NORDVIK

Casparis gate 1

1 soverom | 40 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Casparis gate 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys, gjennomgående og påkostet 2-roms med sørvestvendt balkong - Varmtvann og fyring inkl. - Soverom mot bakgård

Prisantydning	**4 290 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 740 660,-**
Fellesgjeld	**449 570,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 534,-**
BRA-i	**40 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

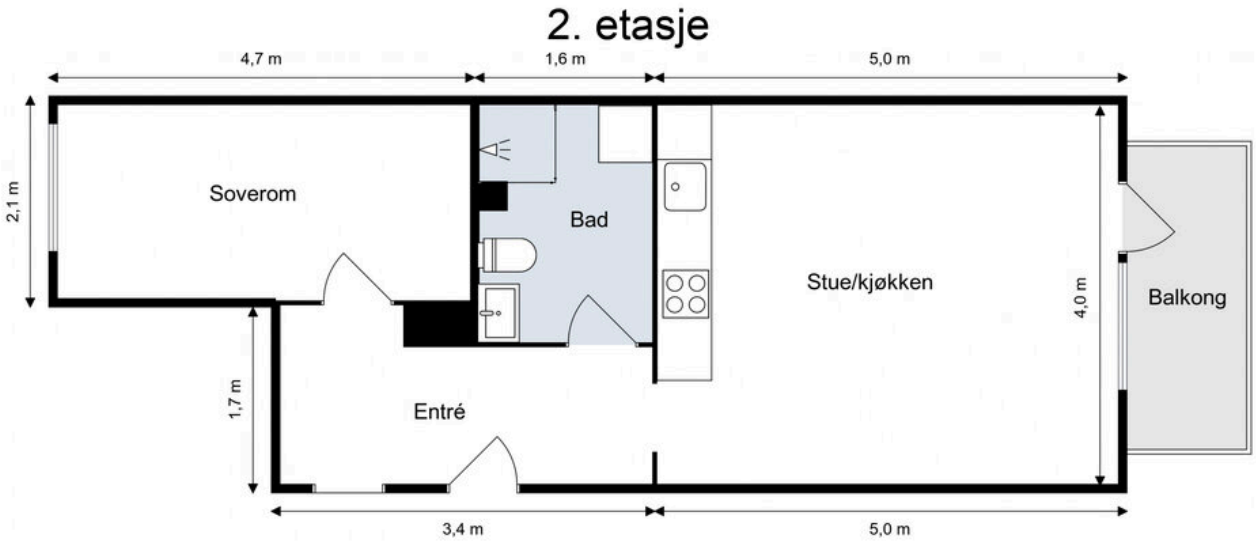
Lys, gjennomgående og påkostet 2R med solrik balkong og arealeffektiv planløsning.

Leiligheten har en sentral beliggenhet mellom Alexander Kiellands plass og St. Hanshaugen, samtidig som den ligger tilbaketrukket i et rolig og skjermet boligområde. I nærområdet finner du noen av Oslos flotteste rekreasjonsområder, blant annet Akerselva med sine populære turstier, den idylliske parken på St. Hanshaugen, sjarmerende Telthusbakken og Vår Frelsers gravlund. Det er god tilknytning til kollektivtransport i området.

- Sørvestvendt balkong
- Pene overflater og lune fargevalg
- Oppgradert og påkostet
- God takhøyde på 2,65 meter
- Soverom mot hyggelig bakgård
- Vinduer og balkongdør fra 2023
- VV, fyring og internett inkl
- Kjellerbod
- IN-ordning på et lån
- Lave omkostninger

Planløsning

Casparis gate 1, 0174 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme





























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0052/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Casparis gate 1, 0174 OSLO
Gnr 218, bnr 85 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 417 i Gamle Aker Borettslag, org.nr. 987965681

Selger
Ragnar Aalrust

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)
449 570,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 739 570,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 740 660,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 750 160,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 44 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm.
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 4 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 3,9 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en koselig gang som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er plass til knagger og skohylle, som gir praktisk oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen har en praktisk skosone ved inngangen som er både slitesterk og enkel å holde ren. Gangen har en sentral plassering med god tilknytning til alle rom. Leiligheten har en svært arealeffektiv planløsning hvor hver kvadratmeter er utnyttet på en god måte.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Pent og praktisk kjøkken med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Kjøkkenet har hvite, glatte fronter, plate på vegg over kjøkkenbenken og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Innredning med nedfelt kum og kullfilterventilator over stekesonen. Selger opplyser at kjøkkenet ble oppgradert i 2024 med nye dørhåndtak på skapdører, ny veggplate, ny benkeplate, ny kum og nytt blandebatteri. Det er god plass til spisebord ved kjøkkenet.

Stuen oppleves innbydende med store vindusflater og utgang til balkong. I stuen er det god plass til sofa med tilhørende stuemøblement. Rommet har store vindusflater og balkongdør som sikrer godt lysinnslipp. Både vinduene og balkongdøren ble byttet i 2023 i regi av borettslaget (installert av Palmgren AS). I forbindelse med oppgraderingene ble det også montert ny radiator (av Jensen VVS AS). Den gode takhøyden på 2,65 meter bidrar også til en lys og luftig romfølelse. Leiligheten har gjennomførte og delikate overflater med laminatgulv og veggene er malt i senere tid.

Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong på ca. 4 kvm. God plass til møblement og beplantning. Selger opplyser at balkongen har sol fra ca. kl. 12 til 20 i juni. Det ble gjennomført en større rehabilitering av balkongene i borettslaget i 2023. Balkongene ble montert av Oslo Murmesterbedrift AS.

Soverom:
Leiligheten har et romslig soverom vendt mot en frodig og hyggelig bakgård. Rommet har god plass til dobbeltseng og nattbord. Det er rikelig med oppbevaringsplass i romslig skyvedørsgarderobe. Soverommet har et stort vindu som gir godt lysinnslipp og gode luftemuligheter.

Bad:
Tidløst baderom med flislagte overflater og gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører (fra 2025) og baderomsmøbel fra 2026 med skap, servant og speil. Det er opplegg for vaskemaskin. I 2024 ble det installert elektrisk avtrekksvifte, utført av Skogheim El. Installasjon AS.

Overflater:
Gulv: Laminat i oppholdsrom og fliser på badet.
Vegger: Malte vegger i oppholdsrom og fliser på badet. Selger opplyser at vegger og himling i stue, gang og soverom ble malt i 2021 av Malemester Brodahl AS.
Himling: Malt betonghimling. Takhøyden i stuen ble målt til 2,65 meter.

Parkering
Borettslaget har rabatterte priser på parkeringsleie i Kiellands Hus, forbeholdt om ledighet i garasjen.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: September 2024. Installert elektrisk avtrekksvifte på bad. Utført av Skogheim El. Installasjon AS. Januar 2025. Installert dusjdører bad. Utført av Jensen VVS AS. Januar 2026. Installert servant, servantskap og armatur. Utført av Byggservice Miotk.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Januar 2023 - August 2023: Nytt vindu på soverom, nytt vindu og balkongdør i stue,
ny balkong. Utført i regi av borettslaget. Vinduer og balkongdør installert av Palmgren AS. Balkong installert av Oslo
Murmesterbedrift AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Januar 2023 - August 2023: Nye nedløpsrør. Utført i regi av borettslaget. Installert av
Oslo Murmesterbedrift AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: November 2021. Installert stikkontakt i kjøkkenskap, spotskinne i tak stue og dimmer i stue tilhørende spotskinne. Utført av Assemblin AS. August 2024. Installert ny taklampe soverom. Utført av Skogheim El. Installasjon AS. September 2024. Installert elektrisk avtrekksvifte på bad. Utført av Skogheim El. Installasjon AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: August 2021. Vegger og tak malt i stue, gang og soverom. Utført av Malemester Brodahl AS. September 2024. Oppgradert kjøkken: Nye dørhåndtak på skapdører, ny veggplate, ny benkeplate, ny kum og nytt blandebatteri der sistnevnte blandebatteri ble installert av Jensen VVS AS og resterende av venn som er snekker. Januar 2023 -August 2023: Ny radiator stue. Utført i regi av borettslaget. Installert av Jensen VVS AS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprukket flis under vegghengt klosett, tettet med silikon.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Ble observert skjeggkre i Casparis gate 9 i september 2023. Tiltak foretatt av Anticimex AS i regi av borettslaget.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Lyspære i en av to lamper under avtrekksvifte lyser ikke, har ikke byttet lyspære.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport, 2026.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget i sin helhet. Se punkt 4 om arbeid gjort på det elektriske anlegget i selgers eiertid.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Bygget:
- Boligblokk bygget i 1939.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Grunnmur av betong.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l.

