

Casparis gate 2



Velkommen til

Casparis gate 2



Salgsoppgaven produsert 16. april 2025

ALEXANDER KIELLANDS PLASS

Lekker 2-roms, vesentlig oppusset 2022 - Fyr/V.v. inkl. i fk. - Bad fra 2010 - IN ordning - Trafikkstille uten innsyn

Prisantydning	4 600 000,-
Fellesgjeld	238 143,-
Omkostninger	122 300,-
Totalpris	4 960 443,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 486,-
BRA-i	40 kvm
Totalt BRA	43 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1940

Megler	Thor Hafnor
Telefon	970 22 432
E-post	t.hafnor@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lys og lekker bolig med fantastisk planløsning
- Fyring, varmtvann (fjernvarme), internett, m.m. inkl.
- Kjøkken, gulv, overflater m.m. fra 2022
- Bad/soilrør/fjernvarme fra 2010 (i regi av sameiet)
- LED-Downlights
- IN-ordning (ved innfrielse utgjør felleskostnader kun 2.727,-/mnd.)
- Nye vinduer og fasadearbeider fra 2021
- Store vindusflater og generøs takhøyde
- Nydelig grønt utsyn, uten innyn
- Tidligere balkongprosjekt fra stue*
- Svært veldrevet sameie med god vedlikeholdshistorikk
- Herlig beliggende i stille, enveiskjørt gate
- Alexander Kiellands plass like utenfor døren
- Umiddelbar nærhet til alt det daglige og bred kollektivtransport
- Nydelige grøntarealer, parkanlegg og Akerselva utenfor dørstokken

Arealer og innhold

BRA-i:	40 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	43 kvm

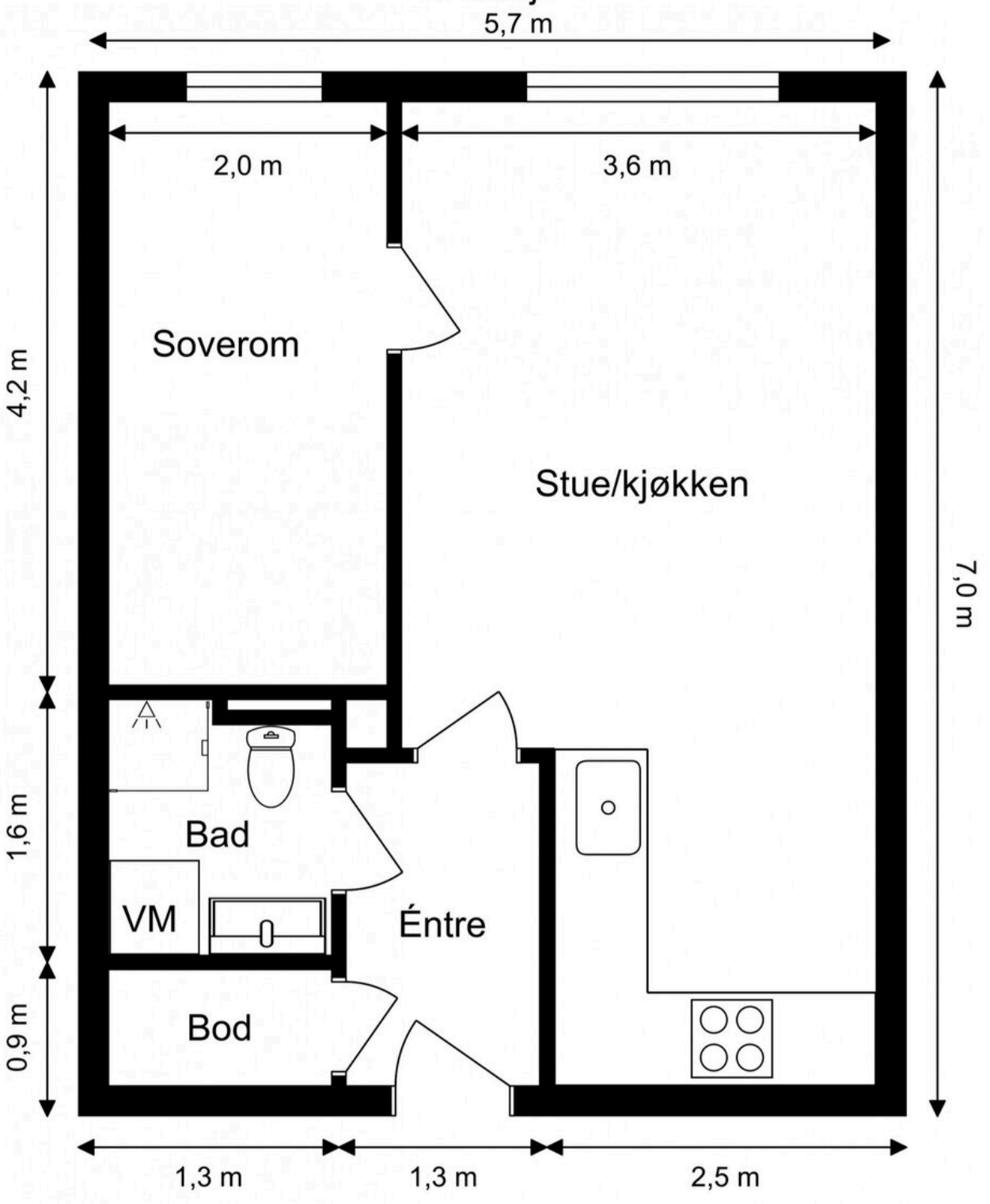
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.
Total BRA: 40 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Casparis Gate 2

2. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST







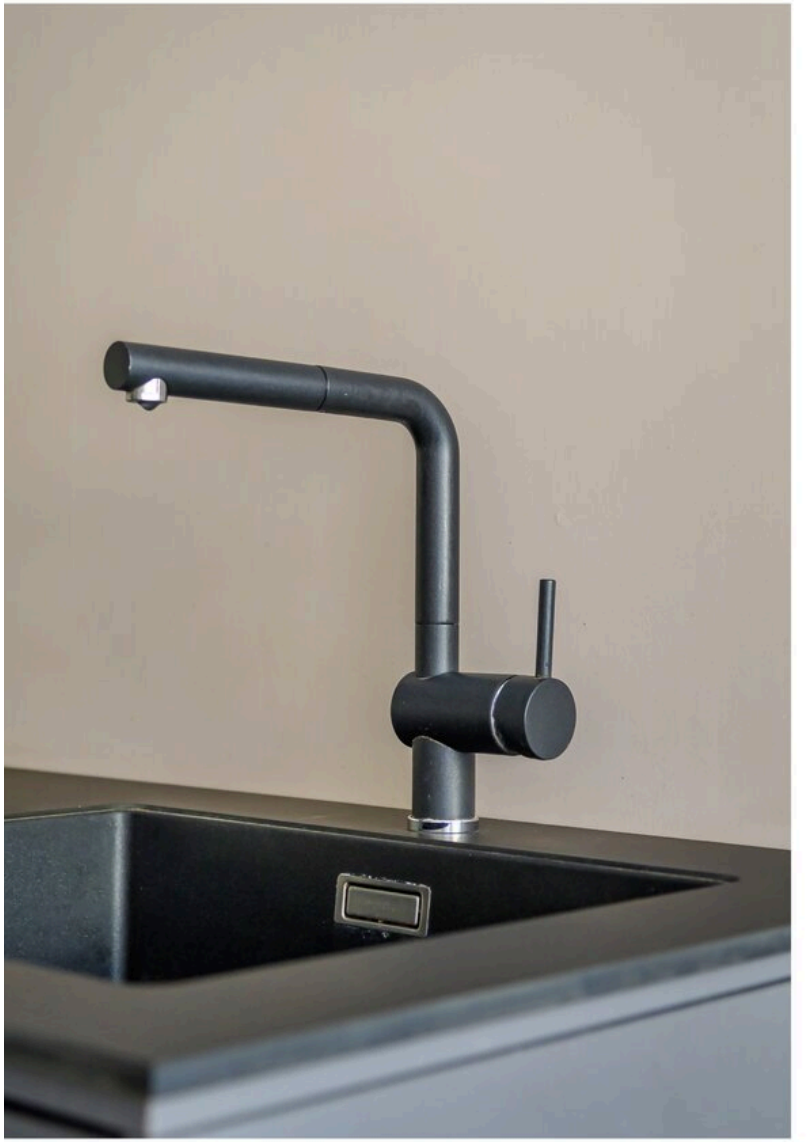








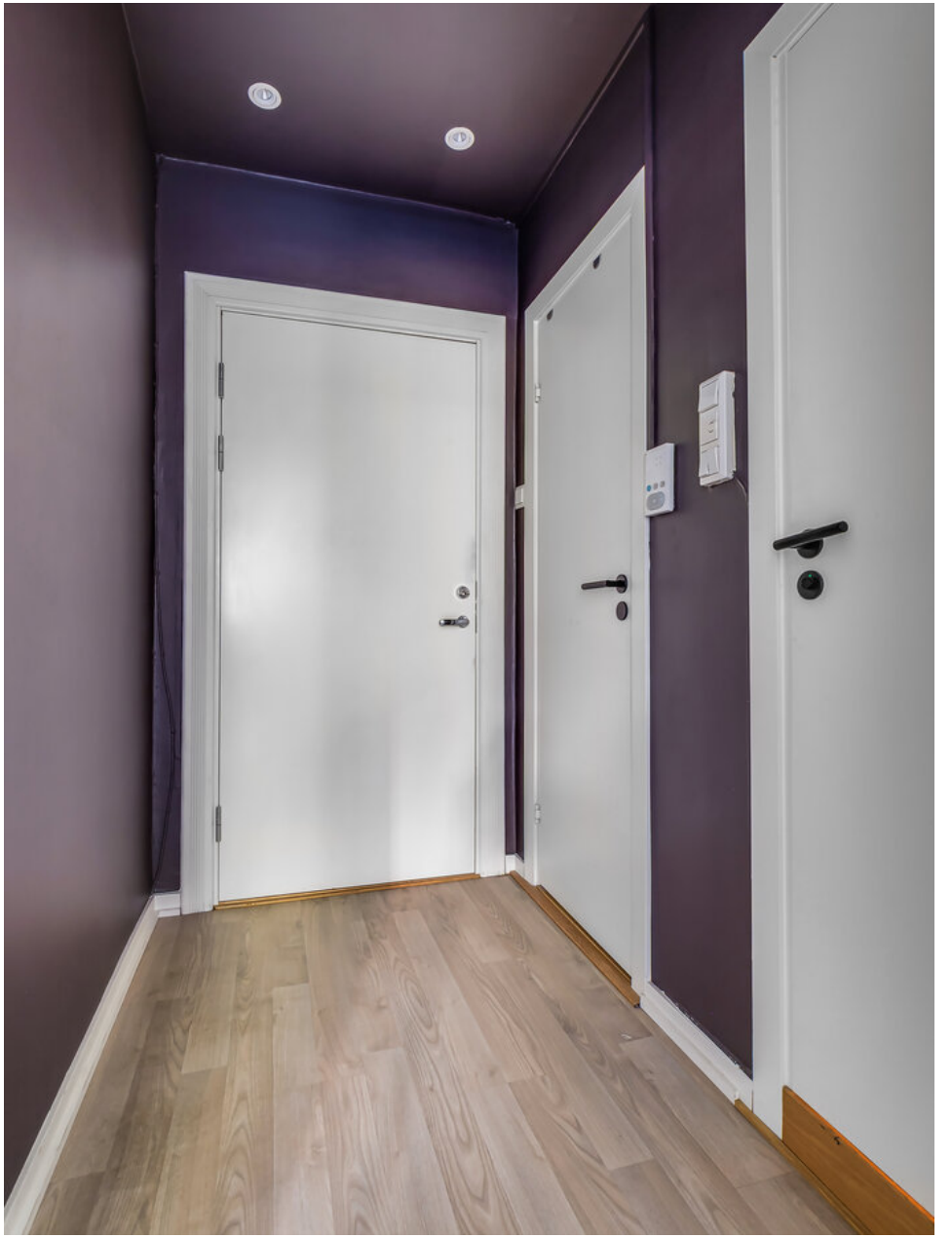


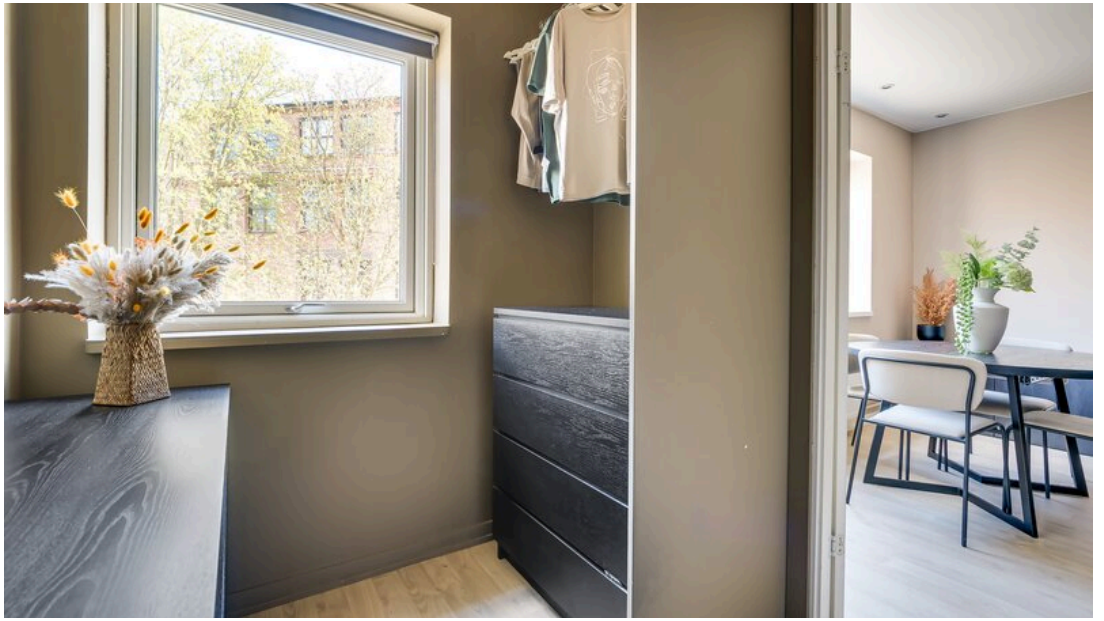
















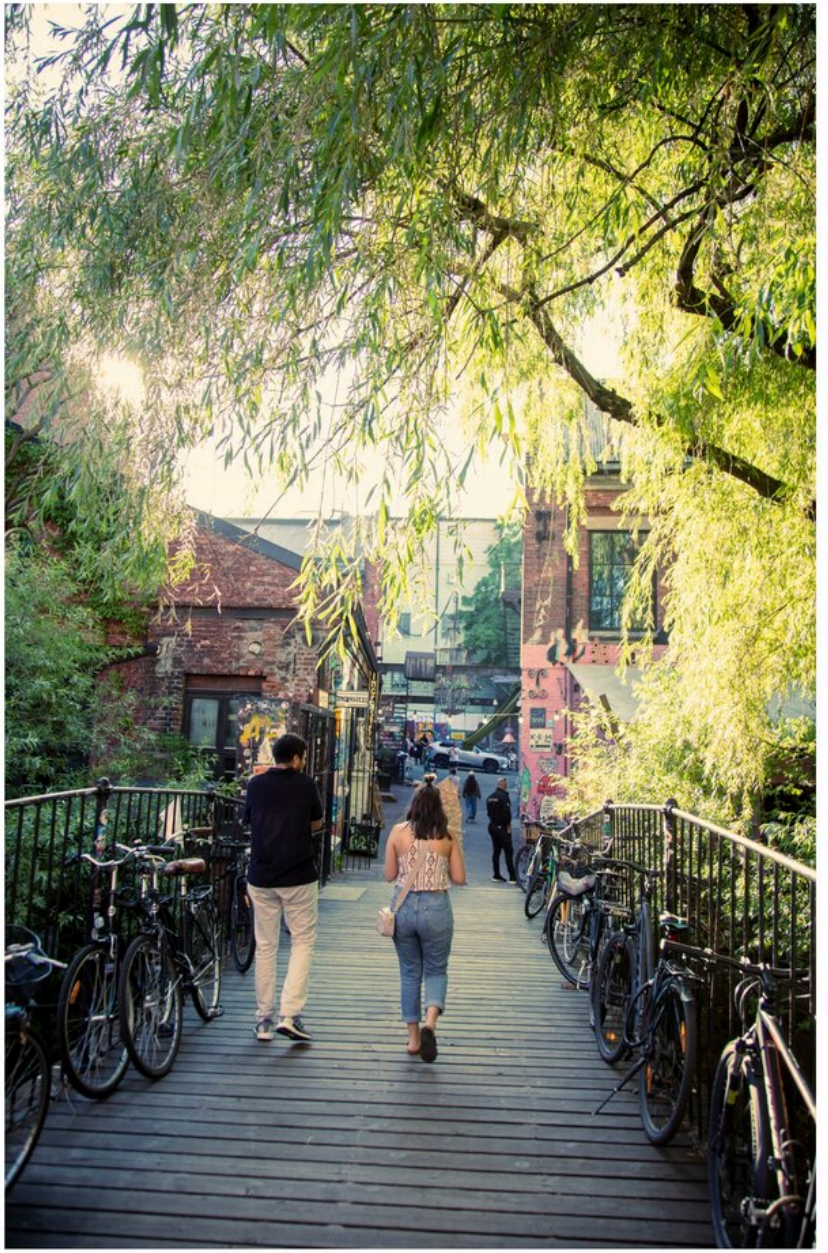

TRE STUER & BAR
TRE STUER & BAR
Automat P


Kiellands Hus


TRE
STUER
& BAR







Casparis gate 2

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 404 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	7 min 0.5 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	210 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km

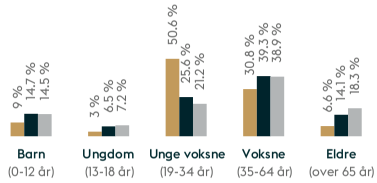
Offentlig transport

Telthusbakken	Linje 34, 54	2 min 0.2 km
Olaf Ryes plass	Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.7 km
Stortinget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

Barnehager

Akersbakken barnehage (1-5 år)	39 barn	2 min 0.2 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1...	51 barn	6 min 0.5 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	64 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamle Aker/St. Hanshaugen	4 172	2 820
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

