22 308
Sum	**16 809**	**22 308**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	39 480	39 480
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	280 000	280 000
Sum	**319 480**	**319 480**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Teknisk anlegg - kortlåsanlegg	Kameraovervåki	Balkonger tilført 2023	Balkonger/vindu	Solcelleanlegg 2024	Boligeiendomme
Anskaffelseskost pr.01.01 :	216 369	170 058	3 470 000	4 617 000	0	194 110 810
Årets tilgang :	0	0	0	0	255 052	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	216 369	170 058	3 470 000	4 617 000	255 052	194 110 810
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	126 214	83 967	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	90 155	86 091	3 470 000	4 617 000	255 052	194 110 810
Årets avskrivninger :	14 424	11 352	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2017	2023	2023	2024	2005
Antatt levetid i år :	15	15			10	

	Bygningsmessig anlegg	Påkostninger dører fellesareal	Teknisk anlegg - fjernvarme	Teknisk anlegg - Porttelefon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 225 000	449 795	494 650	238 488
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 225 000	449 795	494 650	238 488
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	491 901	235 838
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 225 000	449 795	2 749	2 650
Årets avskrivninger :	0	0	32 977	15 899
Anskaffelsesår :	2006	2010	2010	2010
Antatt levetid i år :			15	15

Borettslaget eier tomten som utgjør kr 34 939 945 av byggets verdi. Borettslaget består av 118 andeler.
Eiendommene er påført g.nr 218, b.nr 85, 87, 89, 90, 91 og 92 i Oslo kommune.
Eiendommene er forsikret i IF med polisenummer SP1127485.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	284 400	284 400
6360 Annet renhold	0	4 500
6361 Fast renhold	68 558	68 463
6362 Skadedyrutryddelse	1 524	7 144
6364 Matteleie	16 638	13 888
6391 Snømåking/strøing/feiing	805	7 849
6392 Containerleie/tømming	11 827	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	29 873	0
Sum	**413 624**	**386 242**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Intranett	19 527	29 519
6450 Leie parkering	101 864	135 101
6490 Leie Nayax betalingssystem	5 696	5 689
Sum	**127 087**	**170 308**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	12 233	0
6540 Inventar	1 655	979
6541 Kontormaskiner	0	3 990
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 550	19 154
6552 Driftsmateriell	1 380	0
6570 Arbeidstøy	283	0
Sum	**22 100**	**24 123**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	214 230	26 952 097
6602 Vedlikehold VVS	58 892	0
6603 Vedlikehold elektro	0	121 095
6610 Andre vaktmestertjenester	35 008	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	17 061	0
6619 Dugnadsutbetaling	40 800	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	17 514
6630 Egenandel forsikring	2 000	0
6641 Malerarbeider	45 689	64 250
6642 Snekkerarbeid	0	7 892
6644 Fasade/balkonger	9 000	9 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	6 660	0
6648 Vedlikehold dører og porter	8 629	24 382
Sum	**437 968**	**27 196 230**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	27 756	28 364
6720 Juridisk honorar	0	42 969
6730 Teknisk honorar	5 330	402 059
6750 Vakthold	162 954	215 831
Sum	**196 040**	**689 223**

Konto 6714 gjelder IN-avtale, innkalling generalforsamling og varsling felleskostnader.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	10 190	0
7719 Møter, div. styret	1 845	9 713
7770 Betalingskostnader	2 098	2 052
7773 Omkostninger innkreving	3 307	3 207
7795 Husleietap	1 287	613
Sum	**18 727**	**15 585**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	590 000	0	590 000
Sum innskutt egenkapital	**590 000**	**0**	**590 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	27 453 973	519 792	27 973 765
Sum opptjent egenkapital	**27 453 973**	**519 792**	**27 973 765**
Sum egenkapital	**28 043 973**	**519 792**	**28 563 765**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering av alle balkonger, vinduer, tak og fasade	
Lånenummer:	**90537082819**	**90537045166**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2016
Rentesats:	5.59 %	5.59 %
Betingelser:		Avdragsfritt til 15.04.2036
Beregnet innfridd:	30.03.2063	30.09.2065
Opprinnelig lånebeløp:	35 000 000	80 000 000
Lånesaldo 01.01:	34 782 620	77 633 416
Avdrag i perioden:	254 521	4 121 424
Lånesaldo 31.12:	**34 528 099**	**73 511 992**
Saldo 5 år frem i tid:	33 027 144	73 511 992
Andelssaldo 01.01:	0	2 366 584
Innbetalt IN i perioden:	0	4 121 424
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**6 488 008**
Sum pantegjeld for lån:	**34 528 099**	**80 000 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537045166	1	2 899 693	2 899 693
	1	2 821 293	2 821 293
	1	2 774 701	2 774 701
	1	2 696 963	2 696 963
	1	2 602 942	2 602 942
	1	2 599 486	2 599 486
	1	2 334 776	2 334 776
	1	2 254 284	2 254 284
	2	2 140 111	4 280 222
	1	1 910 712	1 910 712
	1	1 905 137	1 905 137
	1	1 598 467	1 598 467
	1	1 543 877	1 543 877
	1	1 429 628	1 429 628
	1	1 321 511	1 321 511
	1	1 062 338	1 062 338
	1	918 666	918 666
	1	819 103	819 103
	1	786 529	786 529
	1	627 751	627 751
	1	617 681	617 681

Langsiktig gjeld

	3	607 609	1 822 827
	5	587 121	2 935 605
	1	582 030	582 030
	1	577 050	577 050
	5	571 958	2 859 790
	1	571 844	571 844
	1	561 657	561 657
	2	551 221	1 102 442
	1	541 745	541 745
	1	536 652	536 652
	1	531 559	531 559
	1	525 894	525 894
	1	493 665	493 665
	14	475 538	6 657 532
	1	460 087	460 087
	2	455 378	910 756
	1	407 609	407 609
	1	405 040	405 040
	1	397 339	397 339
	1	384 881	384 881
	1	363 706	363 706
	1	294 732	294 732
	1	291 745	291 745
	1	284 988	284 988
	1	277 050	277 050
	2	271 451	542 902
	4	270 199	1 080 796
	1	267 696	267 696
	2	266 445	532 890
	1	255 105	255 105
	1	234 187	234 187
	1	219 843	219 843
	3	213 689	641 067
	1	204 878	204 878
	12	203 574	2 442 888
	1	199 030	199 030
	1	195 618	195 618
	1	195 085	195 085
	1	192 363	192 363
	9	176 095	1 584 855
	1	70 028	70 028
	1	68 776	68 776
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537082819	3	502 936	1 508 808
	1	462 948	462 948
	1	451 523	451 523
	2	445 811	891 622
	2	440 098	880 196
	1	434 385	434 385
	3	404 284	1 212 852
	1	382 973	382 973

Langsiktig gjeld

2	365 835	731 670
1	360 122	360 122
2	359 891	719 782
18	319 903	5 758 254
18	314 191	5 655 438
1	302 766	302 766
2	297 053	594 106
9	257 296	2 315 664
2	245 640	491 280
42	239 928	10 076 976
2	222 790	445 580
2	217 077	434 154
1	188 514	188 514
2	114 251	228 502

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 90537045166 har første avdrag 30.06.2036 med kr 247 969	1	2 899 693	3 260
	1	2 821 293	3 172
	1	2 774 701	3 120
	1	2 696 963	3 032
	1	2 602 942	2 927
	1	2 599 486	2 923
	1	2 334 776	2 625
	1	2 254 284	2 535
	2	2 140 111	2 406
	1	1 910 712	2 148
	1	1 905 137	2 142
	1	1 598 467	1 797
	1	1 543 877	1 736
	1	1 429 628	1 607
	1	1 321 511	1 486
	1	1 062 338	1 194
	1	918 666	1 033
	1	819 103	921
	1	786 529	884
	1	627 751	706
	1	617 681	695
	3	607 609	683
	5	587 121	660
	1	582 030	654
	1	577 050	649
	5	571 958	643
	1	571 844	643
	1	561 657	632
	2	551 221	620
	1	541 745	609
	1	536 652	603
	1	531 559	598
	1	525 894	591
	1	493 665	555

Langsiktig gjeld

14	475 538	535
1	460 087	517
2	455 378	512
1	407 609	458
1	405 040	455
1	397 339	447
1	384 881	433
1	363 706	409
1	294 732	331
1	291 745	328
1	284 988	320
1	277 050	312
2	271 451	305
4	270 199	304
1	267 696	301
2	266 445	300
1	255 105	287
1	234 187	263
1	219 843	247
3	213 689	240
1	204 878	230
12	203 574	229
1	199 030	224
1	195 618	220
1	195 085	219
1	192 363	216
9	176 095	198
1	70 028	79
1	68 776	77

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	114 528 099
Innskuddskapital	65 726 055
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**180 254 154**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**205 671 586**

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

Tinglyst borettsinnskudd er kr 116 435 000. Bokført verdi er kr 65 726 055.