Leiligheten:
- Sørvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 kvm.
- Vinduer med 3-lags press glass, produsert i 2023.
- Lyd- og brannklassifisert entrédør.
- Balkongdør med 3-lags press glass, produsert i 2023.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Dokumentasjon for våtrom:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Overflater, vegger og himling bad:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er registrert en sprekt flis under vegghengt klosett.

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) og avskalling på 2 fliser.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Vanntett sjikt, membran og sluk:
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Det er ingen membran oppbrett ved dørterskel. Dette er et krav mot dagens forskriftskrav.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Overflater og innredning kjøkken:
Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

- Avtrekk kjøkken:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

- Ventilasjon:
Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.

- Vannbåren varme - soverom:
Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

- TV medfølger ikke.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 900 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 534,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, kabel-tv/internett, renter og avdrag betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader: 2.829,-
Avdrag felleslån (lån I): 198,-
Renter felleslån (lån I): 1042,-
Renter IN-lån: 863,-
Kabel-TV/Internett: 434,-
Vedlikeholdsfond: 100,-
Trappevask: 68,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 142 151,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 568 604,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Gamle Aker Borettslag består av 118 boliger og ingen næringslokaler.

Se beskrivelser fra borettslaget her:
https://www.gamleakerborettslag.no/?page=about

Det foreligger nabovarsel fra Akersbakken 12 og påbygning. Dette kan påvirke lys og utsikt for borettslaget. Informasjon ligger på hjemmesidene til borettslaget.

Styret opplyser tidligere at det er aktiv sjeggkre-bekjemping i bygården. Det er planlagt mye vedlikehold, men vi håper å unngå låneopptak. Det vil settes ned en komité for utvikling av bakgården. Dette kan føre til behov for låneopptak avhengig av hva som blir bestemt.

Styret har i perioden januar 2024 og frem til mai 2025 jobbet med en rekke saker. Blant annet:
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Bakgård:
Etter flere års arbeid ble kjøpet av bakgården ferdigforhandlet og gjennomført i samarbeid med Gamle Aker Boligsameie I & II. Arbeidet har inkludert juridiske avklaringer, koordinering mellom gårdene og praktisk gjennomføring av overtakelsen. Etter overtakelsen av bakgården har styret arbeidet med å innhente tilbud på arkitekttjenester for å etablere en helhetlig plan for området. Det har også blitt gjennomført planleggingsmøter med nabogårder for å se på muligheter for koordinert utvikling og bedre utnyttelse av uteområdene.

Styret har innhentet tilbud på spyling og kontroll av avløpsnettet som en del av det forebyggende vedlikeholdsarbeidet i borettslaget.
Det har blitt innhentet tilbud på rens og kontroll av ventilasjonsanlegg som del av borettslagets arbeid med inneklima, vedlikehold og brannsikkerhet.
Det er gjennomført kontroll av brannslukningsapparater i fellesarealer, og utgåtte apparater har blitt erstattet.
Styret har også arbeidet videre med HMS- og brannsikkerhetsrutiner i borettslaget. Kontrollene ble utført av Firesafe AS.
Det har blitt gjennomført kontroll av elektriske anlegg og termofotografering av sikringsskap og tekniske installasjoner for å identifisere eventuelle feil og redusere risiko for brann. Kontrollene ble utført av Bravida AS.
Det er gjennomført bygningssjekk av Anticimex med fokus på generell bygningsmessig tilstand og forebyggende vedlikehold.
Det er gjennomført kontroll og oppfølging av tidligere registrerte setningsskader for å sikre at det ikke har oppstått videre utvikling.
Styret har innhentet tilbud på nødvendig branntetting i kjellerarealer som del av borettslagets løpende HMS- og sikkerhetsarbeid.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 449 570,-pr. 01.07.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

Lån I:
Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 9053.71.28061
Nominell rente (flyt): 4,94 %
Innfrielsesår: 2063
Lånetype: Annuitet
Saldo pr 01.07.2026: 35 274 986 kr
Andel av saldo 245 996 kr
IN-ordning: Nei

Lån II:
Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 9053.70.45166
Nominell rente (flyt): 4,94 %
Innfrielsesår: 2065 (avdragsfritt til 2036)
Lånetype: Annuitet
Saldo pr 01.07.2026: 71 328 343 kr
Andel av saldo 203 574 kr
IN-ordning: Ja

Fellesformue
Kr 24 667,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 431 702,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 357 956,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Borettslaget arrangerer dugnad to ganger i året, etterfulgt av grilling i bakgården.

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

Borettslagets forsikring
IF Forsikring
Polisenr. SP1127485

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 162 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Casparis gate ligger sentralt til på St. Hanshaugen, og rett i nærheten av Alexander Kiellands plass. Koselig bakgård som blir frodig og grønn om sommeren med lekeplass, sandkasse og sittegrupper.

Det er gangavstand fra leiligheten til St. Hanshaugen park. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken og Iladalen frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000 og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til boligen. Kiellands Hus er like i nærheten med matvarebutikk, frisør, bokhandel, blomsterbutikk, kaféer, bensinstasjon, restauranter m.m. Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri. Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Rett ved leiligheten ligger Telthusbakken, like nedenfor Gamle Aker kirke. Telthusbakken er preget av lav, gammel trehusbebyggelse, hovedsakelig fra første halvdel av 1800-tallet.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett/Ila/Ringnes Park, Bislet bad, Bislett stadion, Fresh Fitness, CREW, og Athletica Vulkan mfl. Nærområdet byr også på fotballbane og lekeplasser. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Man kan gå koselige turer langs Akerselva helt fra Maridalen til Bjørvika. For

naturopplevelser i skog og mark er Maridalen, i sykkelavstand, et populært utfartssted hele året.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21, 26,34, 54 og 37 er i umiddelbar nærhet. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn.

OsloMet på Bislett ligger kun ca. 10 minutters gange. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand fra boligen.

Boligen ligger i et svært barnevennlig sameie med nærhet til flere barnehager i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1944. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansak i området:
Casparis gate 1 - oppretting av separat boenhet.
Saksnummer 202507279
Casparis gate 5 - mulig ulovlig planløsning - Rom til leie i bofelleskap. Saksnummer 202523600

Akersbakken 12 - innvendig ombygging av tredje etasje og utskifting av heis. Saksnummer 202522943
Akersbakken 12 - hovedombygging, tilbygg, påbygg og fasadeendring. Saksnummer 202508421

Dagens bygningsmasse i Akersbakken 12 består av et kontorbygg i seks etasjer (5.270m2 BRA) og et parkeringshus i to etasjer (1.114m2 BRA). Parkeringshuset skal beholdes, og ikke hovedombygges, mens kontorbygningen skal utvides til en utnyttelse på 7.332m2 BRA. Total utnyttelse på eiendommen vil dermed bli 8.446m2 BRA (7.332m2 kontorbygg + 1.114m2 parkeringshus. Antall etasjer økes fra seks til syv. Tiltaket vil bestå av en hovedombygging og fasadeendring av eksisterende kontorbygning. Hovedombyggingen vil inkludere rivning av eksisterende fasade, skifte av teknisk anlegg og infrastruktur og i stor grad rivning av eksisterende planløsninger og innvendige vegger. Bygningens bærekonstruksjon, herunder søyler, bjelker og dekker skal beholdes, slik at råbygget blir stående igjen etter rivning. Deretter
skal det oppføres nye isolerte fasader, installeres nytt teknisk anlegg og etableres nye innvendige planløsninger. Bygningsmassen som skal hovedombygges er hele dagens kontorbygning. I tillegg søker man å oppføre nytt tilbygg og påbygg, i lette limtre- og massivtrekonstruksjoner. Tilbygget som planlegges er en utvidelse av kontorbygningens hovedfløy mot Maridalsveien, inn mot gårdsrommet i en utstrekning på 8,5m. Tilbygget bygges dermed hen over den felles regulerte nedkjøringsrampen som ligger mellom dagens kontorbygning og parkeringshus, og gir bygget en direkte henvendelse fra plan 3 og ut på taket over parkeringshuset. Taket over parkeringshuset skal omgjøres fra bilparkeringsplasser til et uteoppholdsareal med sittegrupper og vegetasjon. Manøvreringsplass for varebiler, brann- og renovasjonskjøretøy skal imidlertid ivaretas. Tilbygget krager over nedkjøringsrampen, slik at det er åpent i de to nederste etasjene for å ivareta den tinglyste kjøreadkomsten fra Akersbakken til bakgården. Tilbygget planlegges oppført i fem etasjer, der den nederste etasjen ligger i bygningens tredje etasje. Det planlegges for tre takterrasser i hhv. 6. og 7. etasje.

Saken vil påvirke lys, utsikt og solforhold i Casparis gate.