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

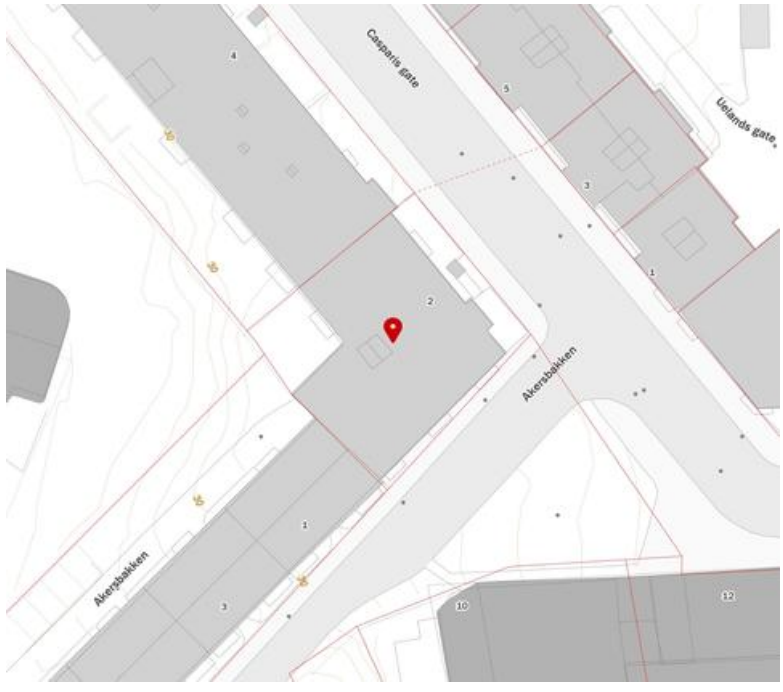
«Folk er vennlige og det er et godt samhold :)»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

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

Informasjon

Casparis gate 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0074/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Casparis gate 2, 0174 OSLO
Gnr 218, bnr 86, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Bastian Stoermann-Næss

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)
238 143,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 838 143,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
120 950,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 300,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 000,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 960 443,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 973 143,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 43 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

Total BRA: 40 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Selger opplyser at det foreligger godkjent regulering og tillatelse til å bygge balkong. Et pristilbud fra 2021 estimerte kostnaden til ca. kr 300 000, men dagens pris vil trolig være høyere. Det gjøres oppmerksom på at det ikke kan gis noen garantier for bygging av balkong da selger ikke har undersøkt denne muligheten i nyere tid. Eventuell godkjennelse fra styret, plan og bygningsetaten og utførende håndverker er kjøpers ansvar/risiko.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 3 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Boligen ligger i 2.etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod. Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 3 kvm.

Standard

Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter i grå utførelse. Benkeplate i kompaktlaminat med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og ventilator. Waterguard er montert. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Pumpeløsning på kjøkken for føring av vann.

Badet er rehabilitert i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende i 2010. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt og det er montert downlights. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speilskap og belysning. Dusjen er plassert i en nedfelt dusjnisje i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftsventil samt en tilluftspalte under dørbladet.

-Vinduer er fra 2021 og har karmer og rammer i tre med hvit utførelse. Glassene er 3-lags isoler-/energiglass.
-Leiligheten har en hvitmalt, brann- og lydklassifisert entrédør fra 2014 med brann- og lydklasse EI30–35 dB.
-Gulvene i leiligheten har 2-stavs laminat, veggene har malte overflater, og himlingene består av slette, malte flater.
-Dørene innvendig er glatte, hvitmalte dører fra 2019.
-Innvendige vannledninger er av plast, utført som rør-i-rør-system, med fordelingsstamme plassert i himlingen på badet.
-Avløpsrørene i bygget er av soil, og ble skiftet i 2010 i forbindelse med rehabilitering av bad.
-Innvendig i leiligheten er det benyttet avløpsrør av plast.
-Ventilasjonen i leiligheten er basert på naturlig oppdriftsventilasjon, med tilluft via ventiler i vegger og vinduer, og avtrekk ført til yttervegg eller over tak.
-Bygget ble tilknyttet fjernvarmeanlegg i 2010. Leiligheten får varmt tappevann og varme til radiatoranlegget via felles sentralvarmeanlegg.
-Sikringsskapet er plassert i felles gang og er utstyrt med automatsikringer, automatisk strømmåler og kursfortegnelse.
-Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr medfølger.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
-Innvendige overflater: Det er påvist manglende dør- og gulvlister flere steder. I tillegg er det enkelte steder registrert ufagmessig utførelse, hvor listverket ikke dekker gulvavslutningen tilfredsstillende.
-Innvendige dører: Det er registrert svelling i nedre del av baderomsdøren, noe som tyder på fuktpåvirkning. Låsekassen på samme dør er ikke fungerende. Bodøren tar i karmen ved åpning og lukking.
-Tekniske installasjoner (Vannledninger): Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. -Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Utbedringer bør påregnes. Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet).
-Bad (Overflater vegger og himling): Det er påvist at mykfugen i dusjsonen har sluppet fra veggen. I tillegg fremstår fugen med fagmessig utførelse og ikke kosmetisk tilfredsstillende.
-Bad (Sluk, membran og tettesjikt): Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. -Smøremembranen er over 15 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. -Det er registrert at membranen ikke er synlig klemt under klemringen i sluket, noe som avviker fra anbefalt utførelse.
- Bad (Ventilasjon): Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak. Badet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller himling. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk.
-Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Bygningsdeler som har fått TG3:
-Sanitærutstyr og innredning: Ved lekkasjetest av servantinnredningen ble det påvist at avløpsrørene er tette, som førte til tilbakeslag og vannansamling i servant.
Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Avløpet må renses eller utbedres av fagperson for å gjenopprette normal funksjon og forhindre videre skade.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger av boligen: Badet ble renovert i 2010. Resten av leiligheten, inkludert kjøkken, gulv, belysning og overflater, ble oppusset i 2022.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå denne nøye.

Bygningssakkyndig

Halvor Tobias Holtet

Byggemåte

Leiligheten ligger i 2. etasje i Casparis gate 2, som er en bygård over 5 etasjer, oppført i 1940. Bygget har bærende konstruksjoner og yttervegger i mur og betong, med utvendig teglsteinsfasade. Takkonstruksjonen er av flattakstype, tekket med papp eller folie. Grunnmuren er i støpt betong. I 2021 gjennomgikk bygget en omfattende fasaderehabilitering i regi av sameiet, inkludert utskifting av alle vinduer. Innvendig har leiligheten en luftig planløsning med åpen kjøkken-/stueløsning, romslig soverom, bad og en bod. Takhøyden i stuen er målt til 2,54m. Gulvene er belagt med 2-stavs laminat, og veggene har sparklet og malt gips. Kjøkkenet er levert av Epoc og har slette fronter i grå utførelse, samt benkeplate i svart kompaktlaminat. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, platetopp, ventilator, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Badet ble rehabilitert i 2010 som en del av et felles prosjekt i borettslagets regi, inkludert utskifting av avløpsrør i bygget.

Leiligheten fremstår i normal stand for alderen, men det er registrert enkelte avvik som er nærmere omtalt i rapporten.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med: TV på vegg medfølger ikke, med mindre ny eier ønsker å kjøpe denne. Pris etter avtale.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på

90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming skjer med radiatorer, og det er i tillegg installert elektrisk gulvvarme på badet. Varmtvann via felles bereder.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 450kr i mnd. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 486,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring/varmtvann (vannbåren varme), standardpakke tv/internett, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel/revisjon, sameiets driftsutgifter m.m.

Herav fordelt:
2.727,- Felleskostnader drift
387,- Renter IN
1.051,- Renter IN
807,- Avdrag IN
514,- Avdrag IN

Se komplett årsmelding med regnskap vedlagt salgsoppgave for et komplett bilde av hva felleskostnadene dekker.

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring, fremtidig eiendomsskatt og evt. økt hastighet internett/kabel-tv pakke.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 257 051,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 028 203,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd er inkludert (200 Mbps). Selger har valgt å oppgradere til bedre ruter og 1000 Mbps, og betaler ca. kr 500,- per måned for dette.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Casparisgt 2, orgnr. 981023730

Om sameiet

Sameiet Casparisgt. 2 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. Sameiet Casparisgt 2 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 981023730. Sameiet Casparisgt. 2 består av 30 boliger og ingen næringslokaler. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Styret har avholdt 3 styremøter da de fleste saker behandles fortløpende pr. e-post. Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, justering av felleskostnader samt henvendelser fra beboere og eksterne. Styret har det siste året bl.a. arbeidet med:
· Oppgradering av hageflekken mot Casparis gate 5. Sendt søknad til Usbl's Bomiljøfond og fått innvilget dekning på kr 30 000.
· Kontroll av ventilasjonsanlegg
· Nabovarsel ifm. planlagt utbygging i Akersbakken 12
· forsikringssaker
· Klagesaker

Hva er gjort i sameiet de siste årene:
2021
Større vedlikeholdsprosjekt:
Tak:
• Fjernet gammel taktekking og isolasjon helt ned til fallpåstøp.
• Lagt ny takisolasjon og taktekking.
• Rehabilitert betonggesims med KB-anlegg (katodisk beskyttelse med påtrykt strøm) og nytt beslag.
• Etablert stikkontakt på tak for fremtidig vedlikehold.

Fasade:
• Byttet alle vinduer og balkongdører (utvidet dørfelt til bredere balkongdør).
• Rehabilitert teglfasade.
• Rehabilitert betongbalkonger med KB-anlegg og ny fallpåstøp inkl. membran.
• Rehabilitert teglbrystning (rekkverk) på balkonger med nytt beslag, puss innside og utbedret teglfuger utside.
• Nye taknedløp inkl. tilkoblinger til balkonger.

Inne:
• Ryddet opp i felles el. anlegget: fjernet gamle/inaktive el. og telefonkabler i fellesarealer.
• Oppgradering av brannstandard: Byttet alle gamle dører med nye iht. dagens krav (og malt alle dører i samme farge), installert sentralisert varslingssystem tilknyttet vaktsentral.