Resultat og balanse med noter for Gamle Aker Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gamle Aker Borettslag

Styreleder	Arne Johan Røyseth Myren (sign.)	20.05.2025
Styremedlem	Thomas Lillehagen Løvold (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Emilie Marie Løddesøl (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Erling Aleksander Bakke Nybråten (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Silje Johannessen Hjellbrekke (sign.)	22.03.2025

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 Gamle Aker Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gamle Aker Borettslag 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© 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

Penneo Dokumentnøkkel: 47D9O-9GPW6-9NDL4-S9RFD-6YM9J-B8V5M

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 Dokumentnøkkel: 47D9O-9GPW6-9NDL4-S9RFD-6YM9J-B8V5M

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
2025-05-23 11:43:49 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 47D9O-9GPW6-9NDL4-S9RFD-6YM9J-B8V5M

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 - Gamle Aker Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Arne Johan Røyseth Myren
Styremedlem, Thomas Lillehagen Løvold
Styremedlem, Emilie Marie Løddesøl
Styremedlem, Erling Aleksander Bakke Nybråten
Styremedlem, Silje Johannessen Hjellbrekke
Varamedlem, Kristian Biong
Varamedlem, Peter Eugene Taube

Styret i Gamle Aker Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Gamle Aker Borettslag 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. Gamle Aker Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 987965681

Gamle Aker Borettslag består av 118 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Gamle Aker Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1127485. 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.

Gamle Aker Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Tilsyn av brannslukkere i fellesareal
- Bytte av brannvarslere i fellesareal
- Sent ut egenerklæring til alle andeler
- Tilsyn/kontroll av branndører
- Innkjøp av takstiger med bøyle
- Tilsyn felles sikringsskap
- Tilsyn og kontroll av lekeplass

- Kontroll av ledelys i trappeløp

Styrets arbeid

Styret har i perioden januar 2024 og frem til mai 2025 jobbet med en rekke saker.
Vi oppsummerer:

1. Reparasjon av kollapset tak til kjellerlokalet varmeveksleren er lokalisert i (Casparis Gate 1).
Taket til kjellller hvor varmeveksler er lokalisert kollapset i løpet av romjulen 2023. Det ble nødvendig med umiddelbare tiltak, og Oslo Murermesterbedrift (som også rehabliterte balkongene) tok på seg oppdraget. Projektet er ferdigstillt og avsluttet.

2. Oppdatering av hjemmesider og informasjons brev. Det er gjort en gjennomgang av borettslaget hjemmesider og informasjonsbrev. Det vil bli tatt en ny gjennomgang høsten 25.

3. Sjeggkre. Det ble gjort en omfattende kartlegging av utbedrelsen av sjeggkre i gården, og det resulterte at Anticimex valgte å gjøre tiltak i hele gården. Alle andeler, samt kjellerlokaler ble behandlet. Stoffet vil være aktivt opp til ett år.

4. Egenerklæring HMS og HMS. Det ble tatt en årlig gjennomgang av HMS runtiner og også delt ut egenerklæringskjema til alle andeler.

5. Lekkasje fra taknedløp. Det ble på høsten meldt om lekkasje fra taknedløp i C1. Saken ble undersøkt og utbedret. Saken satt lys på behovet for å forbedre tilkomst og sikkerhet på taket.
Det ble følgelig innhentet tilbud og bestillt nye stiger på taket med sikkerhetsbøyler.

6. Reforhandling av renter - Handelsbanken (2 ganger) Styreleder har hatt to runder med handelsbanken (april 2024 og 2025) og fikk renten satt ned begge ganger. Justering for 2025 blir effektuert pr. juli.

7. Tilbudsinnhenting og forhandling med ny forvalter. Styret har vært i dialog med potensielle forvaltere ved flere anledninger, men først i høst fant vi en som dekket alle krav vi hadde. En påfølgende forhandling utover høst og vinter ledet til å vi signerte ny avtale rett over nyttår. Oppstart av ny avtale vil være 1.7.2025. Byttet utgjør en årlig besparelse på over 30.000 Nok.

8. Tilbudsinnhenting og forhandling om ny Bredbånd/tv avtale. I løpet av høsten ble det innledet forhandlinger med 6 potensielle bredbåndsleverandører. Etter at styret vurderte de forskjellige aktørene opp mot hverandre, ble det i Februar inngått en prologeringsavtalen med Telia, som innebar forbedret tilbud til lavere pris enn hva vi hadde i dag. Utslagsgivende for Telia var en fleksibilitet til å gå over til bare bredbånd i avtaleperioden, dersom bruksmønster til beboere skulle endre seg nok til å gjennomføre en slik endring. Ny avtale utgjør en besparelse på rundt 60.000 kroner pr. år.

9. Søkand om støtte fra Oslo Kommune og USBL til Solceller. Tilbudsinnhetning av solceller, forhandling og innstallsjon av solceller. Styret har søkt og fått godkjent støtte til solcelleanlegg både fra Oslo Kommune og fra USBL's bomiljøfond. Denne støtten ble utslagsgivende til at vi kunne investere i et anlegg som produserer rundt 7000 KW/T hvert år, som teoretisk skal være nok til å dekke strømforbruket i fellesarealene på oppgang 5, 7, 9 og 11. Total støtte ble 40% av investeringskostnad.

10. Søknad om støtte, tilbudsinnhenting og forhandling om levering av nye sykkelskur i bakgården. Styret har fått godkjent støtte for etablering av sykkelparkering i bakgården, som vi har hatt "tilgjengelig" en periode. En varslet avslutning av denne ordningen ledet til at styret helt på tampen av 2024 bestemte seg for å benytte seg av subsidiene og det ble etablert 44 nye sykkelparkeringer under tak i bakgården. Planen er å bruke dugnader for å gjøre disse enda bedre, men nå har vi et godt utgangspunkt.

11. Vannlekkasje på avgreningsrør til bakgården. Det oppstod i desember en vannlekkasjer inn til kjellerrom hvor varmeveksler er plassert. Følgelig ble der gjort

omfattende søk i romjulen og borettslaget fikk i januar pålegg om å utbedre stikkledninger inn til vårt bygg, da Vann og avløp mente det var de som var årsaken til lekkasjen. En privat søker ble engasjert og det ble funnet en lekkasje fra grenrør som går inn til bakgården. Siden det er bakgården og ikke bygget vårt, ble kostanden fordelt på oss og naboene. Pålegget er avsluttet.

12. Vannlekkasje inn i rommet til varmveksler. Selv om pålegget er avsluttet og privat søker har bekreftet at vi ikke har andre lekkasjer på stikkledninger til bygget vårt, er lekkasjen inn i kjeller ikke utbedret. Styret har løpende kontakt med etater for å forsøke identifisere og utbedre lekkasjen.

13. Forhandlinger om utkjøp av bakgården. Det har siden 2013 blitt gjort forsøk på å kjøpe ut bakgården av eieren som i sin tid bygget bygårdene. Først i år har vi fått til en konstruktiv dialog og 9 Mai ble det inngått en mutlig avtale om utkjøp av bakgården. Saken vil bli vurdert av jurist før generalforsamlingen

14. Tilbudsinnhenting og forhandlinger om restrerende vinduer. Der forelå en plan om å gjenbruke en del vinduer fra 2019 som ble tatt ut for å sette inn dør hos de som fikk etablert en ny balkong. Nærmere undersøkelser har vist at kostnadsbesparelsen med et gjenbruk var mye mindre enn først antatt og etter nærmere rådføring med fagfolk ble det besluttet å bestille nye vinduer til de siste 8 andelene.

15. Reforhandlet avtale med Securitas. Styret har gjennom meget langttrekkende forhandlinger endelig kommet til enighet om en ny avtale med Securitas, som gir en 40% besparelse for forhold til tidligere avtale. Avtalen innebærer også en endring i rutinebeskrivelse, som styret mener møter bedre behovet borettslaget har i dag.

16. Avholdt 2 dugnader. Det ble avholdt 2 dugander, og styret er god fornøyd med oppmøte. Vi oppfordrer alle beboere til å delta på dugand, da dette er en meget fin måte å bli kjent med naboene og samtidig bidrag til trivsel, fellesskap og lavere kostnader.

17. Regelmessig oppdatering av navnelapper på ringeklokker. Navnelapper på ringeklokkene oppdateres en gang i måneden.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.05.2025

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 03.06.2025.

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).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gamle Aker Borettslag tirsdag 03.06.2025 kl. 18:00 - I bakgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Lasse Kølner

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: 16

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 18

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. 250 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Emilie Marie Løddesøl på valg. Kristian Biong stilte til valg.