Maridalsveien 31 - forhåndskonferanse leilighetsbygg. Saksnummer 202504268. Status: Under behandling
Det er utført en mulighetsstudie for Maridalsveien 31 som vi har kalt Diamanten. Et hefte med tegninger er lastet opp. Det beskriver prosjektet i detalj, modellbilder på side 18 gir en rask introduksjon. Mulighetsstudien viser 12 nye leiligheter på tomta i en boligbebyggelse
på 5 etasjer med et samlet bruksareal på 872 m2. Boligene er både 2- roms, 3-roms, 4-roms- og 5-romsleiligheter. Avstanden til Arkitekthøgskolen er opprettholdt, og muligheten for direkte adgang til

grøntdraget langs Akerselvas er til stede hvis man ønsker. Mulighetsstudien viser et samlet grep for uteoppholdsarealet med to innganger fra Maridalsveien. «Diamanten» er en unik og verdifull boligbebyggelse med eksklusive- og visuelle kvaliteter. «Diamanten» er ikke støtende, men snakker med den eksisterende bebyggelsen. «Diamanten» har urbane kvaliteter. Dagens situasjon: Den eksisterende bebyggelsen i Maridalsveien 31 er på «Gul liste», en listeføring hos Byantikvaren. Mulighetsstudien berører ikke denne, men tilpasser seg i høyde og gavlbredder. I dag har ikke beboerne uteoppholdsareal på tomta. Det vil de få med dette prosjektet. Reguleringsplanen for Maridalsveien 31 A-B er opprinnelig delt inn i to formålssoner, en gul arealdel som angir byggeområde for boliger og en blå arealdel som angir byggeområde for industri. Felles reguleringsplan for disse formålene er S-2255 fra 1977. For den blå arealdelen er det
angitt reguleringsplan S-2937. På planinnsynet hos etaten er dette vist på en god måte. Vår konklusjon: Reguleringsplanene S-2255 og S-2937 er imidlertid opphevet. Da er det kommuneplanen som gjelder, vedtatt i 2015. I denne planen slås det fast at kommunen kan gi unntak fra krav om detaljregulering.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

301/218/85:
20.06.1939 - Dokumentnr: 303293 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1945 - Dokumentnr: 301007 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1977 - Dokumentnr: 502940 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om bruksrett til felles gårdsplass på bnr 153
Bestemmelser om parkering, vedlikeh. m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1938 - Dokumentnr: 305851 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDL. AKERSBAKKEN 1 - UTGÅTT

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder

uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 346,-
Bolighefte 10 stk kr. 690,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging - Kampanje bekjent - Normalt 16.900,- kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 750,-
Utlegg boligstyling - Veiledningstime kr. 1 850,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 000,-
Utlegg foto kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 132 846,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. august 2026

Ansvarlig megler
Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Casparis gate 1

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 292 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	**7 min**
549 elever, 28 klasser	0.5 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	**12 min**
509 elever, 26 klasser	0.8 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	**12 min**
227 elever, 15 klasser	0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**20 min**
406 elever, 30 klasser	1.4 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**20 min**
417 elever, 28 klasser	1.5 km
Foss videregående skole	**9 min**
600 elever, 20 klasser	0.7 km
Oslo katedralskole	**10 min**
560 elever, 21 klasser	0.7 km

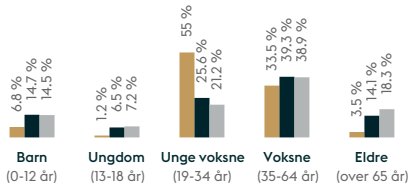
Offentlig transport

Telthusbakken	**2 min**
Linje 34, 54	0.2 km
Olaf Ryes plass	**11 min**
Linje 11, 12, 18	0.8 km
Stortinget	**21 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.5 km
Nationaltheatret stasjon	**24 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.7 km
Oslo S	**26 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.9 km

Barnehager

Akersbakken barnehage (1-5 år)	**2 min**
39 barn	0.2 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år)	**5 min**
29 barn	0.4 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1...	**7 min**
51 barn	0.5 km

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

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Falck Ytters plass	4 min
Vulkan squashhall	5 min
SiO Athletica Vulkan	4 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Casparis gate 1, 0174 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 85

Andelsnummer 417

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 07.08.2026 **Rapportdato:** 07.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1821 **Referansenummer:** XE1525

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1939. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2021:
- Vegger og tak malt i stue, gang og soverom. Utført av Malemester Brodahl AS.
- Installert stikkontakt i kjøkkenskap, spotskinne i tak stue og dimmer i stue tilhørende spotskinne. Utført av Assemblin AS.

2023:
- August 2023: Nytt vindu på soverom, nytt vindu og balkongdør i stue, ny balkong og ny radiator stue. Utført i regi av borettslaget. Vinduer og balkongdør installert av Palmgren AS. Balkong installert av Oslo Murmesterbedrift AS. Radiator installert av Jensen VVS AS.

2024:
- Installert elektrisk avtrekksvifte på bad. Utført av Skogheim El. Installasjon AS.
- Oppgradert kjøkken: Nye dørhåndtak på skapdører, ny veggplate, ny benkeplate, ny kom og nytt blandebatteri der sistnevnte blandebatteri ble installert av Jensen VVS AS og resterende av kompis som er snekker.
- Installert ny taklampe soverom. Utført av Skogheim El. Installasjon AS.

2025:
- Installert dusjdører bad. Utført av Jensen VVS AS.

2026:
- Nytt servantskap montert på bad.

Opplysninger tilsendt av eier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 102 cm.

Boligblokk bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,65 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

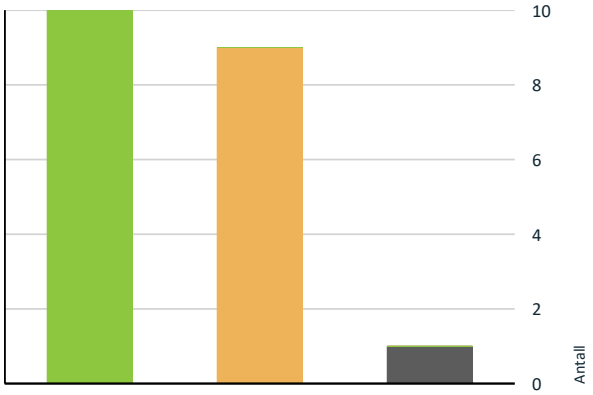
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Uten godkjente tegninger er det ikke mulig å kontrollere om dagens planløsning er i samsvar med opprinnelig godkjenning. Eventuelle bruksendringer er ikke verifisert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme - soverom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1939

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2023.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 102 cm.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater - generelt

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,65 m.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innerdører med speil.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet eller vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygging, materialvalg og fagmessig utførelse. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaringen.

TG 2 settes grunnet manglende dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malt betong. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er registrert en sprekt flis under vegghengt klosett.

Konsekvens/tiltak
• Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.
• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.
• Sprekt flis under vegghengt klosett bør skiftes ut for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen bak. Skadet flis kan føre til at vann trenger inn bak flisene, noe som kan medføre fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) og avskalling på 2 fliser.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Bom under fliser bør utbedres for å hindre at flisene løsner eller skades over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet og redusert levetid på overflaten. Det anbefales å kontakte fagperson for vurdering og eventuell utbedring.
• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Det er ingen membran oppbrett ved dørterskel. Dette er et krav mot dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og kondens, samt redusert bokomfort.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Vannbåren varme - soverom

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er ukjent.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

- Det foreligger faktura på Div elarbeider, dimmer lys og micro. Div el arbeider, satt inn dimmer, lampe og stikk for micro.(Utført av Assemblin AS).

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

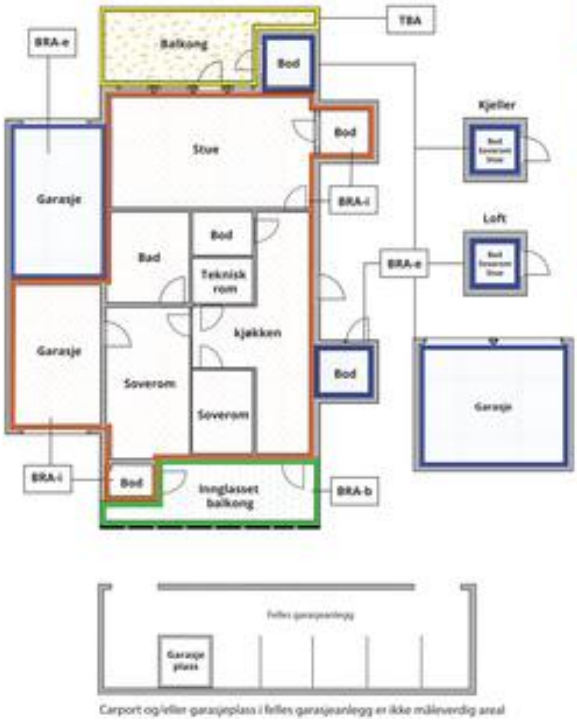
Hva er måleverdig areal?