Gjennomført vedlikehold i sameiet:
2020: Ny hoveddør
2018: Alle sikringsskap inkl. hovedskap fått installert automatiske avlesere
2017: Rep. tak etter lekkasje fra oppsamling av vann (tett sluk)
2017: 3 målere i hovedsikringsskap slått sammen til 1, og hovedsikring oppjustert til 63A
2016: Skuring/boning trapp/inngangspartier
2016: Maling oppgang og baktrapp, Ny lysarmatur i alle fellesområder.
2015: Rep tak, nye gesimser
2015: Ny porttelefon, Alle elledninger til vaskeri nedmontert
2014: Elektronisk lås ytterdør og kjellerdør
2013: Ny trykktank varmtvann/fyring
2012: Vaskeri stengt
2012: Vasket vegger i oppgang
2011: Ny hovedinngangsdør
2011: Nye postkasser

2010: Totalrenovering av bad, nye radiatorer, utskifting av soilrør, koblet til fjernvarme
2009: Reparasjon av grunnmur leilighet 104
2008: Reparasjon av piper
2008: Utdeling av dekoder for digital-TV
2008: Reparasjon av vegg mot Akersbakken (inn mot bakgård)
2007: Nye røkvarslere (10 års batteri) og pulverapparater
2004: Installert bredbånd (TV)
2003: Malt vinduer, verandadører, verandavegger
2002: Tekking av tak
2001: Ny hoved-inngangsdør

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 238 143,- pr. 31.03.2025

Lånenummer: 12117183937, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.03.2025: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 31.03.2025: 1 447 420
Andel av saldo: 64 357
Første termin/første avdrag: 30.03.2015 (siste termin 30.09.2030)
IN lån - IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes
senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16363514506, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.03.2025: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 62
Saldo per 31.03.2025: 3 790 690
Andel av saldo: 173 786
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 30.09.2040)
IN lån - IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes
senest to uker før nedbetaling.

Andel fellesgjeld betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene. Ved full innfrielse av lån vil felleskostnadene utgjøre 2.727,-/mnd.

Det tas forbehold rundt renteendring og/eller endrede vilkår på felles lån.

Fellesformue

Kr 38 628,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for år 2024 viste et overskudd på kr. 396 713,-. Overskuddet ble overført til sameiets egenkapital.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseier belastes et gebyr for bruksoverlating/utleie av boligseksjon for slitasje på fellesområder og ekstra renhold. Gebyret fastsettes av styret. Seksjonseier blir fakturert i etterkant av innflytting og ved utleie av seksjonen. Kjøper dekker fakturaen for flyttegebyr direkte.

Dyrehold

Det er bare tillatt å holde hund eller katt etter godkjenning fra styret, og under forutsetning av at andre leieboere ikke sjeneres.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 94069429

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 660 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger, se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget sentral, men tilbaketrukket beliggenhet i en stille gate i et trivelig og etablert boligområde ved St. Hanshaugen, like ved Gamle Aker kirke. Området byr på et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter i umiddelbar nærhet, inkludert forretninger, kafeer, restauranter, treningssentre, skoler, barnehager og butikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig.

Det er kort avstand til St. Hanshaugens populære fasiliteter, som Kaffebrenneriet, Pascal og den flotte parken med delikatesseforretningen Gutta på Haugen. St. Hanshaugen Senter tilbyr dagligvarebutikker, apotek, renseri/skredder, frisør og blomsterbutikk, alt i umiddelbar nærhet. Den idylliske St. Hanshaugen park ligger bare en kort spasertur unna og byr på treningspark, andedam, benker for avslapning, fjorutsikt og sommerkonserter på parkens egen scene.

Alexander Kiellands plass, som har gjennomgått en omfattende forvandling de siste årene, ligger også i nærheten. I dag fremstår området som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Her finner du blant annet Coop Mega, Vinmonopolet, Narvesen, blomsterbutikk og bokhandel. Nabolaget byr også på flere anerkjente spisesteder, som Tranen Åpent Bakeri, Michelin-restauranten Bar Amour og den populære Vesuvio Pizza.

Det er kort vei til Vulkan, et attraktivt og spennende byområde med et bredt kulturtilbud, restauranter, hoteller, boliger og treningssentre. Vulkan Mathallen har

blitt en viktig attraksjon for Oslo, med et bredt utvalg av kvalitetsprodukter fra noen av Norges beste produsenter.

Leiligheten har gangavstand til Grünerløkka, Bislett og Majorstuen, som byr på et rikt byliv, spennende butikker, hyggelige parker og gode restauranter. I tillegg er det flere rekreasjonsområder i nærheten, inkludert Akerselva og Telthusbakken.

Området har et godt kollektivtilbud med hyppige bussavganger i alle retninger. Buss 21 går mot Aker Brygge, Solli plass, Bygdøy og sjøkanten. Buss 34 og 54 tar deg til Tåsen, Sognsvann, Nordmarka, Ekeberg og Jernbanetorget/Sentrum. Buss 37 går døgnet rundt og tar deg raskt til sentrum. Det er også bysykkelstativer og kort vei til flybuss, med holdeplass ca. 250 meter unna.

Leiligheten ligger i gangavstand til flere utdanningsinstitusjoner, blant annet AHO, KhiO og Westerdals. I tillegg er det kort vei til Universitetet i Oslo, Handelshøyskolen BI, Tannlegehøyskolen og OsloMet.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 31.04.1952. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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. Byggemeldte tegninger er innhentet men det er ikke inntegnet benevnelse på rombruk på tegningene. Det er inntegnet dørblader og vindusflater. Opprinnelig kjøkken lå der dagens soverom er etablert og det er etablert pumpeløsning på kjøkkenet. Endring er ikke søkt i plan og bygningsetaten. Videre bruk er kjøpers ansvar/risiko.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger på en tomt regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-171GO for Nordre bydel I og reguleringsbestemmelse S-2255 (endret S-2937). Kommuneplanen vedtatt i 2015 har påvirket flere eldre reguleringsplaner i Oslo.

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.

Noen pågående byggesaker i området:
-Akersbakken 12 - Tilbygg, påbygg og fasadeendring. Saksnummer:202454618. Siste bevegelse:Siste dok. 05.03.2025
-Akersbakken 1 - Oppføring av sykkelskur. Saksnummer:202211874. Siste dok.

21.10.2022
-Casparis gate 9 - Bruksendring av bruksenhet H0101 fra kontor til bolig.
Saksnummer:202459176. Siste dok. 27.02.2025

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/218/86/8:
01.11.1939 - Dokumentnr: 306027 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:86
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1940 - Dokumentnr: 303476 - Best. om adkomstrett
best om felles gårdsplass
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:86
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1940 - Dokumentnr: 303478 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:86
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1945 - Dokumentnr: 301005 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:86
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1976 - Dokumentnr: 508152 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1977 - Dokumentnr: 519770 - Erklæring/avtale
vedr. varme og varmt vann m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:86
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1976 - Dokumentnr: 508152 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/2383
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 30 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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: 0,50% av salgssum. Estimert til ca. kr. 24 940,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 983,-

Samlet skal selger betale kr. 107 114,- 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 20. april 2025

Megler

Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97022432

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Casparis gate 2

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Casparis gate 2, 0174 OSLO
OSLO kommune
gnr. 218, bnr. 86, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 04.04.2025 **Rapportdato:** 19.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1083 **Referansenummer:** KQ5667

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Vår ref:** Halvor Tobias Holtet

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS eies av Halvor Holtet som har bakgrunn som tømrer med senere ingeniørutdanning hos Fagskolen i Østfold, samt takstutdanning fra NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:
-Tilstandsrapport basert på NS 3940 og NS 3600 (avhendingslov/boligsalgslov).
-Verdi- og lånetakst.
-Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.
-Byggelånsoppfølgning
-Arealoppmåling

Med over 10 års erfaring som bla. tømrer og ingeniør er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle kunder.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet
Uavhengig Takstingeniør
post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Casparis gate 2, 0174 OSLO
Gnr 218 - Bnr 86
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje i Casparis gate 2, som er en bygård over 5 etasjer, oppført i 1940. Bygget har bærende konstruksjoner og yttervegger i mur og betong, med utvendig teglsteinsfasade. Takkonstruksjonen er av flattakstype, tekket med papp eller folie. Grunnmuren er i støpt betong. I 2021 gjennomgikk bygget en omfattende fasaderehabilitering i regi av sameiet, inkludert utskifting av alle vinduer. Innvendig har leiligheten en luftig planløsning med åpen kjøkken-/stueløsning, romslig soverom, bad og en bod. Takhøyden i stuen er målt til 2,54m. Gulvene er belagt med 2-stavs laminat, og veggene har sparklet og malt gips. Kjøkkenet er levert av Epoc og har slette fronter i grå utførelse, samt benkeplate i svart kompaktlaminat. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, platetopp, ventilator, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Badet ble rehabilitert i 2010 som en del av et felles prosjekt i borettslagets regi, inkludert utskifting av avløpsrør i bygget. Leiligheten fremstår i normal stand for alderen, men det er registrert enkelte avvik som er nærmere omtalt i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Vinduer er fra 2021 og har karmer og rammer i tre med hvit utførelse. Glassene er 3-lags isoler-/energiglass. Leiligheten har en hvitmalt, brann- og lydklassifisert entrédør fra 2014 med brann- og lydklasse EI30–35 dB.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i leiligheten har 2-stavs laminat, veggene har malte overflater, og himlingene består av slette, malte flater. Dørene innvendig er glatte, hvitmalte dører fra 2019. Overflatene er vurdert skjønnsmessig basert på synlig slitasje eller skader. Det må påregnes noe hakk og merker i en brukt bolig, og dette kommenteres kun dersom det overstiger det som anses som normal bruksslitasje. Det er kun stedvis søkt etter bom i fliser. Nivellering av gulvoverflater ble utført i stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne, samt flere punktmålinger innenfor et område på 2 meter. Nivåforskjellene som ble målt ligger innenfor toleransene i gjeldende standard for planhetsavvik. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for byggeperioden.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er rehabilitert i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende i 2010. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt og det er montert downlights. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speilskap og belysning. Dusjen er plassert i en nedfelt dusjnisje i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftsventil samt en tilluftspalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Epoc med glatte fronter i grå utførelse.
Benkeplate i kompaktlaminat med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og ventilator. Waterguard er montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast, utført som rør-i-rør-system, med fordelingsstamme plassert i himlingen på badet. Avløpsrørene i bygget er av soil, og ble skiftet i 2010 i forbindelse med rehabilitering av bad. Innvendig i leiligheten er det benyttet avløpsrør av plast. Ventilasjonen i leiligheten er basert på naturlig oppdriftsventilasjon, med tilluft via ventiler i vegger og vinduer, og avtrekk ført til yttervegg eller over tak. Bygget ble tilknyttet fjernvarmeanlegg i 2010. Leiligheten får varmt tappevann og varme til radiatoranlegget via felles sentralvarmeanlegg. Oppvarming skjer med radiatorer, og det er i tillegg installert elektrisk gulvvarme på badet. Sikringsskapet er plassert i felles gang og er utstyrt med automatsikringer, automatisk strømmåler og kursfortegnelse. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr medfølger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