Christina Cherrie stilt til valg for Erling Nybråten som trakk seg grunnet flytting fra borettslaget.

Vedtak:
Valgt ble: Kristian Biong for 2 år.

Valgt ble: Christina Cherrie for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Kristian Biong og Peter Eugene Taube på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Karen Holst-Larsen for 1 år.

Valgt ble: Peter Eugene Taube for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Ingen.

Protokoll for Gamle Aker Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marie Skogh Jasinski (sign.)	04.06.2025
Protokollvitne	Lasse Kølner (sign.)	04.06.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Gamle Aker Borettslag onsdag 28.05.2025 kl. 08:00 - Digitalt via Bonabo Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Arne Myren

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 37
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 37

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Kjøp av bakgård

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å kjøpe 1/3 av bakgården for kr. 1 mill. og med omkostninger inntil kr. 200.000, -. Videre gis styret fullmakt til låneopptak i Handelsbanken med inntil kr. 1.200.000, -. Styret får fullmakt til å forhandle og inngå sameieavtale mellom borettslaget og GAB 1 og 2.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med 30 stemmer for av 34 avgitte stemmer (3 blanke).

Protokoll ekstraordinært møte for Gamle Aker Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marie Skogh Jasinski (sign.)	02.06.2025
Protokollvitne	Arne Johan Røyseth Myren (sign.)	02.06.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Gamle Aker Borettslag torsdag 12.06.2025 kl. 15:00 - Digitalt via Bonabo Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marie Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marie Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Arne Myren

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall andeler som har avgitt stemme: 19

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Økning av pantelåneramme for Handelsbanken

Generalforsamlingen godkjenner at borettslagets pantelåneramme hos Handelsbanken økes fra 35 millioner kroner til 40 millioner kroner.

Den nye lånerammen skal ha 2. prioritet etter Handelsbankens eksisterende panteramme på IN-lån pålydene 80 millioner kroner.

Det tas til etterretning at borettsinnskuddet må vike for den økte pantelånerammen.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 18

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 1

Protokoll ekstraordinært møte for Gamle Aker Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marie Skogh Jasinski (sign.)	16.06.2025
Protokollvitne	Arne Johan Røyseth Myren (sign.)	17.06.2025



INNKALLING 2025

Gamle Aker Borettslag

Torsdag 12.06.2025 kl. 15:00
Digitalt via Bonabo Min Side

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.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's 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 ekstraordinær generalforsamling i Gamle Aker Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Gamle Aker Borettslag

Sted: Digitalt via Bonabo Min Side

Høringsperiode: Fra: 12.06.2025 kl. 15:00 **Til:** 13.06.2025 kl. 14:59.

Stemmeperiode: Fra: 13.06.2025 kl. 17:00 **Til:** 15.06.2025 kl. 23:59

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 Økning av pantelåneramme for Handelsbanken

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 1 dag før torsdag 12.06.2025 kl. 15:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Økning av pantelåneramme for Handelsbanken

For å sikre fortsatt finansiering av borettslagets kjøp av bakgården, har banken stilt krav om at generalforsamlingen godkjenner en økning i borettslagets pantelåneramme. Den nåværende lånerammen på 35 millioner kroner må økes til 40 millioner kroner.

Dette fordi det etter opptak av lån på 1,2 MNOk til utkjøp av bakgården vil lånet totalt være kroner 35.592.480,- og dagens pantelåneramme på 35 MNOK vil være for lav.

Forslag til vedtak:

- Generalforsamlingen godkjenner at borettslagets pantelåneramme hos Handelsbanken økes fra 35 millioner kroner til 40 millioner kroner.
- Den nye lånerammen skal ha 2. prioritet etter Handelsbankens eksisterende panteramme på IN-lån pålydene 80 millioner kroner.
- Det tas til etterretning at borettsinnskuddet må vike for den økte pantelånerammen.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Gamle Aker Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 12.06.2025 kl. 15:00 - Digitalt via Bonabo Min Side

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

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



INNKALLING EKSTAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

Gamle Aker Borettslag

Onsdag 28.05.2025 kl. 08:00
Digitalt via Bonabo Min Side

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.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's 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 ekstraordinær generalforsamling i Gamle Aker Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Gamle Aker Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 28.05.2025 kl. 08:00

Sted: Digitalt via Bonabo Min Side

Høringsperiode: 28.05.2025 08:00 - 30.05.2025 09:59

Stemmeperiode: 30.05.2025 12:00 - 02.06.2025 11:59

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 Kjøp av bakgård

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 3 dager før onsdag 28.05.2025 kl. 08:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Kjøp av bakgård

Sakens bakgrunn

Borettslaget og nabosameiene (GAB 1 og 2) eier i dag ikke vår felles bakgård, men denne leies etter en leieavtale fra 1976. Leien er relativt lav men indeksreguleres hvert år.

Tomten er på ca. 4,4 mål. – se også vedlagt kartutsnitt.

Eier av tomten er nå avdød, og arvingen har tatt kontakt ift. overføringen, og boligselskapene og arving forhandlet også mulig kjøp. Det er fremforhandlet enighet om eventuell kjøpesum på kr. 3.000.000, - samlet for boligselskapene. Kjøpesummen er vurdert av eiendomsmegler og advokat, og er basert på at man har en leieavtale og ikke et tomtefeste. Ved et eventuelt kjøp ser man for seg følgende avtalekonstruksjon:

- Kjøpekontrakt mellom eier og boligselskapene – kr. 3 mill. Der GAB 1 og 2 kjøper 2/3 og vårt borettslag kjøper 1/3 for kr. 1 mill.
- Borettslaget har fått innvilget lån stort kr. 1,2 mill. fra Handelsbanken. Renten vil være 5,44%. Borettslaget mindre lån som har restsaldo 34.455.935,- (pr. mai 25), vil refinansieres i låneopptaket, slik at borettslaget fortsatt bare betjenter 2 lån.
- Sameieavtale mellom GAB 1 og 2 og vårt borettslag som tilsvarer dagens bruk og kostnadsfordeling for bakgården.

Fordeler ved å selv eie tomten

- Selv om dagens leieavtale gir bruksrett til bakgården, vil det alltid være en faktisk og rettslig risiko ved at eier eller tredjepart som kjøper tomten forsøker å endre bruken, øke leiekostnad mv.
- Man sikrer langvarig råderett over arealet, og beskyttelse mot at bruken begrenses i fremtiden. Det blir lettere å selv vurdere og iverksette de tiltak man ønsker for bakgården. Man kan da utvikle området som eier, og øke trivsel samt verdi på boligene.
- Ved salg av bolig i borettslaget vil det være positivt at man kan opplyse om at borettslaget selv eier bakgården og ikke må betale leie i all fremtid.

Økonomi

Vår andel av dagens leiekostnad (1/3) er kr. 23.418, -. Dette leiebeløpet vil reguleres opp hvert år fremover.

Ved kjøp av 1/3 til kr. 1. mill. med omkostninger på maksimalt kr. 200.000, - vil borettslagets rentekostnader være kr. 65.280, - pr år med dagens rente. Forhåpentligvis vil renten etter hvert også bli lavere.

Andelseierne får ikke noe fradrag for dagens leiekostnader, men vil få fradrag for rentene på samme måte som annen fellesgjeld. Fradraget for renter/kapitalkostnader er i dag 22% så vi vil i realiteten betale kr. 50.918, - i renter med dagens nivå.