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 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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	40			40	4
Kjeller		4		4	
SUM	**40**	**4**			**4**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 3,9 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Uten godkjente tegninger er det ikke mulig å kontrollere om dagens planløsning er i samsvar med opprinnelig godkjenning. Eventuelle bruksendringer er ikke verifisert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Ragnar Aalrust	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	85		0	162 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Casparis gate 1, 0174 OSLO

Hjemmelshaver
Gamle Aker Borettslag. Org.nr. 987 965 681

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0204/GAMLE AKER BORETTSLAG	987965681	H0204	BOLIGBYGGELAGET USBL	SOLIBO AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
417

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ragnar Aalrust	9578-5997-4-3506859	2026-08-07 15:54:29

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. aug. 2026

Oppdragsnummer
5-0052/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Casparis gate 1, 0174 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Ragnar Aalrust

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0001127485
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: September 2024. Installert elektrisk avtrekksvifte på bad. Utført av Skogheim El. Installasjon AS. Januar 2025. Installert dusjdører bad. Utført av Jensen VVS AS. Januar 2026. Installert servant, servantskap og armatur. Utført av Byggservice Miotk.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Januar 2023 - August 2023: Nytt vindu på soverom, nytt vindu og balkongdør i stue, ny balkong. Utført i regi av borettslaget. Vinduer og balkongdør installert av Palmgren AS. Balkong installert av Oslo Murmesterbedrift AS.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Januar 2023 - August 2023: Nye nedløpsrør. Utført i regi av borettslaget. Installert av Oslo Murmesterbedrift AS.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: November 2021. Installert stikkontakt i kjøkkenskap, spotskinne i tak stue og dimmer i stue tilhørende spotskinne. Utført av Assemblin AS. August 2024. Installert ny taklampe soverom. Utført av Skogheim El. Installasjon AS. September 2024. Installert elektrisk avtrekksvifte på bad. Utført av Skogheim El. Installasjon AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: August 2021. Vegger og tak malt i stue, gang og soverom. Utført av Malemester Brodahl AS. September 2024. Oppgradert kjøkken: Nye dørhåndtak på skapdører, ny veggplate, ny benkeplate, ny kum og nytt blandebatteri der sistnevnte blandebatteri ble installert av Jensen VVS AS og resterende av venn som er snekker. Januar 2023 - August 2023: Ny radiator stue. Utført i regi av borettslaget. Installert av Jensen VVS AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Sprukket flis under vegghengt klosett, tettet med silikon.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Ble observert skjeggkre i Casparis gate 9 i september 2023. Tiltak foretatt av Anticimex AS i regi av borettslaget.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Lyspære i en av to lamper under avtrekksvifte lyser ikke, har ikke forsøkt å bytte lyspære.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2026.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport, 2026.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0052/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ragnar Aalrust	**2026-08-07**

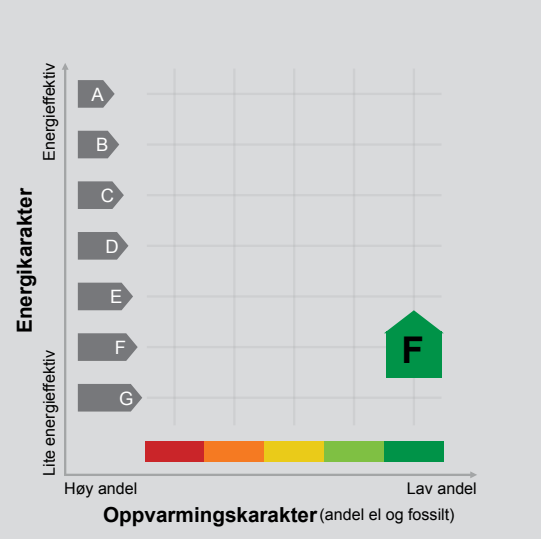
Identifikasjon

Ragnar Aalrust

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

ENERGIATTEST

Adresse	Casparis gate 1
Postnummer	0174
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	85
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80536097
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-84041
Dato	24.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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)

- Luft kort og effektivt
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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.

Nordvik St. Hanshaugen
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Gamle Aker Borettslag**

Megleropplysninger 30.07.2026
Vi viser til forespørsel av 29.07.26

Boligselskap:	Gamle Aker Borettslag
Organisasjonsnr:	987 965 681
Gnr./bnr:	218 / 87
Eier(e):	Ragnar Aalrust
Seksjons-/andelsnr:	417
Adresse:	Casparis gate 1, 0174 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/gamleakerbrl/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/gamleakerbrl/contact

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. SP1127485.11.1
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9053.71.28061
Nominell rente (flyt):	4,94 %
Innfrielsesår:	2063
Lånetype:	Annuitet
Saldo pr 01.07.2026:	kr 35 274 986
Andel av saldo	kr 245 996
IN-ordning:	Nei

Lån II:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9053.70.45166
Nominell rente (flyt):	4,94 %
Innfrielsesår:	2065 (avdragsfritt til 2036)
Lånetype:	Annuitet
Saldo pr 01.07.2026:	kr 71 328 343
Andel av saldo	kr 203 574
IN-ordning:	Ja

Andelens totale fellesgjeld -

kr 449 570

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.829,- pr. mnd
Avdrag felleslån (lån I)	kr 198,- pr. mnd
Renter felleslån (lån I)	kr 1042,- pr. mnd
Renter IN-lån	kr 863,- 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 5.534,- pr. mnd

Eiendomsskatt faktureres direkte til boenhetene som omfattes av eiendomssaktten, basert på kommunens fastsatte grunnlag. Dette er ikke inkludert i felleskostnadene oppgitt.
Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 24 667	kr 450 837

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.:

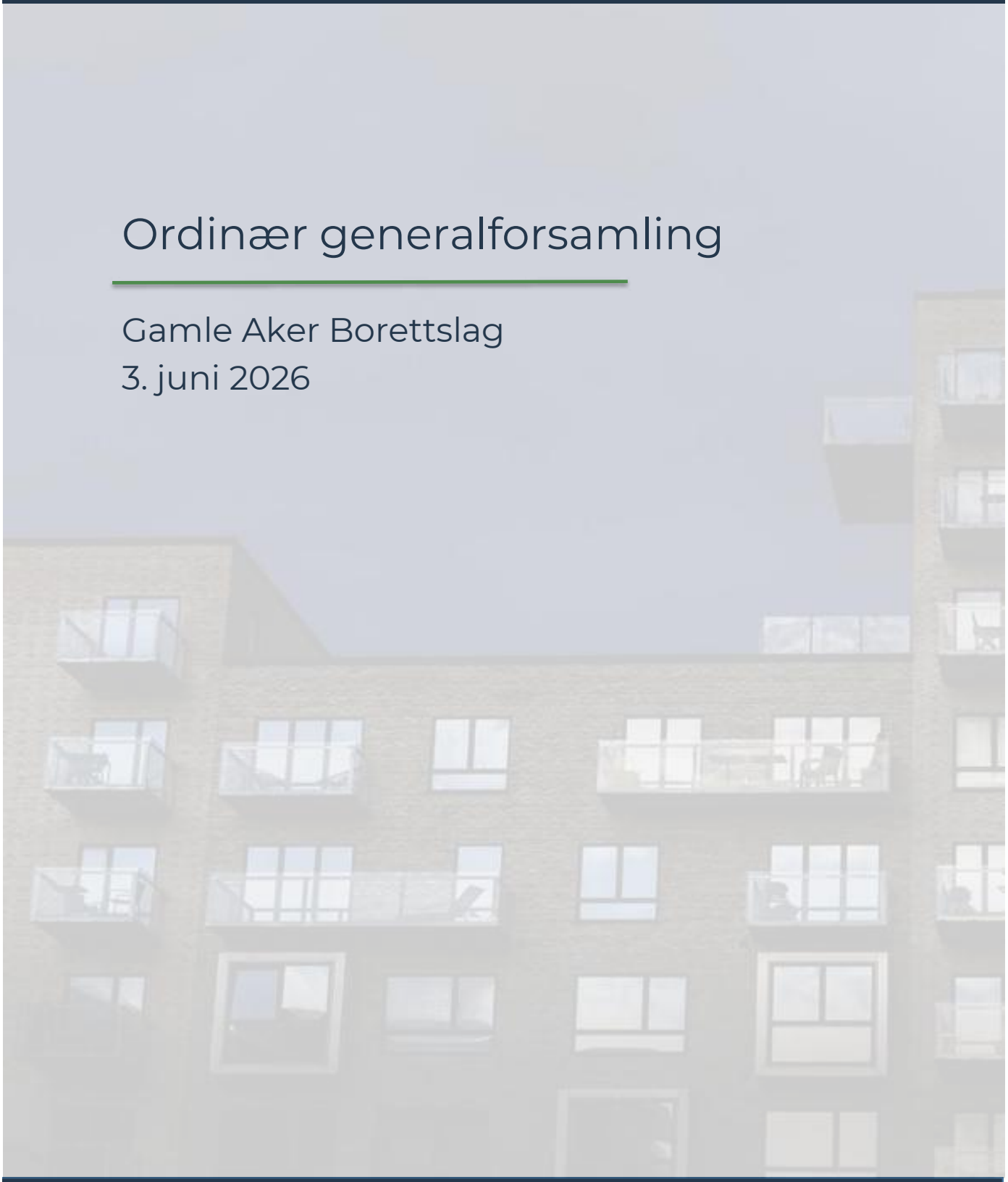
Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Meglerbrev:	3750,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Gamle Aker Borettslag
3. juni 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Gamle Aker Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 03.06.2026
Tidspunkt: 17.00
Sted: Bakgården