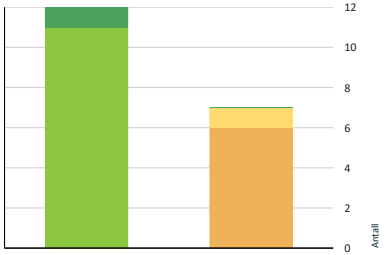
Byggemeldte tegninger er innhentet, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk av boligen. Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med dagens planløsning. Endringene anses som mindre og er ikke søknadspliktige etter gjeldende regelverk.
-Det er fremvist ferdigattest på bad fra 2010.

Casparis gate 2, 0174 OSLO
Gnr 218 - Bnr 86
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Radon** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1940

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Løpende vedlikehold, reparasjoner og oppgraderinger håndteres av sameiet og finansieres gjennom fellesutgiftene. Sameiet står ansvarlig for vedlikehold av byggets fellesarealer, tekniske installasjoner, fasader, tak og andre bygningsmessige felleskomponenter.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer er fra 2021 og har rammer og karmer av tre med hvit utførelse. Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass.
- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

TG 1 Dører

Leiligheten har en hvitmalt brann- og lydklassifisert éntredør fra 2014 med brann/lydklasse: EI30-35DB.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: 2-stavs laminat og fliser på bad.

Vegger: Malte overflater og fliser på bad.

Tak: Malte slette overflater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal brukasslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist manglende dør- og gulvlister flere steder. I tillegg er det enkelte steder registrert ufagmessig utførelse, hvor listverket ikke dekker gulvavslutningen tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende og feilmontert listverk må kompletteres og utbedres for å lukke avviket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Éntre:
8mm igjennom hele rommet.
6mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken:
4mm igjennom hele rommet.
2mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.



Casparis gate 2, 0174 OSLO
Gnr 218 - Bnr 86
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport







TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om radonmåling i egen bolig, men det anbefales å gjennomføre en radonmåling for å sikre et trygt innemiljø og avdekke eventuelle høye radonkonsentrasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har hvitmalte, glatte dører fra 2019.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

-Det er registrert svelling i nedre del av baderomsdøren, noe som tyder på fuktpåvirkning. Låsekassen på samme dør er ikke fungerende.
-Bodøren tar i karmen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

-Baderomsdøren bør vurderes utskiftet eller utbedret. Låsekassen må repareres eller skiftes.
-Bodør bør justeres for fri bevegelighet og for å hindre videre slitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er rehabilitert i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende i 2010. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt og det er montert downlights. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speilskap og belysning. Dusjen er plassert i en nedfelt dusjnisje i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftsventil samt en tilluftspalte under dørbladet.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med fliser, og himlingen er malt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, og det er installert elektriske varmekabler i rommet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

-Smøremembranen er over 15 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
-Det er registrert at membranen ikke er synlig klemt under klemringen i sluket, noe som avviker fra anbefalt utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Membranen bør følges opp med jevnlig tilsyn, og tettheten bør testes ved mistanke om lekkasje. Ved fremtidig rehabilitering anbefales det at tettesjikt og slukforbindelse utføres i tråd med gjeldende anbefalinger og bransjestandard.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med nedfelt servant i servantskap, speilskap, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

*Merknad:
Det er registrert avvik ved servanten, hvor avløpsrøret er delvis tett. Dette medfører oversvømmelse dersom vannet står og renner over tid. Eier har opplyst at forholdet vil bli utbedret før overtakelse, enten ved reparasjon eller utskifting av servant og/eller avløpsrør. Forholdet er notert, og kjøper bes være oppmerksom på dette.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet ventileres med naturlig oppdriftsventilasjon via ventil i himling eller vegg. Tilluft tilføres gjennom spalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Badet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller himling. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk for å sikre bedre fukthåndtering og redusere risiko for fuktskader over tid. Oppdriftsventilasjon var vanlig praksis på byggetidspunktet, men tilfredsstiller i begrenset grad dagens anbefalinger for ventilasjon i våtrom.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilliggende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), med fordelingsstamme i himlingen på badet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

-Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Utbedringer bør påregnes.
-Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet).

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Konsekvens:
Åpne eller feilaktig pluggete varerør kan føre til at vann eller fukt ledes ukontrollert gjennom konstruksjonen ved eventuell lekkasje. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader og svekket lekkasjesikring, spesielt i våtrom.
Tiltak:
Varerør som ikke er i bruk må avsluttes forskriftsmessig med egnet plugg. Pluggingen bør utføres av fagperson og kontrolleres for å sikre tett utførelse i tråd med våtromsnormen og krav til lekkasjesikre installasjoner.

TG 1 Avløpsrør

Casparis gate 2, 0174 OSLO
Gnr 218 - Bnr 86
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

Bygget har avløpsrør av soil, og innvendig i leiligheten er det benyttet avløpsrør av plast. Soilrørene i bygget ble skiftet i 2010 i forbindelse med rehabilitering av badet. Rørene er ikke fysisk besiktiget, og vurderingen er basert på alder og tilgjengelig informasjon.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon, med tilluft via ventiler i vegger og vinduer. Avtrekk føres til yttervegg eller over tak.

TG 1 Varmesentral

Det ble installert fjernvarme i 2010.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen er tilknyttet et sentralanlegg for varmtvann, som benyttes både til tappevann og som varmekilde for radiatoranlegget.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten varmes opp med radiatorer med tilkobling til felles varmtvannsanlegg. I tillegg er det elektrisk gulvvarme på badet.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i felles gang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Grunnet anleggets alder, mangel på samsvarserklæring og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales det å utføre en utvidet el. Kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. 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.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Casparis gate 2, 0174 OSLO
Gnr 218 - Bnr 86
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

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.



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.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	40			40	
Kjeller		3		3	
SUM	**40**	**3**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 3 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte tegninger er innhentet, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk av boligen. Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med dagens planløsning. Endringene anses som mindre og er ikke søknadspliktige etter gjeldende regelverk.
-Det er fremvist ferdigattest på bad fra 2010.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: -Det er byttet vinduer i alle leiligheter i 2022 samt vedlikeholdsarbeid på himling.
-Oppussing av kjøkken og soverom.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Casparis gate 2, 0174 OSLO
Gnr 218 - Bnr 86
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	39	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Andres (leietaker)	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	86		8	660 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Casparis gate 2

Hjemmelshaver
Stoermann-Næss Bastian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Casparis gate 2 ligger sentralt i Oslo, i bydelen St. Hanshaugen. Eiendommen er i nærheten av Alexander Kiellands plass, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, kafeer og restauranter. Området har gode kollektivtransportforbindelser, med enkel tilgang til buss- og trikkelinjer som kobler til resten av byen. Nærområdet inkluderer også parker og rekreasjonsområder, noe som gir gode muligheter for friluftsliv i urbane omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger på en tomt regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-171GO for Nordre bydel I og reguleringsbestemmelse S-2255 (endret S-2937). Kommuneplanen vedtatt i 2015 har påvirket flere eldre reguleringsplaner i Oslo.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for varm-pg kloakk.Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 470 000	2021

Casparis gate 2, 0174 OSLO
Gnr 218 - Bnr 86
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	85000185			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	28.03.2025		Fremvist		Nei
Orginale plantegninger	02.10.1938		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest montering av brannalarmanlegg	28.10.2021		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner	12.05.2010		Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.04.2025	

Casparis gate 2, 0174 OSLO
Gnr 218 - Bnr 86
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Casparis gate 2, 0174 OSLO
Gnr 218 - Bnr 86
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KQ5667

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stoermann-Næss, Bastian	9578-5999-4-1754692	2025-04-01 15:55:38

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
1. apr. 2025

Oppdragsnummer
23-0074/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Casparis gate 2, 0174 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Bastian Stoermann-Næss

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. august 2022

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: 85000185
Forsikret i: Gjensidige

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: Ikke informasjon da baderom ble pusset opp i regi av sameiet i 2010. USBL bør ha dokumentasjon

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

Eventuell kommentar: Ikke direkte info ang dette da arbeid er gjort i regi av sameiet i 2010

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

Eventuell kommentar: Ikke direkte info ang dette da arbeid er gjort i regi av sameiet i 2010

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: USBL har dokumentasjon da dette er gjort i regi av sameiet. Det er byttet vinduer i alle leiligheter i 2022 samt vedlikeholdsarbeid på himling.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort noe i min eiertid. Men er nye automatsikringer.