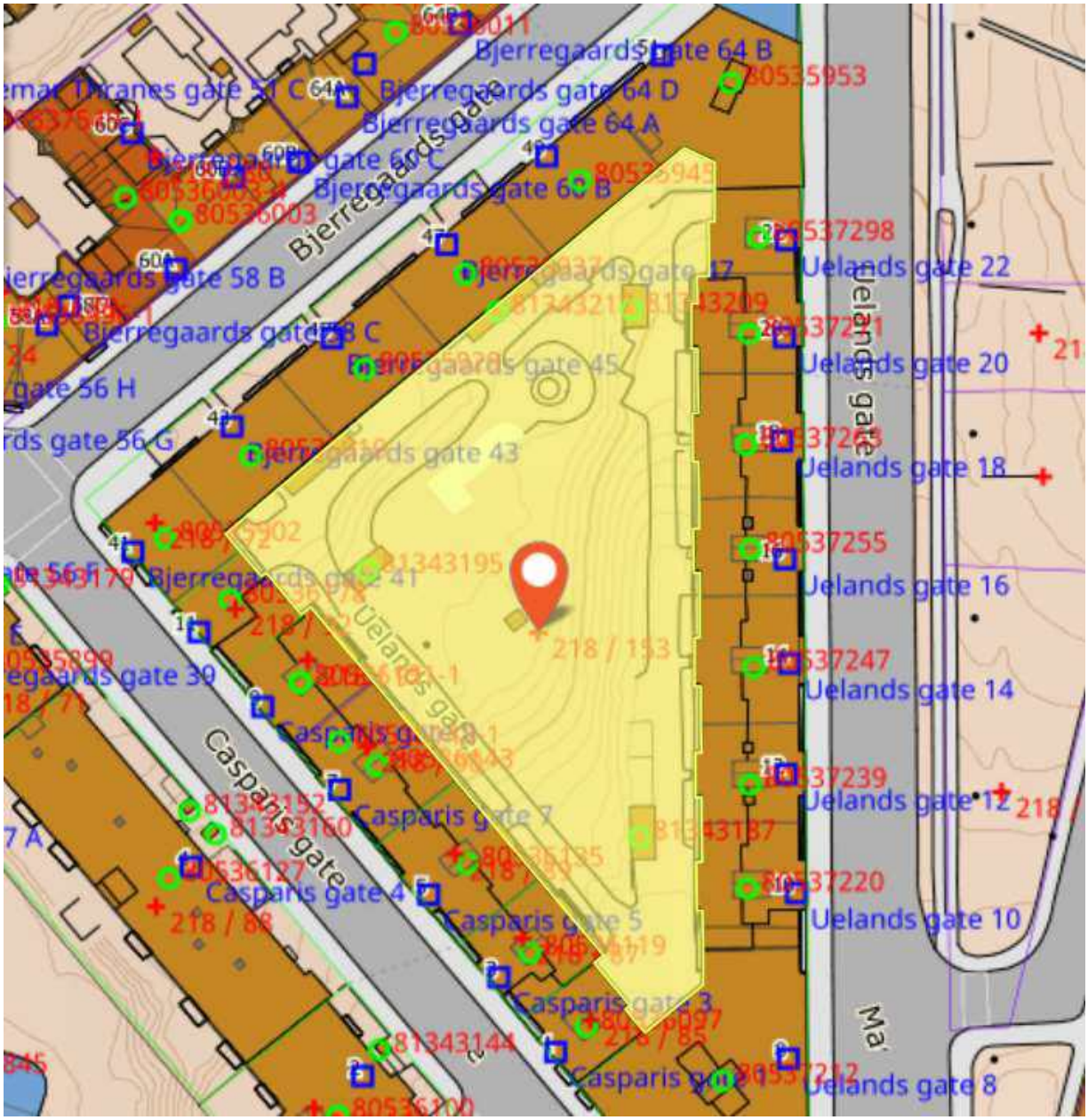
Differansen fra dagens leie og netto renter vil utgjøre kr. 27.500, - for borettslaget samlet, og utgjør den reelle kostnadsøkningen. Denne vil stadig reduseres på bakgrunn av at man unngår indeksregulering av leien, og også ved eventuell rentenedgang.

Kjøpesum/fellesgjeld og renter vil fordeles etter borettslagets fordelingsnøkkel, og her er noen eksempler for hva dette utgjør for de forskjellige leilighetstypene.

Leilighetstype	Kjøpesum / økt fellesgjeld		Rentekostnad pr. mnd		Netto rentekost pr. mnd.	
20 m2	kr	4 357	kr	20	kr	15
42 m2	kr	9 140	kr	42	kr	32
56 m2	kr	12 189	kr	56	kr	43
63 m2	kr	13 496	kr	61	kr	48

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å kjøpe 1/3 av bakgården for kr. 1 mill. og med omkostninger inntil kr. 200.000, -. Videre gis styret fullmakt til låneopptak i Handelsbanken med inntil kr. 1.200.000, -. Styret får fullmakt til å forhandle og inngå sameieavtale mellom borettslaget og GAB 1 og 2.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for å gå videre med prosessen, og gjennomføre et kjøp for 1/3 av bakgården. Det gir etter vår vurdering vesentlige fordeler ved selv å eie bakgården og unngå fremtidig risiko, sett opp mot en relativt lav kostnadsøkning.


Bjerregaards gate 64 B
Bjerregaards gate 64 D
Bjerregaards gate 64 A
Bjerregaards gate 64 C
Bjerregaards gate 64 B
Bjerregaards gate
Bjerregaards gate 58 B
Bjerregaards gate 58 C
Bjerregaards gate 56 H
Bjerregaards gate 56 G
Bjerregaards gate 45
Bjerregaards gate 43
Bjerregaards gate 41
Bjerregaards gate 30
Uelands gate
Uelands gate 22
Uelands gate 20
Uelands gate 18
Uelands gate 16
Uelands gate 14
Uelands gate 12
Uelands gate 10
Uelands gate 8
Casparis gate
Casparis gate 7
Casparis gate 4
Casparis gate 5
Casparis gate 3
218 / 153
218 / 88

Vedtekter
for

Gamle Aker borettslag Org. nr. 987 965 681

Vedtatt på generalforsamling den 23. August 2011, med senere endringer den 21. oktober 2014 og 14. juni 2018

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Gamle Aker borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold. 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 5000,- kroner.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).

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 punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må 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 punkt 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

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

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.

(6) Lufting av hunder i bakgården er forbudt. Overtredelse av regelen medfører bot på kr 1 000 + omkostninger.

(7) Det er forbudt å sette fra seg søppel i borettslagets fellesarealer eller andre steder enn i borettslaget søppelcontainere. Overtredelse a regelen medfører bot på kr 1 000 + omkostninger.

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 ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- 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, varmtvannsbereder 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. Andelseier har selv ansvar for både vedlikehold og utskifting av ytterdører til boligen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. 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, jfr. 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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) Generalforsamlingen godkjenner bruk av videoovervåkning ved inngangen til oppgangene.

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
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. 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
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 to 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 en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to 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.

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, jfr. 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 fem prosent 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 to andelseiere som til sammen representerer 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 åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. 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 punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) 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

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.

HUSORDENSREGLER
FOR
GAMLE AKER BRL

§ 1 FORMÅL
Husordensregler skal sikre beboerne og brukerne av leilighetene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2 GENERELT
Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.
Andelshaveren er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/leilighets-brukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3 RO
Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl 23-07.

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl 21-08 på hverdager og kl 21-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og leilighetsbrukere varsles i god tid.

§ 4 FELLESAREALER
Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer, trapper og lignende skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og liknende, må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

§ 5 SKILTING/NØKLER
Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos Styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter andelshaver å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entrédør skal forhåndsgodkjennes av styret.

Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av andelshaver, og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres andelshaver direkte.

§ 6 SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainere. Brannfarlig avtall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/andelshaver selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainere.

§ 7 FELLESAREALER

Ved benyttelse av fellesarealer skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

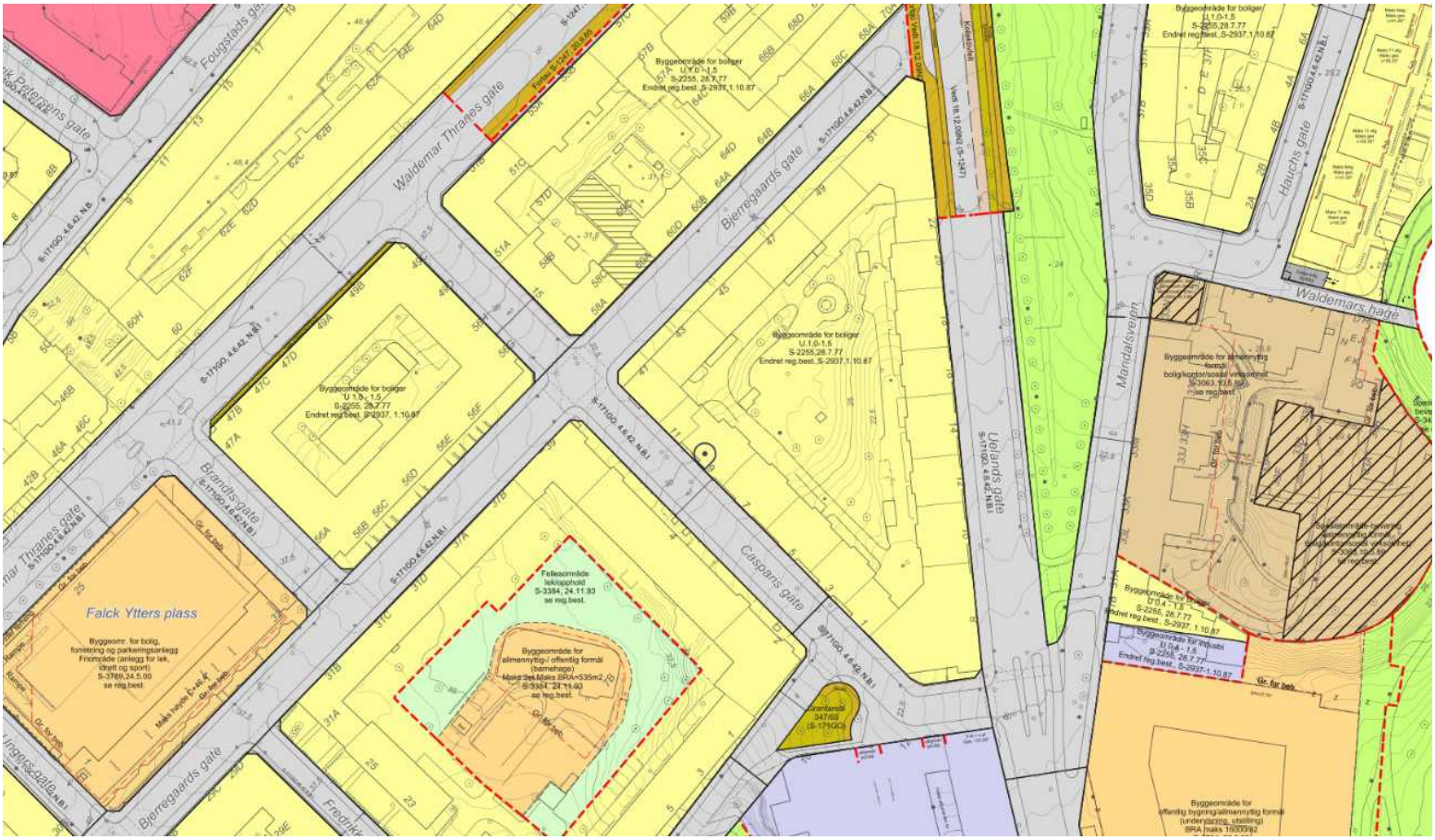
§ 8 DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/leilighets-brukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