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Arne Johan Røyseth Myren	På valg:	2026
Styremedlem	Christina Lucy Farstad Cherrie	På valg:	2027
Styremedlem	Kristian Biong	På valg:	2027
Styremedlem	Thomas Løvold	På valg:	2026
Styremedlem	Silje Johannessen Hjellbrekke	På valg:	2026
Varamedlem	Karen Holst-Larsen	På valg:	2026
Varamedlem	Peter Eugene Taube	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/gamleakerbrl

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer: SP1127485.11.1

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

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 har i perioden blitt byttet.
Revisor har i perioden blitt byttet.

Forsikring

Gamle Aker Borettslag er fullverdiforsikret. Skade på bygning dekkes av borettslagets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo og eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader dersom 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 perioden:

- Kontroll av brannslukningsapparater i fellesarealer
- Bytte av utgåtte brannslukningsapparater

• Kontroll av elektriske anlegg og termofotografering
• Bygningsgjennomgang utført av Anticimex
• Kontroll av tidligere registrerte setningsskader
• Arbeid med branntetting av kjellerarealer
• Oppfølging av ventilasjon og avløpsnett som del av forebyggende vedlikehold og brannsikkerhetsarbeid

Styret har i perioden juni 2025 og frem til mai 2026 jobbet med en rekke saker.
Vi oppsummerer:

1. Ferdigstillelse av kjøp av bakgården

Etter flere års arbeid ble kjøpet av bakgården ferdigforhandlet og gjennomført i samarbeid med Gamle Aker Boligsameie I & II. Arbeidet har inkludert juridiske avklaringer, koordinering mellom gårdene og praktisk gjennomføring av overtakelsen.

2. Planlegging av helhetlig utvikling av bakgården

Etter overtakelsen av bakgården har styret arbeidet med å innhente tilbud på arkitekttjenester for å etablere en helhetlig plan for området. Det har også blitt gjennomført planleggingsmøter med nabogårder for å se på muligheter for koordinert utvikling og bedre utnyttelse av uteområdene.

3. Bytte av forretningsfører

Styret har gjennomført overgang til ny forretningsfører. Dette har medført et betydelig administrativt arbeid knyttet til overføring av systemer, avtaler, økonomisk oppfølging og etablering av nye rutiner.

4. Ny avtale og oppfølging av IN-lån

Det har blitt inngått ny avtale for administrasjon av IN-lånet hos ny forvalter. Styret har i den forbindelse gjennomført forhandlinger om renter og lånebetingelser med mål om best mulige vilkår for borettslaget og andelseierne.

5. Vannskader og forsikringssaker

Det har i perioden vært flere vannskader i bygget. Dette har krevd omfattende oppfølging fra styret mot forsikringsselskap, håndverkere, beboere og tekniske rådgivere. Styret har arbeidet med både akutte tiltak og forebyggende vurderinger.

6. Kontroll og vedlikehold av avløpsnett

Styret har innhentet tilbud på spyling og kontroll av avløpsnettet som en del av det forebyggende vedlikeholdsarbeidet i borettslaget.

7. Kontroll og rens av ventilasjon

Det har blitt innhentet tilbud på rens og kontroll av ventilasjonsanlegg som del av borettslagets arbeid med inneklima, vedlikehold og brannsikkerhet.

8. Kontroll av brannsikkerhet

Det er gjennomført kontroll av brannslukningsapparater i fellesarealer, og utgåtte apparater har blitt erstattet. Styret har også arbeidet videre med HMS- og brannsikkerhetsrutiner i borettslaget.

Kontrollene ble utført av Firesafe AS.

9. Kontroll av elektrisk anlegg

Det har blitt gjennomført kontroll av elektriske anlegg og termofotografering av sikringsskap og tekniske installasjoner for å identifisere eventuelle feil og redusere risiko for brann.

Kontrollene ble utført av Bravida AS.

10. Bygningsgjennomgang fra Anticimex

Det er gjennomført bygningssjekk av Anticimex med fokus på generell bygningsmessig tilstand og forebyggende vedlikehold.

11. Sentralisering av overvåkningsanlegg

Styret har arbeidet med sentralisering av overvåkningsanleggene i bygget. Dette gir bedre funksjonalitet, enklere administrasjon og reduserte løpende kostnader.

12. Kontroll av tidligere setningsskader

Det er gjennomført kontroll og oppfølging av tidligere registrerte setningsskader for å sikre at det ikke har oppstått videre utvikling.

13. Tilbudsinnhenting for branntetting i kjeller

Styret har innhentet tilbud på nødvendig branntetting i kjellerarealer som del av borettslagets løpende HMS- og sikkerhetsarbeid.

14. Bytte av revisor

Det er gjennomført bytte av revisor for borettslaget.

15. Avholdelse av ekstraordinære generalforsamlinger

Det har i perioden blitt avholdt to ekstraordinære generalforsamlinger knyttet til større saker og beslutninger i borettslaget.

16. Dugnader og vedlikehold av uteområder

Det ble avholdt dugnader både sommer og vår med godt oppmøte fra beboerne. Styret setter stor pris på innsatsen fra alle som deltok og bidro til vedlikehold, trivsel og fellesskap i borettslaget.

17. Løpende drift og beboeroppfølging

Styret har gjennom året håndtert løpende drift, henvendelser fra beboere, oppfølging av leverandører, tekniske spørsmål og øvrige administrative oppgaver knyttet til forvaltning av borettslaget.

Styret vurderer at det har vært et år med høy aktivitet, særlig knyttet til teknisk oppfølging, administrativ omstilling og langsiktig utvikling av eiendommen. Styret ønsker å takke beboerne for innspill, tålmodighet og deltakelse gjennom året.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Gamle Aker Borettslag

Orgnr: 987 965 681

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**2 259 841**	**2 423 745**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	431 702	519 792
Avskrivninger	70 435	74 653
Kjøp anleggsmidler	1 025 728	503 828
Endringer anlegg under utførelse	83 738	0
Opptak lån	35 592 480	0
Avdrag lån	36 570 469	4 375 945
Innbetalt IN i perioden	1 906 599	4 121 424
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**488 757**	**-163 904**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 748 598**	**2 259 841**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	3 157 503	3 107 112
Kortsiktig gjeld	408 904	847 271
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 748 598**	**2 259 841**

✔ Signert 18-05-2026 09:56:38 UTC Oneflow ID 14553117 Side 1 / 10

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	11 208 170	11 387 909	11 546 726	11 434 623
Annen driftsrelatert inntekt	3	73 524	16 809	15 000	23 833
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 281 694**	**11 404 718**	**11 561 726**	**11 458 456**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	35 250	39 480	35 250	35 300
Styrehonorar	5	250 000	280 000	250 000	250 000
Forsikring		464 907	425 529	489 000	511 400
Forretningsførsel	6	189 852	185 470	193 000	155 900
Kommunale avgifter		959 072	880 213	1 000 000	1 050 000
Eiendomsskatt		0	846	1 000	500
Avskrivninger	7	70 435	74 653	0	0
Energi/fyring	8	950 439	1 076 099	1 265 000	1 249 000
Kabel-TV/internett		520 492	597 033	613 000	544 400
Vedlikehold	9	765 275	360 161	692 000	1 010 000
Vaktmestertjenester	10	329 804	319 408	284 400	345 000
Renhold	11	97 011	85 196	85 196	102 300
Andre driftskostnader	12	603 540	458 906	333 873	562 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**5 236 076**	**4 796 887**	**5 241 719**	**5 816 500**
DRIFTSRESULTAT		**6 045 618**	**6 607 831**	**6 320 007**	**5 641 956**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		108 514	112 811	0	0
Finanskostnader	13	5 722 430	6 200 850	6 033 929	5 284 000
RESULTAT FINANSPOSTER		**5 613 916**	**6 088 039**	**6 033 929**	**5 284 000**
Resultat		**431 702**	**519 792**	**286 078**	**357 956**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	14	431 702	519 792		
SUM DISPONERING		**431 702**	**519 792**		