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Oppussing av kjøkken og soverom

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?

Nei

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke meg bekjent

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.

Nei

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?

Nei

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?
Nei

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? Gjort ved salg i 2022 og gjøres på nytt ved salg nå i 2025

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

Eventuell kommentar: Alt felles arbeid ble gjort i 2022. Ingen planer om store prosjekter i tiden fremover.

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: 23-0074/25



INNKALLING 2025

Sameiet Casparisgt 2

Onsdag 19.03.2025 kl. 10:00
Digital gjennomføring via Min Side

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Casparisgt 2

Tid og sted: Onsdag 19.03.2025 - Digital gjennomføring via Min Side

Høringsperiode: 19.03.2025 10:00 - 20.03.2025 10:00

Stemmeperiode: 20.03.2025 12:00 - 24.03.2025 12:00

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før onsdag 19.03.2025 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

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 140 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Gunn Heggelund (2024-2026)

Styremedlem, Susanne Håkonsen (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Olav Slettan (2023-2025) - på valg

Varamedlem, Alexander Inghilleri (2024-2025) - på valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Susanne Håkonsen er på valg
Olav Slettan er på valg

Forslag til vedtak: Susanne Håkonsen velges som styremedlem for 2 år
Alexander Inghilleri velges som styremedlem for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Alexander Inghilleri er på valg

Forslag til vedtak: Anders Hoddevik velges som varamedlem for 1 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 635 145**	**1 519 218**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	396 713	989 100
Tilbakeføring av avskrivning	5 397	5 397
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-330 416	-878 570
B. Endring arbeidskapital	**71 693**	**115 927**
C. Arbeidskapital	**1 706 838**	**1 635 145**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 803 575	1 828 426
Kortsiktiggjeld	-96 736	-193 281
C Arbeidskapital	**1 706 838**	**1 635 145**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 201 531	2 180 141	2 190 849	2 200 535
Sum leieinntekt		**2 201 531**	**2 180 141**	**2 190 849**	**2 200 535**
Andre inntekter					
Sum inntekt		**2 201 531**	**2 180 141**	**2 190 849**	**2 200 535**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	20 269	20 093	20 000	20 000
Styrehonorar	2	143 750	142 500	140 000	140 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	5 397	5 397	5 500	0
Driftskostnad					
Energikostnad		379 516	408 213	380 000	382 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	101 892	92 433	196 500	100 200
Kommunale avgifter/renovasjon		321 378	277 258	321 000	361 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 188	5 938	6 188	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell		0	0	3 000	0
Reparasjon og vedlikehold	6	153 251	80 087	126 000	58 000
Revisjonshonorar		5 726	5 469	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		93 345	88 563	93 000	97 000
Andre honorar	7	20 125	19 500	21 500	22 500
Kontorkostnad		81	0	0	0
TV/bredbånd		83 905	126 699	90 000	86 000
Forsikringer		138 626	131 437	139 489	147 000
Andre kostnader	8	5 201	3 245	2 600	4 800
Sum kostnad		**1 478 650**	**1 406 831**	**1 550 777**	**1 431 500**
Driftsresultat før IN		**722 881**	**773 310**	**640 072**	**769 035**
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		0	545 223	0	0
Driftsresultat etter IN		**722 881**	**1 318 533**	**640 072**	**769 035**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		72 615	49 446	0	0
Rentekostnad		398 783	378 878	384 324	374 020
Netto finansposter		**326 168**	**329 432**	**384 324**	**374 020**
Årsresultat		**396 713**	**989 100**	**255 748**	**395 015**
Overført sameiekapital		396 713	989 100	0	0
SUM OVERFØRINGER		**396 713**	**989 100**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Casparisgt 2

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	27 883	33 280
Sum anleggsmidler		**27 883**	**33 280**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		4 949	5 601
Forskuddsbetalte kostnader		77 855	75 005
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 720 771	1 747 821
Sum omløpsmidler		**1 803 575**	**1 828 426**
SUM EIENDELER		**1 831 458**	**1 861 706**

Balanse 2024 Sameiet Casparisgt 2

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 591 112	-3 987 825
Sum opptjent egenkapital		**-3 591 112**	**-3 987 825**
Sum egenkapital	9	**-3 591 112**	**-3 987 825**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	5 325 834	5 656 250
Sum langsiktig gjeld		**5 325 834**	**5 656 250**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 021	116 356
Skyldig off. myndigheter		3 961	3 216
Påløpne renter		2 095	3 231
Annen kortsiktig gjeld		56 659	70 479
Sum kortsiktig gjeld		**96 736**	**193 281**
Sum gjeld		**5 422 570**	**5 849 531**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 831 458**	**1 861 706**

Sted:_____ Dato:_____

Gunn Heggelund Styreleder	Olav Slettan Styremedlem	Susanne Håkonsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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,-. 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.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Casparisgt 2

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 471 380	1 471 380
3650 Innkrevde felleskostn. renter	395 994	378 385
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	334 157	330 376
Sum	**2 201 531**	**2 180 141**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	20 269	20 093
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	143 750	142 500
Sum	**164 019**	**162 592**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Porttelefontabl
Anskaffelseskost pr.01.01 :	80 949
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	80 949
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	53 066
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 883
Årets avskrivninger :	5 397
Anskaffelsesår :	2015
Antatt levetid i år :	15

Sameiet består av 30 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 218, b.nr 86 i Oslo kommune. Eiertomt på 660,4 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polisenr. SP586942.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	48 556	36 528
6361 Fast renhold	41 904	43 884
6362 Skadedyrutryddelse	6 901	6 662
6391 Snømåking/strøing/feiing	4 531	1 000
6392 Containerleie/tømming	0	4 359
Sum	**101 892**	**92 433**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS Sms E-post	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	16 944	12 941
6603 Vedlikehold elektro	0	37 877
6610 Andre vaktmestertjenester	15 303	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	90 000	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	25 710	14 438
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 275	14 832
6648 Vedlikehold dører og porter	2 019	0
Sum	**153 251**	**80 087**

Konto 6610 gjelder montering av nytt energi glass samt service inngangsdør.

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 625	7 000
6716 Honorarkostnader øvrige	12 500	12 500
Sum	**20 125**	**19 500**

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Casparisgt 2

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Årsmøte	1 800	1 600
7770 Betalingskostnader	1 010	1 241
7772 Omkostninger inkasso	0	35
7773 Omkostninger innkreving	2 244	381
7792 Ørediferanse	0	1
7795 Husleietap	147	-13
Sum	**5 201**	**3 245**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 987 825	396 713	-3 591 112
Sum opptjent egenkapital	**-3 987 825**	**396 713**	**-3 591 112**
Sum egenkapital	**-3 987 825**	**396 713**	**-3 591 112**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Casparisgt 2

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Finansiering av renovasjon på bygget	Finansiering av vann,avløpsrør og våtromsrehabilitering
Lånenummer:	**16363514506**	**12117183937**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2009
Rentesats:	7.20 %	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.09.2040	30.09.2030
Opprinnelig lånebeløp:	6 295 000	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 951 423	1 704 827
Avdrag i perioden:	126 642	203 774
Lånesaldo 31.12:	**3 824 782**	**1 501 052**
Saldo 5 år frem i tid:	3 035 198	232 422

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117183937	3	101 585	304 755
	1	99 604	99 604
	1	97 622	97 622
	1	93 798	93 798
	3	88 622	265 866
	2	84 769	169 538
	1	73 099	73 099
	5	66 742	333 710
	1	62 528	62 528
	1	535	535
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363514506	1	266 643	266 643
	3	241 169	723 507
	1	181 114	181 114
	5	175 349	876 745
	1	166 653	166 653
	2	150 691	301 382
	3	145 419	436 257
	1	138 342	138 342
	1	133 109	133 109
	1	130 398	130 398
	3	127 688	383 064
	1	87 521	87 521

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Casparisgt 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Casparisgt 2

Styreleder	Gunn Heggelund (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Olav Slettan (sign.)	11.02.2025
Styremedlem	Susanne Håkonsen (sign.)	12.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Casparisgt 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Casparisgt 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© 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 document key: MANDN-EDMUK-4GUT2-FP4S3-FFVWN-4SDIM

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: MANDV-EDMUK-4GUF2-FP4S3-FDWWN-46DIM

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: 51.174.xxx.xxx
2025-02-12 18:23:53 UTC
bankID

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: MANDV-EDMUK-4GUF2-FP4S3-FDWWN-46DIM

Årsmelding 2024 - Sameiet Casparisgt 2

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Susanne Håkonsen
Styremedlem, Olav Slettan
Varamedlem, Alexander Inghilleri

Styret i Sameiet Casparisgt 2 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Casparisgt 2 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. Sameiet Casparisgt 2 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 981023730

Sameiet Casparisgt 2 består av 30 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Casparisgt 2 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 94069429. 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.

Sameiet Casparisgt 2 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 3 styremøter da de fleste saker behandles fortløpende pr. e-post. Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, justering av felleskostnader samt henvendelser fra beboere og eksterne.

Styret har det siste året bl.a. arbeidet med:

· Oppgradering av hageflekken mot Casparis gate 5.
Sendt søknad til Usbl's Bomiljøfond og fått innvilget dekning på kr 30 000.