§ 9 FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Informasjon fra styret bil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle eller pr brev når det er mest hensiktsmessig.


Waldemar Thranes gate
Bjerregaards gate
Brandts gate
Caspars gate
Lolands gate
Mandalsveien
Haugns gate
Waldemars hage
Fougstads gate
Falck Ytters plass
Byggeområde for boliger
U 1.0- 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Fellesområde
lekeopphold
S-3384, 24.11.83
se reg.best.
Byggeområde for
allmennyttig-/ offentlig formål
(barnehage)
Maks 2 etasjer, Maks BRA=535m2
S-3384, 24.11.83
se reg.best.
Gr. for beb.
Byggeområde for
offentlig bygning/allmennyttig formål
(undervisning, utstilling)
BRA maks 1800m2

Ferdig attestert 2-8-1944

A N M E L D E L S E .

Tegning

N.D. BYGNINGSCHEFEN B.I. No. 41/42 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. kontor

på matr.nr. 9 Casparis gate

Innlevert 13. januar 1942 Attestert

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 14-1-42.

F. C. Thrane-Larsen

SB/RE

Ad 9 Casparis gt.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales på det vilkår at rommet ikke blir benyttet til bolig.

Oslo helseråd den 31. januar 1942.

Etter fullmakt

Sigurd Bay

Bygningsinspektøren
Oslo 2-FEB.1942

N.d. til innstilling.

Oslo 2 febr. 1942. V. S. J.

Bgv. bl. 24. IV. 42. 5000.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FAGBYGG AS
Hammerfestgata 1A
0565 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.06.2025
	202459176 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anna Lytvynenko	

Adresse:	CASPARIS GATE 9	Eiendom:	218/91/0/0
Tiltakshaver:	Leila Rasthe	Søker:	FAGBYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Casparis gate 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av bruksenhet H0101 fra kontor til bolig, mottatt 06.05.2025.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202459176			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje - Snitt - Fasade		21.10.2024	5/4
Situasjonsplan sykkelparkering	D-2	29.05.2025	16/2
Plan kjeller			16/3

Klagefristen er tre uker

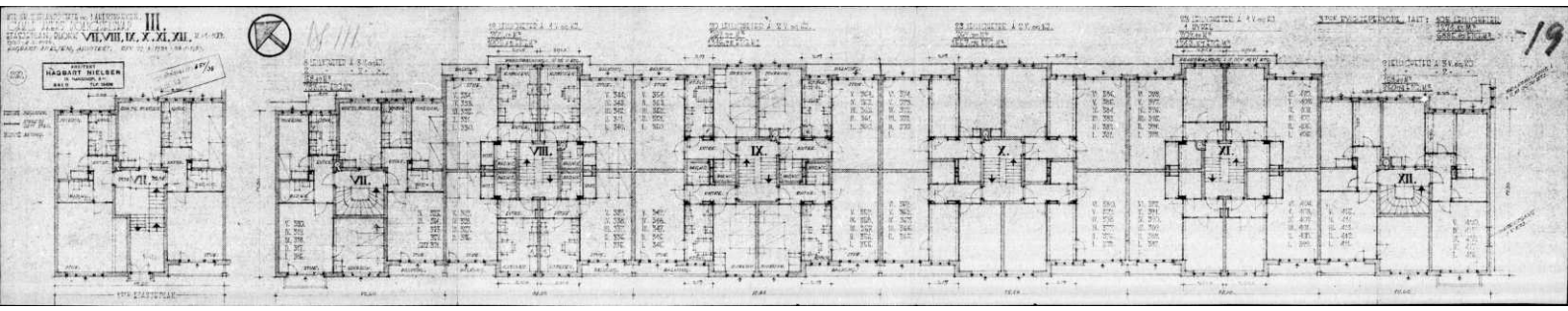
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Anna Lytvynenko - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
Leila Rasthe, Grefsen allé 28c, 0488 OSLO


III.
VII, VIII, IX, X, XI, XII.
HAGBART NIELSEN
VII.
VIII.
IX.
X.
XI.
XII.

A N M E L D E L S E .

12 bl. tegninger.

N.D. No. 654/38

OSLO

Duplikat I sendt Brandsjefen.
" II " Helserådet.

Ferdig attestert 10-6-1944

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 2 Uelands gate. Blokk VII - XII.

Innlevert 20. april 1938. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 21-4-1938.

p.

Opmålingschefen
mott. 22. APR. 1938

Sendes hr. reguleringschefen
Den anmeldte blokkbebyggelse VII - XII på Ila Caparisgate ligger på gr. nr. 2 Uelands gate og i Akersbakken, hvis grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1
Dekursjon på opdeling av arealene er ikke innkommet.

Oslo 26/4 - 1938

Reg. chefen jr. nr. ____
mott. 28. APR. 1938

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Høybråten Rørleggerbedrift AS
Ellingsrudveien 5B
1089 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.09.2021
SARFRAZ HUSSAIN	202110188 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	CASPARIS GATE 9	Eiendom:	218/91
Tiltakshaver:	Fredrik Holde Flaa	Søker:	Høybråten Rørleggerbedrift AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Casparis gate 9 - H0203

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, rør, rørgjennomføring i forbindelse med rehabilitering av bad, mottatt 31.08.2021|

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.