✔ Signert 18-05-2026 09:56:38 UTC Oneflow ID 14553117 Side 2 / 10

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger og tomter	15	206 898 332	205 872 605
Anlegg under utførelse	16	0	248 776
Andre driftsmidler	7	531 302	436 697
SUM ANLEGGSMIDLER		**207 429 634**	**206 558 078**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		107 119	49 448
Eiendomsskatt		848	0
Forskuddsbetalte kostnader	17	382 042	737 576
Andre kortsiktige fordringer		45 000	9 241
Bankinnskudd		2 622 494	2 310 848
SUM OMLØPSMIDLER		**3 157 503**	**3 107 112**
SUM EIENDELER		**210 587 136**	**209 665 190**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		590 000	590 000
Annen egenkapital	14	28 405 467	27 973 765
SUM EGENKAPITAL		**28 995 467**	**28 563 765**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	107 062 102	108 040 091
Borettsinnskudd		65 726 055	65 726 055
Individuell nedbetaling andelseiere		8 394 607	6 488 008
SUM LANGSIKTIG GJELD		**181 182 764**	**180 254 154**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		379 299	619 719
Annen kortsiktig gjeld	19	29 606	227 552
Brenselsregnskap		0	151 106
SUM KORTSIKTIG GJELD		**408 904**	**847 271**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**210 587 136**	**209 665 190**
Pantstillelse	20	236 435 000	180 254 154

✔ Signert 18-05-2026 09:56:38 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 18-05-2026 09:56:38 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	4 279 866
Kabel-TV/Internett	614 544
Kapitalkostnader	5 030 690
Kapitalkostnader 1	1 076 382
Vedlikeholdsfond	110 400
Trappevask	96 288
Sum innkrevde felleskostnader	**11 208 170**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	8 936
Utleie parkerings-/garasjeplass	14 833
Tilskudd	49 755
Sum annen driftsrelatert inntekt	**73 524**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 35 250.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 250 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.07.2025 - 31.12.2025	74 500
Forretningsførsel fra tidl. forretningsfører 01.01.2025 - 30.06.2025	115 352
Sum forretningsførsel	**189 852**

NOTE 7 - AVSKRIVNINGER

	Teknisk anlegg Kortlåsanlegg	Kameraover-våkning	Teknisk anlegg porttelefon	Teknisk anlegg fjernvarme
Anskaffelsesår	2016	2017	2010	2010
Antatt levetid i år	15	15	15	15
Anskaffelseskost pr 01.01	216 369	170 058	238 488	494 650
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	216 369	170 058	238 488	494 650
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	140 638	95 319	238 488	494 650
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0	0	0	0
Bokført verdi pr. 01.01	90 155	86 091	2 650	2 749
Årets avskrivning	14 424	11 352	2 650	2 749
Bokført verdi pr. 31.12	**75 731**	**74 739**	**0**	**0**

✔ Signert 18-05-2026 09:56:38 UTC

	Solcelleanleg	Sykkelparkering
Anskaffelsesår	2024	2025
Antatt levetid i år	10	10
Anskaffelseskost pr 01.01	255 052	-
Årets tilgang	0	165 039
Årets avgang	0	
Anskaffelseskost pr 31.12	255 052	165 039
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	25 505	13 753
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0	0
Bokført verdi pr. 01.01	255 052	0
Årets avskrivning	25 505	13 753
Bokført verdi pr. 31.12	**229 547**	**151 286**

NOTE 8 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	47 457
Fjernvarme	902 982
Sum energi/fyring	**950 439**

NOTE 9 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	471 558
Vedlikehold VVS	124 600
Vedlikehold elektro	16 532
Vedlikehold brannsikring	36 809
Vedlikehold felles vaskeri	3 925
Malerarbeider	50 000
Balkonger	9 000
Dører og porter	45 652
Diverse vedlikeholdskostnader	7 200
Sum vedlikehold	**765 275**

NOTE 10 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	300 000
Vaktmestertjenester tillegg	29 804
Sum vaktmestertjenester	**329 804**

NOTE 11 - RENHOLD

Mattleie	14 114
Renhold	82 898
Sum renhold	**97 011**

✔ Signert 18-05-2026 09:56:38 UTC Oneflow ID 14553117 Side 6 / 10

NOTE 12 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	1 519
Containerleie	5 956
Snøbrøyting/gressklipping	3 385
Leie datasystemer	29 062
Annen leiekostnad	67 122
Programvare/lisenser	26 095
Nøkler og låser	93 638
Egenandeler forsikring	12 000
Juridisk bistand	54 341
Vakthold	187 695
Annen fremmed tjeneste	9 990
Parkeringsplasser	81 299
Øredifferanser	-3
Bank- og andre transaksjonskostnader	4 894
Velferdskostnader	3 382
Annen kostnad	23 165
Sum andre driftskostnader	**603 540**

NOTE 13 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad 9053.70.45166	3 838 200
Annen rentekostnad 9053.70.82819	944 802
Annen rentekostnad 9053.71.28061	939 428
Sum finanskostader	**5 722 430**

NOTE 14 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	27 973 765
Overført til/fra egenkapital	431 702
Opptjent egenkapital 31.12	**28 405 467**

NOTE 15 - BYGNINGER OG TOMTER

Bakgård, anskaffet 2025	1 025 727
Balkonger, tilført 2023	3 470 000
Balkonger, vindu 2023	4 617 000
Boligeiendommene 2005	194 110 810
Bygningsmessig anlegg 2006	3 225 000
Påkostninger fellesarealer 2010	449 795
Sum bygninger og tomter	**206 898 332**

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

NOTE 16 - ANLEGG UNDER UTFØRELSE

Prosjektet som lå på "Anlegg under utførelse" er ferdigstilt i 2025 og er derfor flyttet til "Sykkelparkering"

✔ Signert 18-05-2026 09:56:38 UTC

NOTE 17 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	123 205
Andre forskuddsbetalte kostnader	258 837
Sum forskuddsbetalte kostnader	**382 042**

NOTE 18 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer	9053.71.28061	9053.70.82819	9053.70.45166
Lånetype	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2025	2023	2016
Løpetid	38 år	40 år	49 år
Innfrielsesår	2063	2063	2065
Rentesats (nominell)	4,94 %	5,59 %	4,94 %
Opprinnelig lånebeløp	**35 592 480**	**35 000 000**	**80 000 000**
Lånesaldo 01.01	0	34 528 099	73 511 992
Opptak i periode	35 592 480	0	0
Avdrag i periode	135 771	34 528 099	1 906 599
Lånesaldo 31.12	**35 456 709**	**0**	**71 605 393**

NOTE 19 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	28 980
Annen kortsiktig gjeld	626
Sum annen kortsiktig gjeld	**29 606**

NOTE 20 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	65 726 055
Pantelån	107 062 102
Totalt	**172 788 157**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 følgende bokført verdi:

Bygninger og tomter	206 898 332
Totalt	**206 898 332**

✔ Signert 18-05-2026 09:56:38 UTC

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 250 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder
På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Ingen kandidater har meldt seg på forhånd.

5.2 Valg av 2 styremedlemmer
Ingen kandidater har meldt seg på forhånd.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer
Ingen kandidater har meldt seg på forhånd.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Gamle Aker Borettslag

Møtedato:	onsdag, 3. juni 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17.00
Møtested:	Styrerommet (ble endret etter innkallingen ble sendt ut pga dårlig vær)

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Marthe Engebretsen (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Marthe Engebretsen (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Fredrik Arndal foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

16 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 16 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 250 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Arne Myren ble valgt som styreleder for to år ved akklamasjon.