· Kontroll av ventilasjonsanlegg

· Nabovarsel ifm. planlagt utbygging i Akersbakken 12

· forsikringssaker

· Klagesaker

Styret jobber mye med saker relatert til søppel, støy og unødig utløsning av brannalarm. Styret ønsker å understreke viktigheten av at vedtektene og husordensreglene overholdes. Ifølge eierseksjonsloven skal enhver seksjonseier benytte sin seksjon og fellesarealene på en korrekt og respektfull måte. Det skal ikke være til skade eller ulempe for andre beboere. Etter lov om helligdagsfred skal det på helligdager være roligere hele døgnet.

For å holde felleskostnadene nede minner styret om følgende:

Søppel – styret har mottatt varsel om bøtelegging fra kommunen
Etter gjentatte tilfeller med hensetning av søppelposer utenfor søppelskuret, så har vi nå mottatt 2.gangs varsel om at vi neste gang vil bøtelegges med kr 5000 pr gang. Dette gjelder også ved kasting at gjenstander som ikke regnes som husholdningsavfall. Elektriske artikler, emballasje for større gjenstander, spesialavfall o.l. som skal leveres på kommunens gjenbruksstasjon.

Større pappesker må rives opp før de legges i pappbeholderen.

Styret oppfordrer alle beboere til å påse at det ikke lekker væske fra søppelposen når man går gjennom fellesareal mot søppelskuret for kasting av søppelposer. Drypper det fra søppelposen, vær så snill å ta en ekstra pose rundt den rennende søppelposen, slik at vi unngår klissete gulv og vond lukt i sameiets fellesareal.

Utløsning av brannalarm
En utrykning fra brannvesenet vil koste ca kr 6 000 pluss mva. Det er derfor viktig at alle setter seg inn i avstillingspanelet som står i hver etg. Opplæringsvideo finnes på Sameiets Facebookside. Det er mulig å hindre brannalarmen å gå til brannvesenet hvis man trykker på knappen innen 2 minutter. Deretter er det viktig at man lufter ut røyken fra leiligheten. Regningen for brannutrykning vil bli fakturert den som utløser falsk alarm uten å skru den av.

Støyende arbeid må varsles
Styret ønsker å sette fokus på at det må informeres på forhånd om støyende arbeider. Dette kan enkelt varsles på Sameiets Facebookgruppe.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 19.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

HVA ER GJORT NÅR AV VEDLIKEHOLD I SAMEIET CASPARIS GATE 2

Mai 2018	Alle sikringsskap inkl. hovedskap fått installert automatiske avlesere
Okt 2017	Rep. tak etter lekkasje fra oppsamling av vann (tett sluk)
Juli 2017	3 målere i hovedsikringsskap slått sammen til 1, og hovedsikring oppjustert til 63A
Juli 2016	Skuring/boning trapp/inngangspartier
Apr 2016	Maling oppgang og baktrapp Ny lysarmatur i alle fellesområder
Okt 2015	Rep tak, nye gesimser
Feb 2015	Ny porttelefon Alle el-ledninger til vaskeri nedmontert
Des 2014	Elektronisk lås ytterdør og kjellerdør
Des 2013	Ny trykktank varmtvann/fyring
Des 2012	Vaskeri stengt
Jan 2012	Vasket vegger i oppgang
Nov 2011	Ny hovedinngangsdør
Jan 2011	Nye postkasser
Vår 2010	Totalrenovering av bad Nye radiatorer Utskifting av soilrør Koblet til fjernvarme
Høst 2009	Reparasjon av grunnmur leilighet 104
Mars 2008	Reparasjon av piper
Feb 2008	Utdeling av dekoder for digital-TV
Jan 2008	Reparasjon av vegg mot Akersbakken (inn mot bakgård)
Jan 2007	Nye røkvarslere (10 års batteri) og pulverapparater
Juni 2004	Installert bredbånd (TV)
Juni 2003	Malt vinduer, verandadører, verandavegger
Des 2002	Tekking av tak
Vår 2001	Ny hoved-inngangsdør
Høst 2000	Ny vegg under stuevindu leil. 504fy2
Høst 98/vår 99	Ny porttelefon
Høst 99	Malt inngangsparti/oppgang Nye postkasser Reparasjon av yttervegg leil. 104

Sommer 99	Ny tørketrommel
Høst/vinter 98	Ny vaskemaskin
Høst 97	Nytt varmtvannnsberederanlegg
Vår 97	Oppussing vaskerier (C2 og B39)
Høst 93/Vår 94	Utbedring av balkonger (C2 og B39) Skifting av el. opplegg; hovedtavler, stigeledninger, innvendige ledninger/kontakter (C2 og B39?)
Høst 91	Nye vinduer (ref. 28.11.91) (C2, C4 og B39)
? 91	Røkvarslere, brannslukningsapparater (C2, C4 og B39)
90	Gress, kanting rundt gress (C2, C4 og B39)
88/89	Søppelhus (C2 og B39)
87/88	Nytt gulvbelegg i ganger C2
87	Nytt tak C2 Oppussing oppgang C2, dugnad

FARGEKODER

Grønnfarge hoveddør:	RAL 6020 (Matt) S 6030-G (Blank)
Hvitfarge vinduer:	Bomull – 50502-Y
(Og standard farge inne)	

VEDTEKTER
for
Sameiet Casparisgt 2 - Org nr: 981 023 730
Gnr 218 Bnr 86

Vedtektene er fastsatt på konstituerende årsmøte den 25. juni 1998 med senere endringer 20. april 2017, 19. april 2018 og sist den 19. juni 2019

§ 1 FORMÅLET
Ovennevnte boligsameie består av seksjonseierne i Casparis gt. 2.

Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.

§ 2 EIERFORHOLDET
Ovennevnte eiendom er oppdelt i til sammen 30 eierseksjoner. Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel i vedkommende bygning svarende til den seksjonseierbrøk som er angitt i skjøtet på seksjonen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til en leilighet og leierett til en bod.

Eieren av en seksjon er automatisk medlem av sameiet, og bundet til de til enhver tid gjeldende vedtekter og trufne beslutninger, herunder plikt til forholdsvis dekning av fellesutgifter etter vedtektens § 8.

§ 3 ÅRSMØTE
Sameiets øverste organ er årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Det ordinære årsmøte skal behandle årsregnskap, budsjett, foreta valg av styre, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Sameiet må ha revisor.

Med innkallelsen skal følge årsberetning og driftsregnskap, samt driftsbudsjett for inneværende år.

Ekstraordinært årsmøte kan innkalles av styret. Styret skal innkalle til slikt møte dersom minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal meddeles skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skjer på samme måte med minst 3 - tre - dagers frist.

§ 4
Årsmøtet ledes av styrets leder.
Hver seksjonseier har én stemme. Eier man flere seksjoner gir hver seksjon rett til én stemme. Beslutninger fattes med simpelt flertall med mindre annet er uttrykkelig bestemt i vedtektene.

Seksjonseier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som selv må være seksjonseier, og som må legge frem skriftlig fullmakt. Fullmektigen kan bare representere én seksjonseier i tillegg til seg selv.

§ 5 STYRET
Sameiet ledes av et styre på 3 - tre - medlemmer bestående av seksjonseiere eller deres familiemedlemmer over 18 år.

Styret velges av årsmøtet. Styrets leder velges av årsmøtet ved særskilt valg. Ved første gangs valg foretas valget av styreleder og et styremedlem for en ett års periode. Styrets medlemmer velges med en funksjonstid på to år. Gjenvalg kan skje. Ved hvert ordinært årsmøte velges 1 vararepresentant til styret med funksjonstid på ett år.

§ 6
Styret forplikter sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem. Styret er underlagt årsmøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge for årsmøtet alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige ledelse og drift av sameiet.

§ 7
Det skal føres regnskap over driften av eiendommen. Driftsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier.

§ 8 DRIFTSUTGIFTER
Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter, som bl.a. vil være:

- Eiendomsskatt
- Huseierforsikring og annen felles assuranse
- Vannavgift
- Feieravgift
- Renholdsavgift
- Elektrisitet (utvendig lys, varme og lys i fellesrom)
- Forretningsfører
- Vaktmester
- Rengjøringshjelp (vask av trapper, korridorer, fellesrom)

Vedlikehold utenom leilighetene av bl.a. trapper, korridorer med fellesrom, fellesledninger og innredninger som er nødvendig til forsyning av elektrisk strøm, vann, avløp fra spillrom, felles radio og tv-antenne og vedlikehold av disse m.v.

På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter. Styret utlikner på seksjonseierne alle fellesutgifter vedrørende driften av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av årsbudsjettet fastsetter sameiestyret månedlige á konto beløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for betaling av renter og avdrag på pantegjeld vedrørende egen eierandel.

§ 9
Sameiet har 1. prioritets panterett for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet med inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp (G) pr. seksjon.

§ 10 HUSORDEN
Som husordensregler gjelder de regler som er trykt og utgitt av Boligbyggelaget Usbl med de tillegg som årsmøtene til enhver tid bestemmer.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatt påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameiepliktene, se § 11.

§ 11 MISLIGHOLD
Ved vesentlig mislighold fra en seksjonseiers side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte seksjonen og overdra sin seksjon med ideell andel i eiendommen og tilhørende disposisjonsrett til ny seksjonseier, som på forhånd må godkjennes av styret. Styret kan bare nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Mislighold skal påtales skriftlig, og det skal varsles om at fortsatt eller gjentatt mislighold vil bli oppfattet som vesentlig mislighold av sameiepliktene.