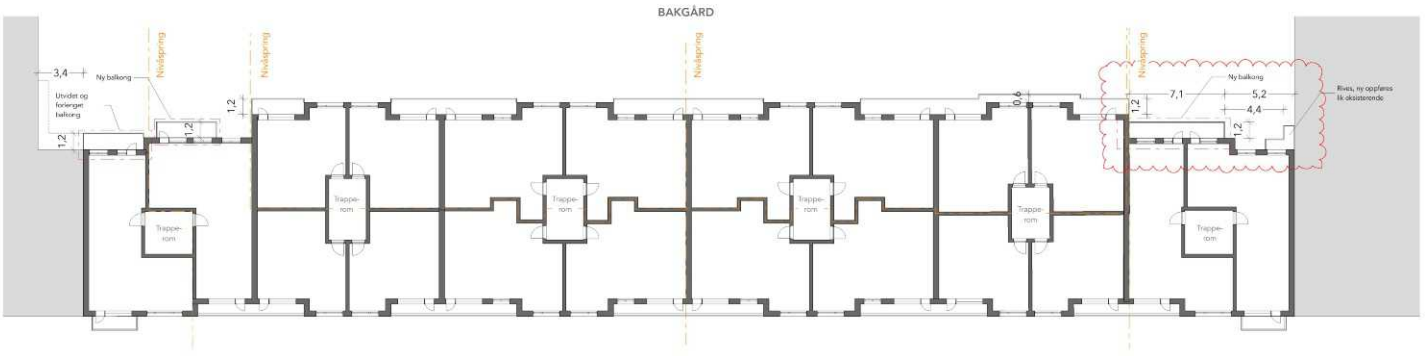
Klagefristen er tre uker

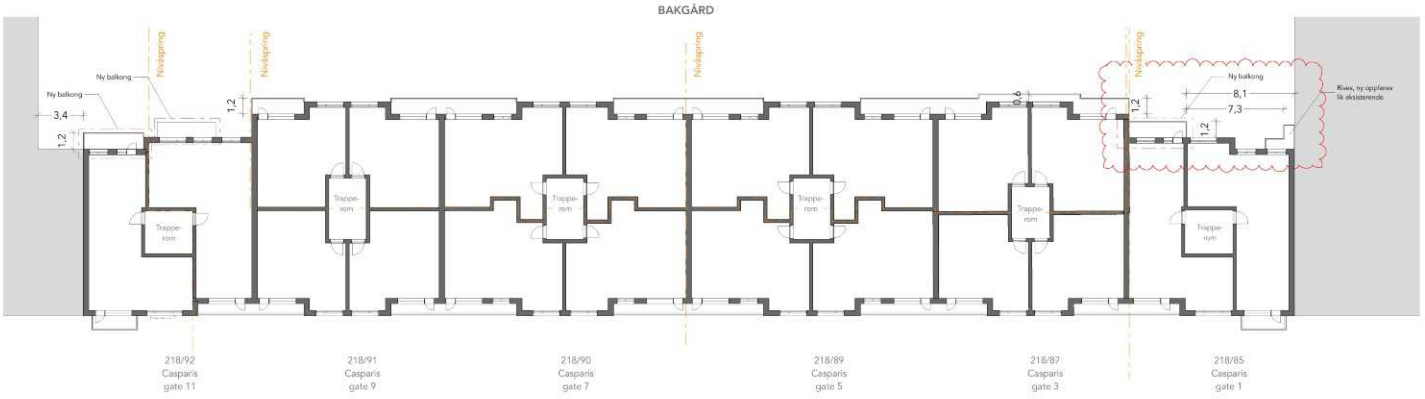
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Fredrik Holde Flaa, Nordåsvegen 3, 4760 BIRKELAND





Tegningen er ment som en illustrativ beskrivelse av etablering av nye balkonger, renovering og utvidelse av eksisterende. Tegningene baserer seg på originale/sist godkjente plantegninger og eksakt plassering av vegger og dører kan derfor avvike fra virkeligheten!
Plantegningen bør sees i sammenheng med fasadetegninger, da bygget har varierende nivåer. Bygget ligger i skrånende terreng og det er i tillegg nivåforskjeller mellom leiligheter mot bakgård vs. gate for Casparis gate 3-9.

*** Eksisterende balkonger utvides til en dybde på 1,2m. Den delen av balkongene som løper over risalittene rehabiliteres og eksisterende dybde bevares.**

– – – – – Nye balkonger

Filplassering: /Users/ob/Dropbox/wood arkitektur+design/1 - prosjekt/Kunde 500 Casparis gate/2 - Tegning/3 - Endringsmelding/1 - Tegningsfil/500 Casparisgt_endringsmelding_230414.pln

wood	Wood arkitektur + design AS, Tollbugata 24, 0157 Oslo, post@wood.no	Prosjektleder: OB	Prosjekt: Casparis gate, Casparis Gate 1-11	Fase: Endringsmelding	05	Justering av dimensjoner etter oppmåling på tgl.	14.04.23	OB	–
					04	Endringsmelding, nullstilt plan- og snittnr.	28.03.23	OB	–
					03	Endringsmelding, nærvern antall balkonger med begrens	29.11.22	OB	–
					02	Oppdatert nabovarslingsbrev	15.09.22	OB	JO
		Gnr/Bnr.: 218/85, 87, 89, 90, 91 & 92	Tiltakshaver: Gamle Aker Borettslag	Dato: 14.04.2023	01	Supplerende informasjon (rammesøknad)	29.03.22	OB	JO
					00	Nabovarsel / rammesøknad	18.11.21	OB	PE
					Rev.	Beskrivelse	Dato	Kpr.	Kvl.

© Alle rettigheter tilhører arkitektfirmaet som har opphavsrett til tegningene. Tegningene må ikke kopieres eller gjengis på noen måte uten skriftlig samtykke fra opphavsrettshaver. Tegningene kan ikke tas i bruk til annet formål enn tegningsformål som er "Godkjent" i byggesak eller tilbud.

Type tegning: Plan 3 og 4

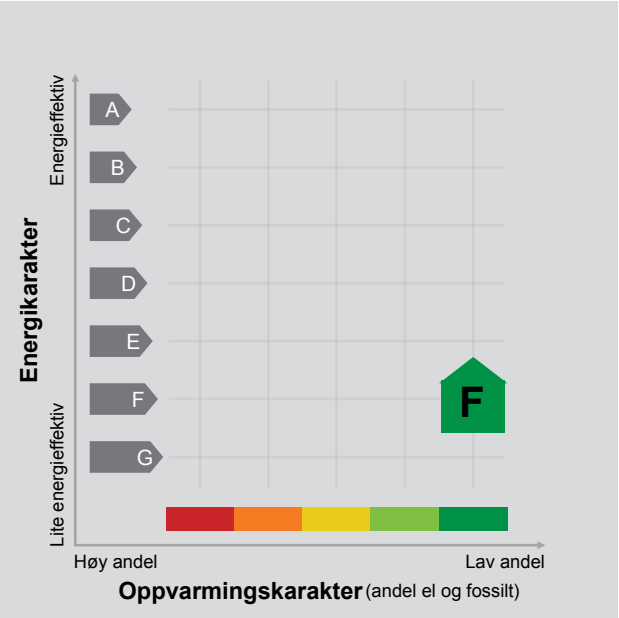
Målestokk A2: 1:200

Tegningsnr: A20-2

Rev.: 05

ENERGIATTEST

Adresse	Casparis gate 9
Postnummer	0174
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	91
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80536151
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	34e2c66c-30d5-4884-90c7-f78ae4299263
Dato	21.09.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Tetting av luftlekkasjer
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Casparis gate 9
Postnummer: 0174
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0302
Dato: 21.09.2023 14:57:29
Energimerkenummer: 34e2c66c-30d5-4884-90c7-f78ae4299263

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 218
Bruksnummer: 91
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80536151

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

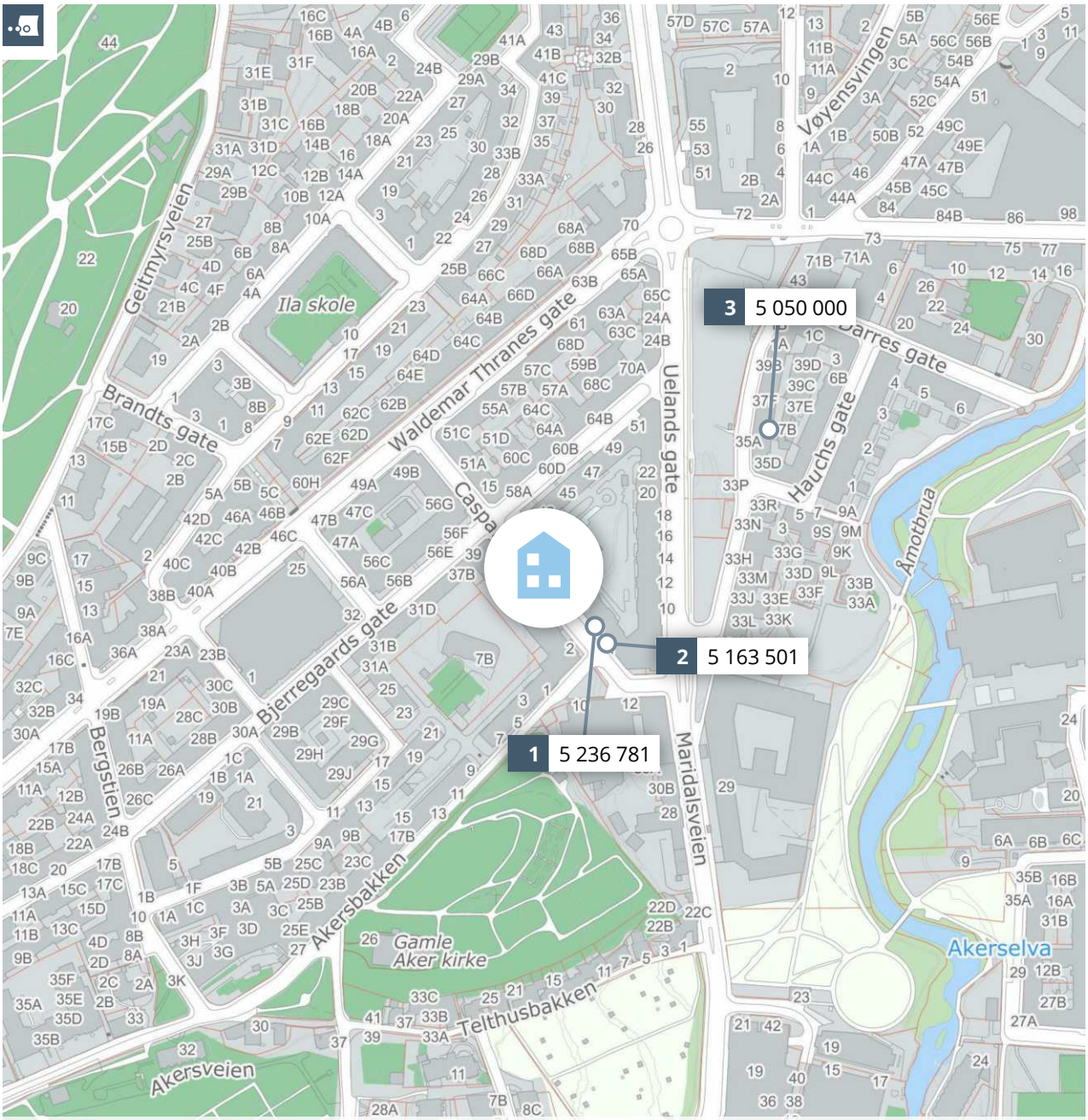
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 27: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Meglers verdivurdering