5.2. Valg av maks 2 styremedlemmer

Thomas Løvold ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Bo Slettjord ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

5.3. Valg av inntil 2 varamedlemmer

Maria Hunskaar ble valgt som varamedlem for ett år med 13 stemmer for.
Sverre Brand ble valgt som varamedlem for ett år med 10 stemmer for.
Georg Andreas Faller ble ikke valgt som varamedlem med 5 stemmer for.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Arne Myren	På valg: 2028
Styremedlem:	Christina Lucy Farstad Cherrie	På valg: 2027
Styremedlem:	Kristian Biong	På valg: 2027
Styremedlem:	Thomas Løvold	På valg: 2028
Styremedlem:	Bo Slettjord	På valg: 2028
Varamedlem:	Maria Hunskaar	På valg: 2027
Varamedlem:	Sverre Brand	På valg: 2027

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Marthe Engebretsen

Protokollvitne:

Fredrik Arndal

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

04-06-2026 07:59:23 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Marthe Nordfonn Engebretsen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-4072814
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 2001-06-10

Marthe Engebretsen
marthe@solibo.no

Leveransekanal: E-post

GAMLE AKER BORETTSLAG Norge

Signert med Norsk BankID

04-06-2026 14:28:14 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Fredrik J Arndal
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-2925045
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1994-01-11

Fredrik Arndal
fredrik.j.arndal@gmail.com

Leveransekanal: E-post



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-B8VSM

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

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.

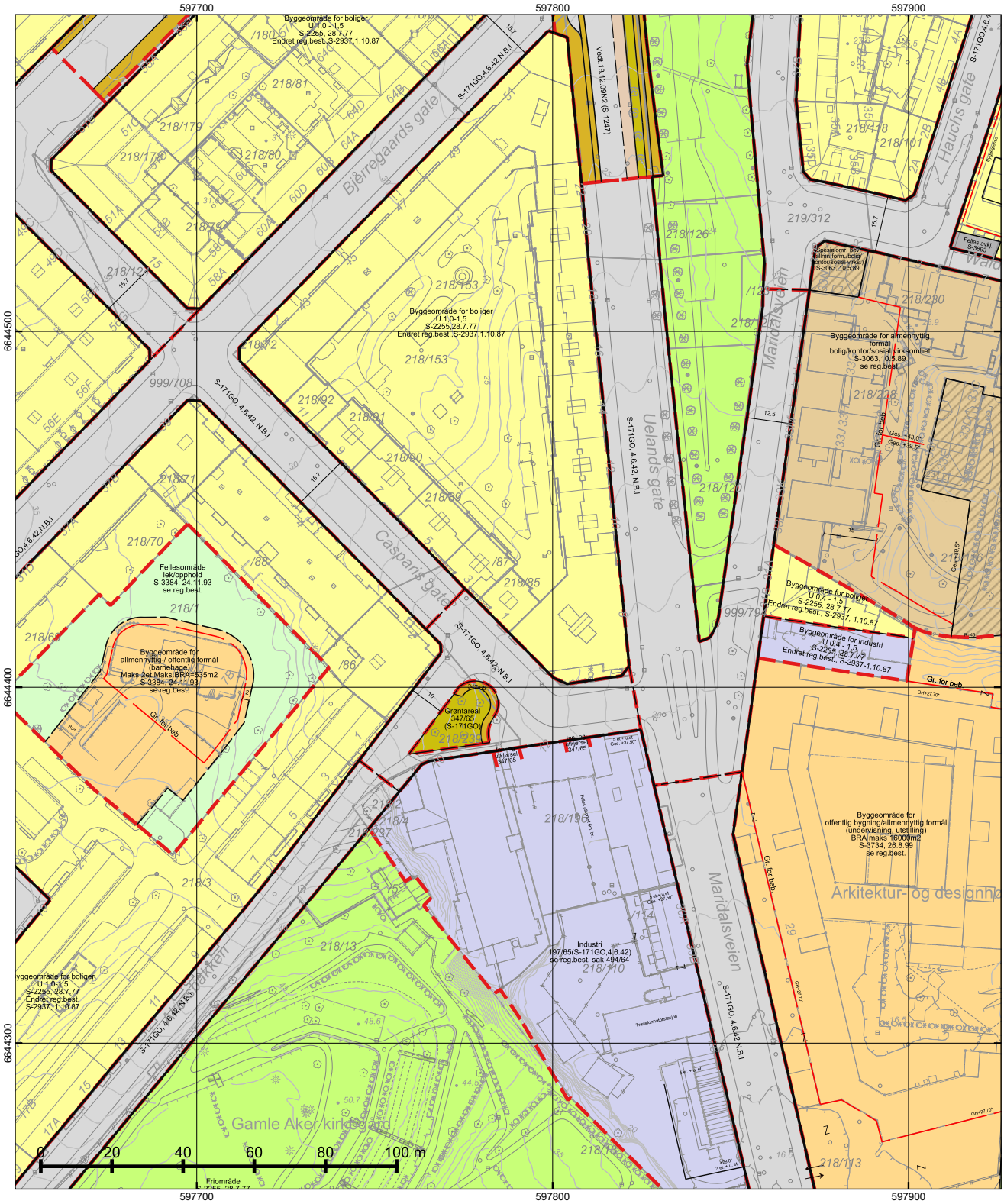
§ 6 SØPPEL
Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainere. Brannfarlig avtall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/andelshaver selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainere.

§ 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

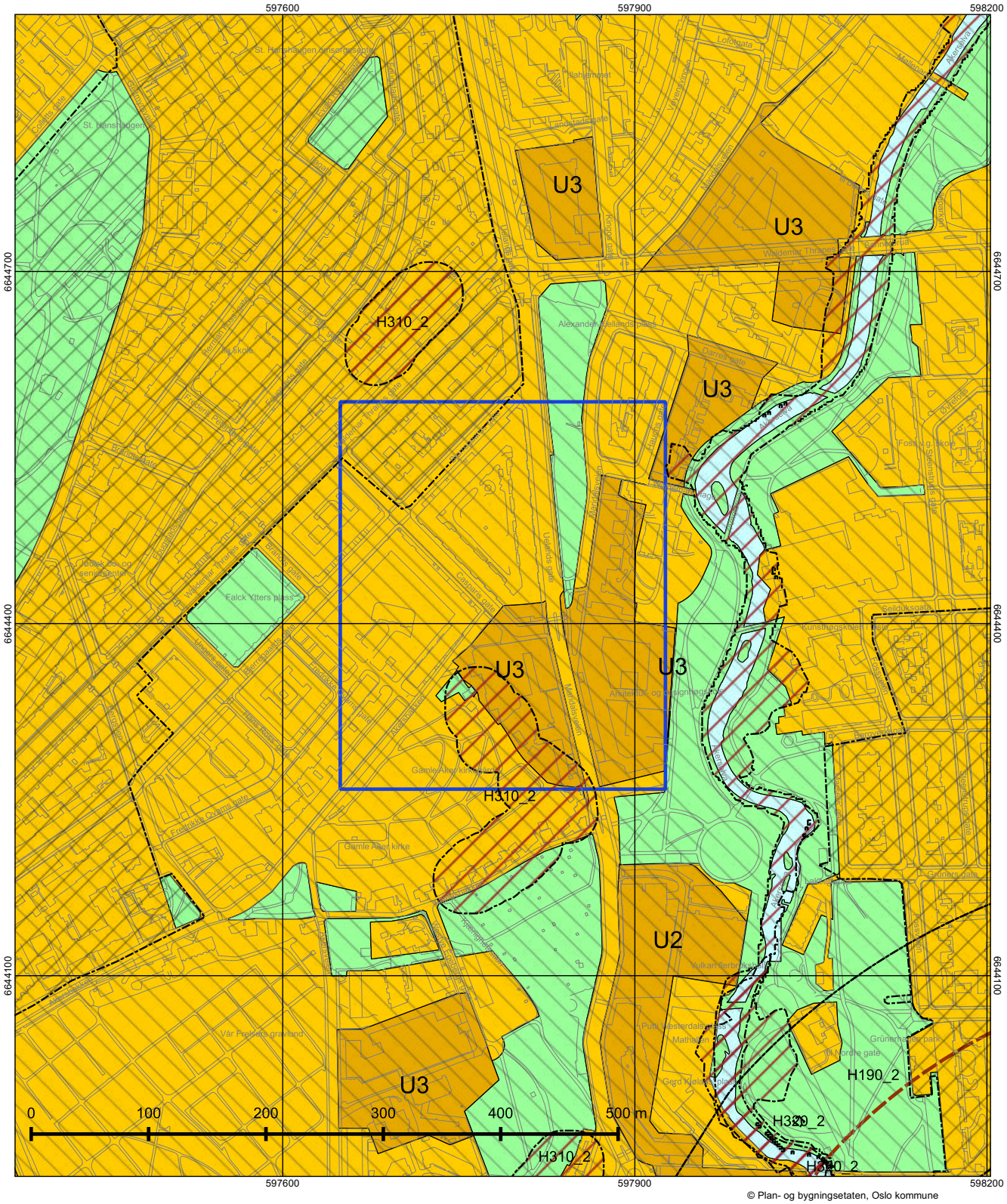
PlottID/Best.nr: 158416/ 86533537
Deres ref.:
Adresse: Casparis gate 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/85

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158416/86533537
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

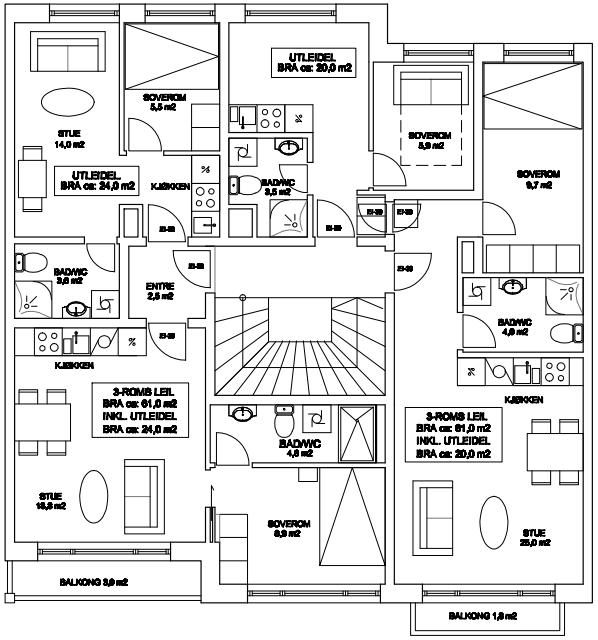
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





FREMTIDIG PLAN 2. TIL 5. ETASJE

A	Revidert BRA	MCP.	13.01.2009	HCT
REV.	TITTEL	TEGN.	DATO	KONTR.

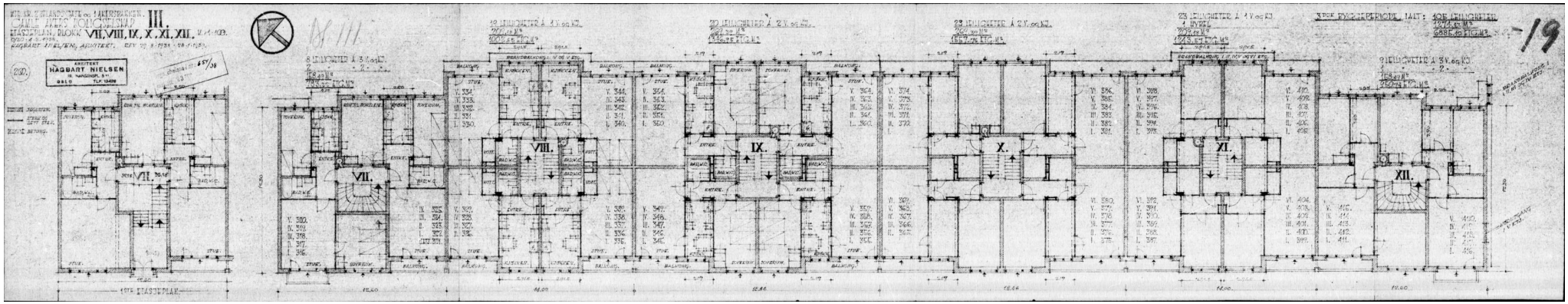
PROSJEKT: CASPARISGATE 1 OMBYGGING / REHABILITERING.		GNR/BNR:	218/65
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK		DATO:	12.09.2007
TEGN. TITTEL: FREMTIDIG PLAN 2 TIL 5 ETASJE	ANSV TEGN:	SIGN	HCT
	ANSV KONTR:	SIGN	HCT
	TEGN NR: 02-F	MÅL:	1:100

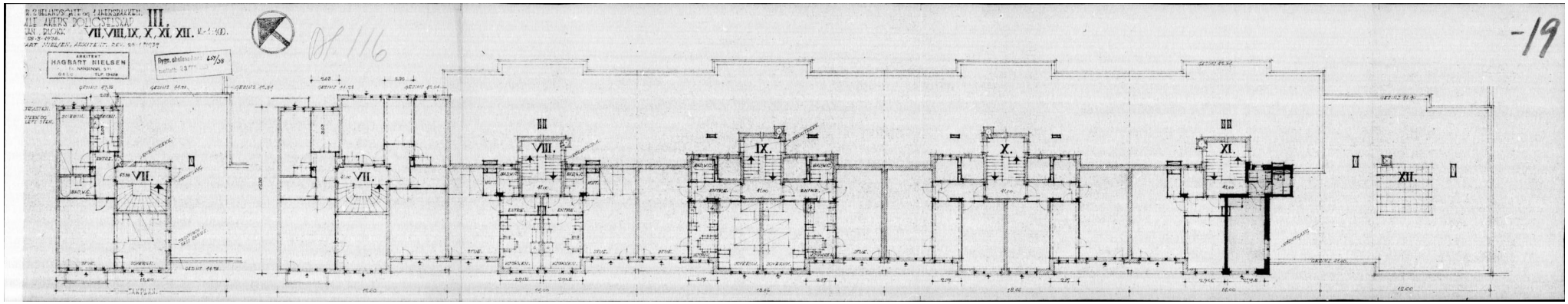
TILTAKSHAVER:
ISE INVEST AS

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HAROLD TELLEZ ARKITEKTER AS.

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HAROLD TELLEZ ARKITEKTER AS.

HAROLD TELLEZ ARKITEKTER AS.
BYGDØY ALLE 28B, 0265 O S L O
T L F. : 22 37 85 16 M O B. : 934 22 047


ARKITEKT
HAGBART NIELSEN
OSLO
VII.
VIII.
IX.
X.
XI.
XII.


III
VII, VIII, IX, X, XI, XII.
HAGBART NIELSEN
Bf. 116
-19
VII.
VII.
III
VIII.
IX.
X.
III
XI.
XII.

ANMELDELSE.

12 bl. tegninger.

N.D. 884/38

Duplikat I sendt Brandvæsenet.
" II " Helseråadet.

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, påbyrdede 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. b. [illegible]

Opmålingschefen
mott. 22 APR 1938

Sendes hr. reguleringschefen
Den anmeldte blokkbebyggelse VII - XII til Ullevålsgade ligger på gr. nr. 2 Uelands gate og i Akersbakken, hvis grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1 Teknisk kjøp på opdeling av eiendom er ikke sammenkommet.

Oslo 25/4 - 1938

Reg.chefen for st. [illegible]
[illegible]

[illegible]

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Harold C. Tellez Arkitektkontor
Bygdøy Allé 28 B
0265 OSLO
harold@arkitektfirma.no

Dato: 27 AUG. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200711906-25 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Syed Ali Zubair | Arkivkode: 531

Byggeplass:	CASPARIS GATE 1	Eiendom:	218/85/0/0
Tiltakshaver:	Ise Invest AS	Adresse:	Beddingen 8, 0250 OSLO
Søker:	Harold C. Tellez Arkitektkontor	Adresse:	Bygdøy Allé 28 B, 0265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - CASPARIS GATE 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Eli Frøystadvåg Aubert
enhetsleder

Syed Ali Zubair
saksbehandler

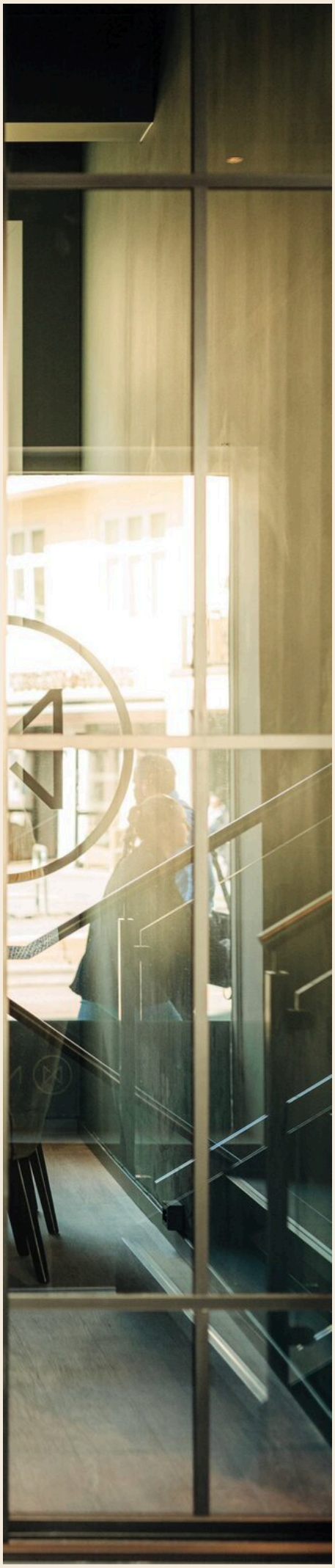
Kopi til:
Ise Invest AS, Beddingen 8, 0250 OSLO

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0052/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Casparis gate 1 0174 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 85 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kasper Hillås

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.hillaas@nordvikbolig.no
926 64 292