CASPARIS GATE 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 14.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Mattias Mattsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Casparis gate 9, 0174 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 218 BNR 91 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 4

Verdivurdert til

4 250 000

714 523	4 964 523	115 454
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	43 m²	4 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	6 769
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Casparis gate 3 41 m²	1939	4. etg	1 sov	14.01.2025	4 900 000	**4 800 000**	436 781	5 236 781	**127 726**
2	Casparis gate 1 41 m²	1939	4. etg	1 sov	11.03.2025	4 500 000	**4 720 000**	443 501	5 163 501	**125 939**
3	Maridalsveien 37 B 46 m²	1897	3. etg	1 sov	25.10.2024	4 690 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**109 783**

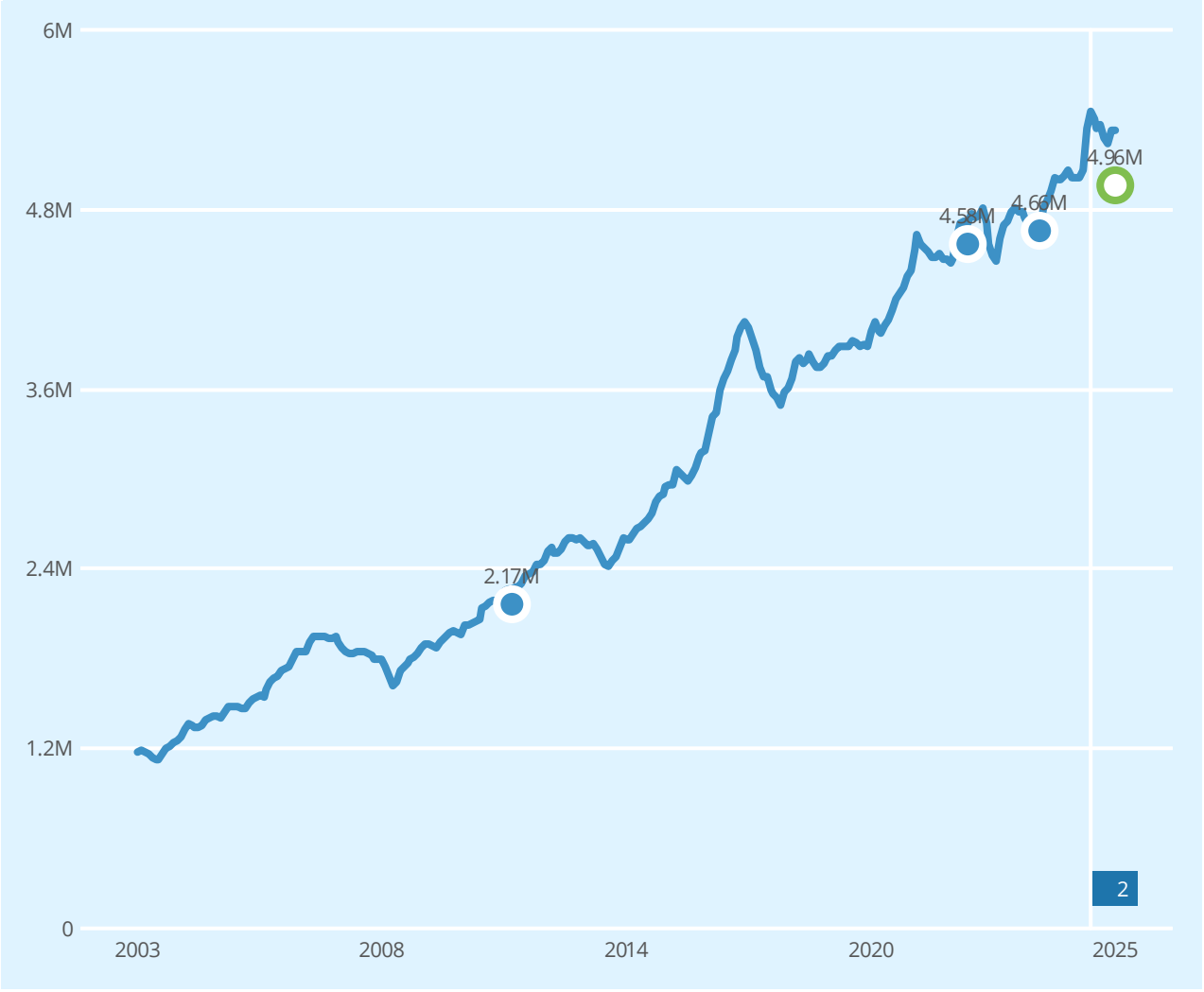
Pen & innbydende 2-roms - Balkong - Attraktiv beliggenhet rett v. Alex. Kjellands plass - V.v & fyring inkl. - Sentralt!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.10.2023	01.12.2023	01.02.2024	3 990 000	3 945 000	717 712	4 662 712	3
04.04.2022	13.04.2022	29.07.2022	3 900 000	4 100 000	475 538	4 575 538	
08.08.2011	14.09.2011	05.10.2011	1 650 000	1 750 000	420 043	2 170 043	
14.11.2007	14.11.2007	14.11.2007	-	1 690 000	-	1 690 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 4 grunnkrets nå

16
leiligheter til salgs

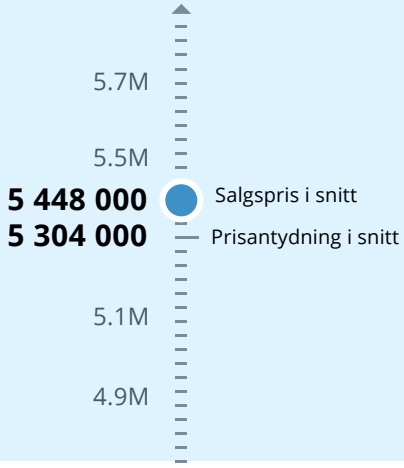


Annonsene har i snitt ligget ute i

64
dager

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

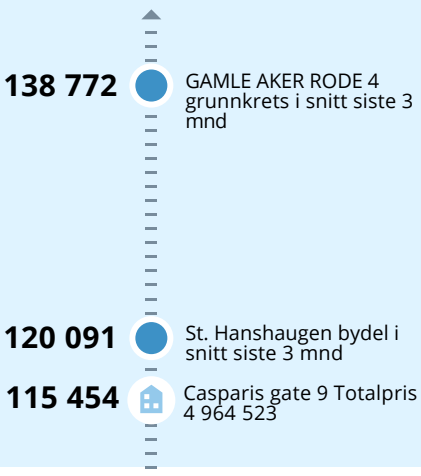


Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Casparis gate 9

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 292 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	6 min 0.4 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	12 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Telthusbakken Linje 34, 54	2 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 2 km

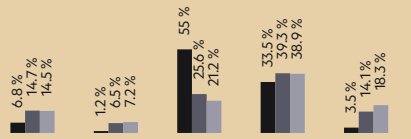
BARNEHAGER

Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	4 min
Coop Mega Alexander Kiellandsp	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Alexander Kiellands plass	3 355	2 204
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 54/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående

SPORT

Falck Ytters plass	4 min
Alexander Kiellands plass - Balløkk...	4 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	4 min
SiO Athletica Vulkan	4 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

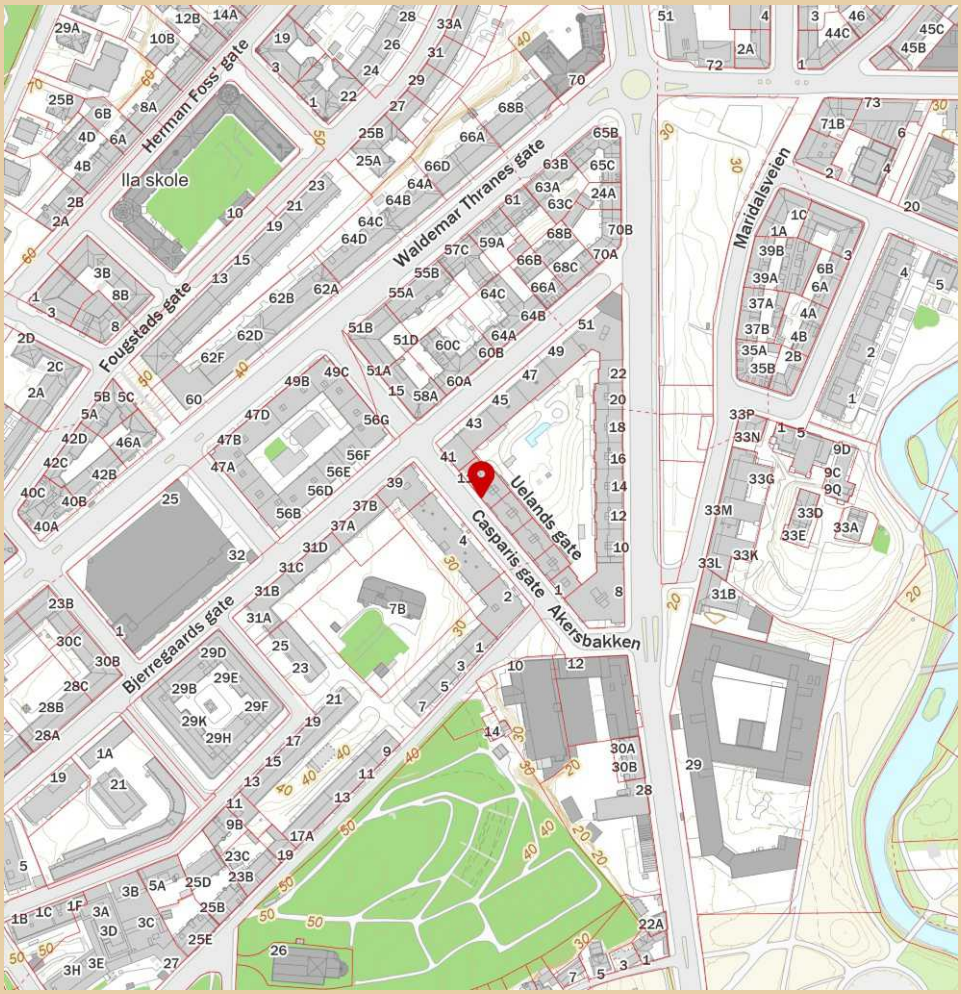
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Casparis gate 9

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 292 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	6 min 0.4 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	12 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Telthusbakken Linje 34, 54	2 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 2 km

BARNEHAGER

Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	4 min
Coop Mega Alexander Kiellandsp	4 min

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 2025

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	4 min
Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	4 min
Kiellands plass Vinmonopol	4 min

SPORT

Falck Ytters plass	4 min
Alexander Kiellands plass - Balløk...	4 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	4 min
SiO Athletica Vulkan	4 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

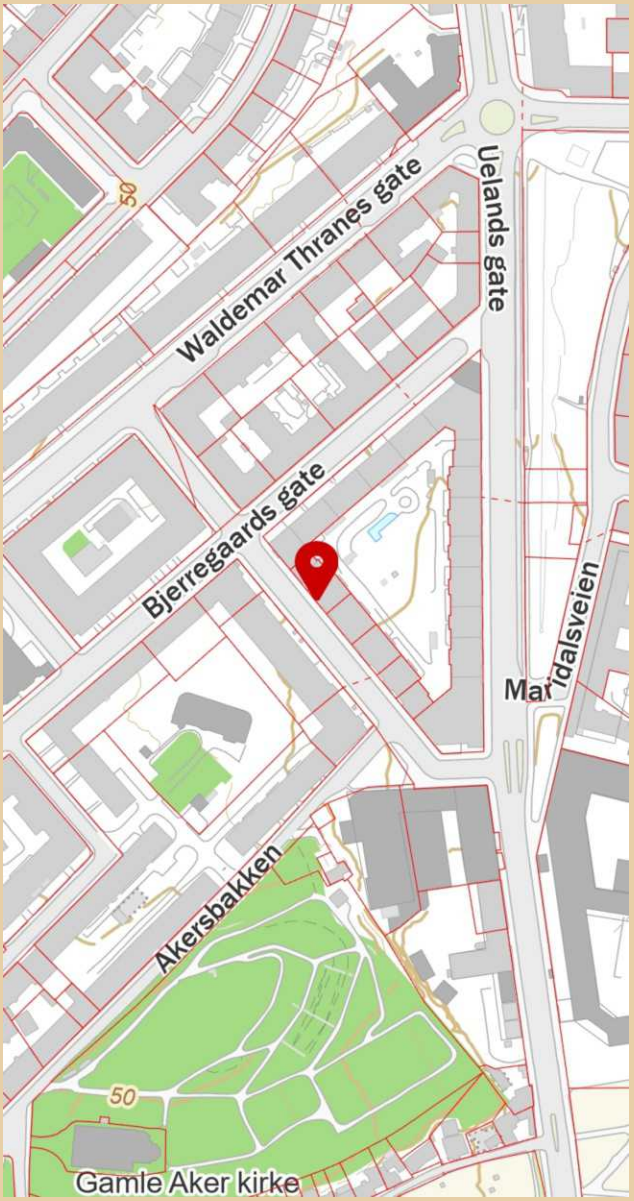
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Casparis gate 9

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 292 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	6 min 0.4 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	12 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Telthusbakken Linje 34, 54	2 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 2 km

BARNEHAGER

Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	4 min
Coop Mega Alexander Kiellandsp	4 min

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 2025

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	4 min
Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	4 min
Kiellands plass Vinmonopol	4 min

SPORT

Falck Ytters plass	4 min
Alexander Kiellands plass - Balløk...	4 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	4 min
SiO Athletica Vulkan	4 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

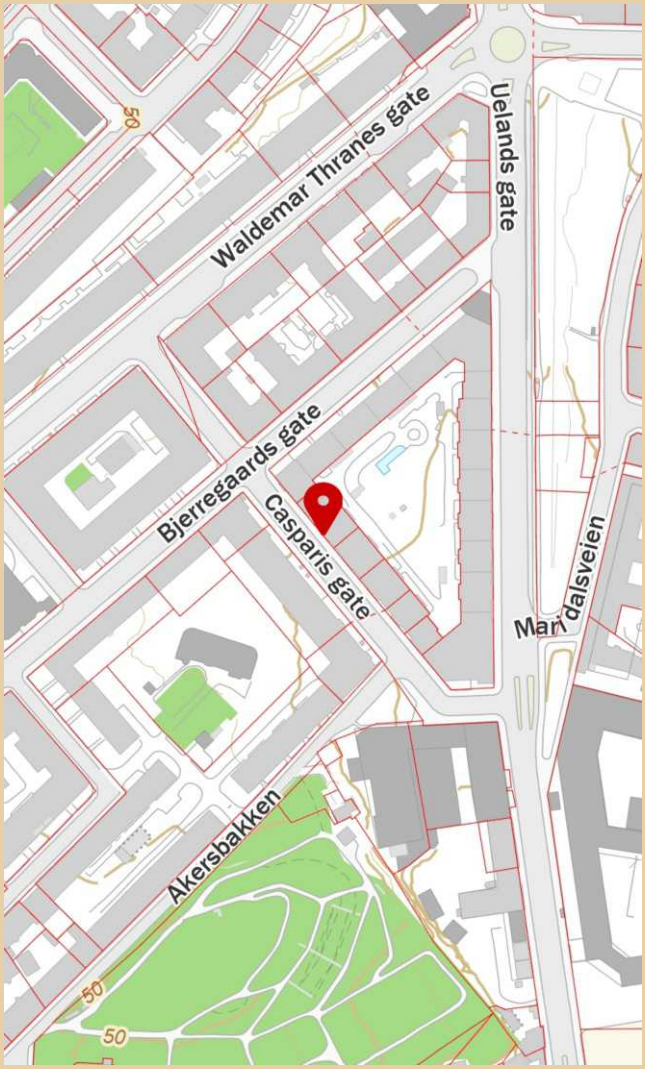
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Casparis gate 9, 0174 Oslo
Gnr. 218, Bnr. 91, andelsnr. 332 i GAMLE AKER BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155251027

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Mattias Mattsson

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 472 77 999

E-post: mattias@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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