Ved mislighold som består av unnlatt betaling av fastsatt beløp til dekning av andel av fellesutgifter, eller til dekning av fastsatt ekstra betaling, vedtatt på årsmøte, skal seksjonseieren sendes skriftlig påkrav med betalingsfrist på 14 - fjorten dager. I påkravet skal det stå at unnlatelse av å betale andelen innen 14 dager etter at påkravet er mottatt, gir styret rett til å søke dekning gjennom realisasjon av den panterett sameiet har i henhold til vedtektenes § 9.

Ved mislighold utover dette beløp eller ved vesentlig mislighold av ikke økonomisk art, har styret på samme måte og med samme frist rett til å kreve at seksjonseieren fraflytter eiendommen og overdrar seksjonseierandelen til ny seksjonseier.

Styrets beslutning om at en seksjonseier skal fraflytte og overdra sin andel, kan innankes innen 8 - åtte dager etter at styrets beslutning er mottatt, til et ekstraordinært årsmøte som avgjør spørsmålet med endelig virkning. Vedtak om å pålegge fraflytting og overdragelse kan bare treffes med 3/4 flertall av de avgitte stemmer.

Etterkommer ikke seksjonseieren pålegget om fraflytting og overdragelse, vedtar seksjonseieren med disse vedtekter utkastelse etter bestemmelsen i tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2. Seksjonseieren vedtar videre at styret kan overdra hans seksjon med ideell andel i eiendommen og tilhørende disposisjonsrett til ny eier. I oppgjøret er sameiet berettiget til å få dekket sine utgifter og kostnader ved salget, samt hva seksjonseieren skylder sameiet.

§ 12 DISPOSISJONSRETT
Seksjonseieren kan fritt overdra og pantsette sin leieseksjon overensstemmende med nærværende vedtekter. Ved salg er så vel selger som kjøper ansvarlig for at eventuell udekket del av seksjonens andel av fellesomkostninger blir betalt.

Seksjonseieren kan også fritt leie ut sin leilighet, men slik utleie må dog på forhånd godkjennes av styret, som ikke kan nekte godkjenning annet enn på saklig grunnlag.

Bortleie endrer ikke seksjonseierens rettigheter eller plikter etter nærværende vedtekter. Seksjonseieren blir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlatelser eller øvrige forhold til sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres fellesområder.

Seksjonseier er ansvarlig for korrekt og forskriftsmessig skilting av postkasser og ringeklokker.

Seksjonseier belastes et gebyr for bruksoverlating/utleie av boligseksjon for slitasje på fellesområder og ekstra renhold. Gebyret fastsettes av styret.

Seksjonseier belastes ikke gebyr for utleie av rom i egen bolig.

§ 13
Den enkelte seksjonseier har ikke innløsnings eller forkjøpsrett og heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst etter bestemmelsene i lov om sameie. Seksjonseierne hefter proratarisk for sameiets forpliktelser.

§ 14
Seksjonseierne har plikt til forsvarlig vedlikehold av sin leilighet med ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsettelse og oppstaking av vann og avløpsrør til og fra vannlås.

Han plikter videre å vedlikeholde ledninger og innretninger som han har satt opp med skriftlig samtykke fra sameiets styre.

Seksjonseier har plikt til forsvarlig montering og jevnlig vedlikehold av markiser. Kostnader som påføres sameiet ved brudd på denne bestemmelsen vil medføre krav mot seksjonseier. Markisen må følge sameiets standard for utforming og farge: Plassering skal følge vinduets bredde +/-10cm, farge grå. Styret skal kontaktes før anskaffelse av markise.

§ 15 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For alle forhold som disse vedtektene ikke har bestemmelser om, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET CASPARISGT. 2

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres. Husorden skal sikre oss ro, orden og hygge i hjemmene og i bomiljøet.

ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER
Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Heller ikke må det settes kjøretøyer, kjerrer eller lignende på andre steder enn de styret anviser. Fotballsparking er forbudt på sameiets område. Vern om planter og plantinger. Kast ikke mat ut av vinduene til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen. I tillegg til det oppsatte fellesanlegg tillates ikke oppsatt radio- og TV-antenner.

Oppbevaring av gjenstander i fellesareal er forbudt utenom på anvist plass. Vaktmester eller representant i styret kan pålegge eier å fjerne løse gjenstander fra fellesareal eller sørge for at gjenstandene blir fjernet på annen måte. Fjernede ting oppbevares (inntil 1 måned) i fellesrom og vil deretter bli kastet uten ytterligere varsel.

Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Inngangsdørene skal holdes lukket etter kl. 21.00.

La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren. Bruk aldri åpen flamme i kjeller- eller loftsboder. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og slukk lyset etter bruk.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE
Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før
kl. 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 23.00, og søndager og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret, og med samtykke av naboene over, under og ved siden av. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten, og i trapper og korridorer fra
kl. 23.00 og til kl. 06.00. Se til at barna ikke leker eller støyer i trapperommene.

Det er bare tillatt å holde hund eller katt etter godkjenning fra styret, og under forutsetning av at andre leieboere ikke sjeneres.

SØPPELAVFALL OG RENHOLD
Søppel og avfall legges i dertil bestemte kasser, som alltid skal være lukket. Avfall som det ikke er plass til i kassene leveres til renovasjonskjørerne, eller bortskaffes på annen forsvarlig måte. Unngå spill rundt kassene og fyll aldri topp på.

Oppbevaring av gjenstander i fellesarealer er ikke tillat uten styrets samtykke.
Gjenstander som er hensatt vil bli fjernet for eiers regning uten varsel.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER
Vaskeri og rulle brukes etter styrets bestemmelser som vil bli kunngjort ved oppslag i vaskeriet. For benyttelsen av vaskeriet vises til de regler som står oppslått i vaskeriet.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn boligsameiets medlemmer. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy. Det er ikke tillatt å tørke tøy på andre steder enn på tørkeplassen. Dog kan småvask tørkes på balkongene så sant det ikke synes utenfra (f.eks. ved bruk av små stativer o.l.). Matter, tepper og tøy kan bare luftes og bankes i tiden kl. 08.00 til kl. 19.00 på den bankeplass som er gjort i stand til dette bruk. Tørke- og bankeplasser skal ikke brukes søndager og helligdager, 1. og 17. mai.

LUFTING
La aldri vinduene stå åpne hele dagen eller i lengre tid av gangen når det skal luftes i den kalde årstiden. Vegger, golv og tak vil da bli sterkt avkjølt, slik at det trengs uforholdsmessig meget varme til for å få det lunt igjen i rommene. Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid ad gangen. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Kjelleren må luftes godt i sommertiden, men om vinteren bare når det er mildt. Trapperomsvinduene skal som regel være lukket, og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.

Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på.

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER
La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med sodavann for at ikke avløpsrørene så lett skal stoppes til. Hvis en kran springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

FRAMLEIE
Framleie må godkjennes av styret. Seksjonseieren har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som eiendommen eller naboen får av hans framleie.

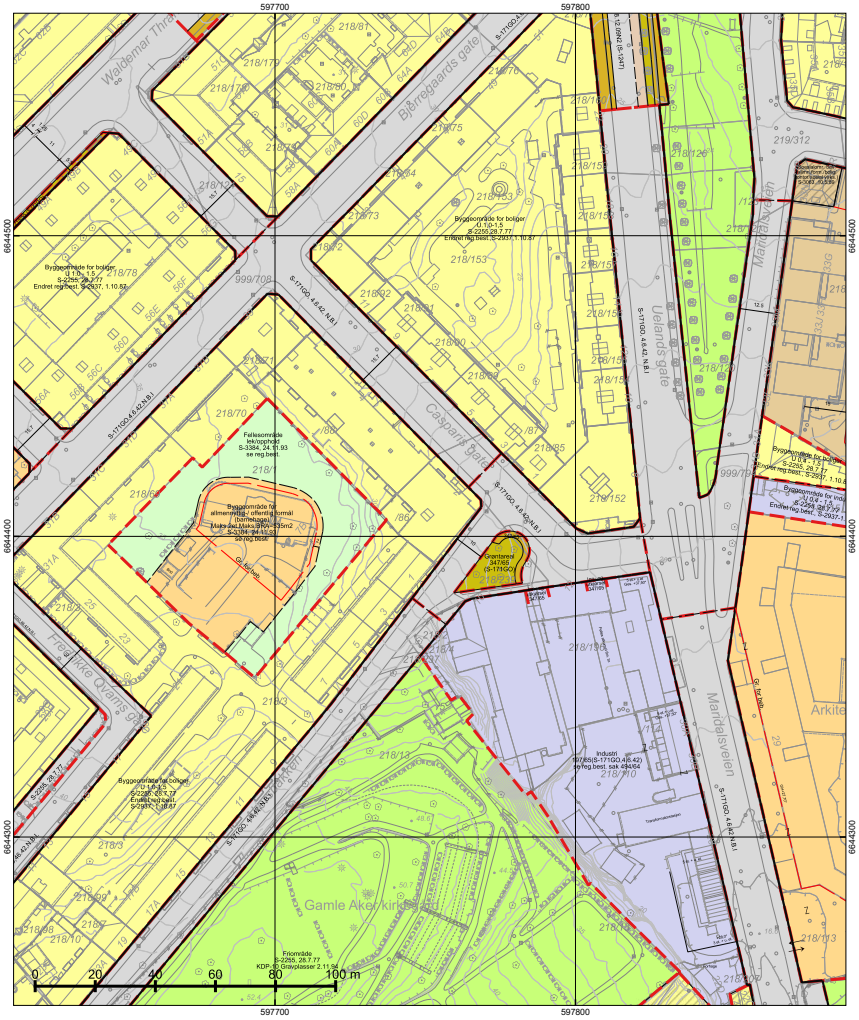
BRANNALARM
Ved utløsing av brannalarmen utover en faktisk brann, må beboer i seksjonen straks "Avstille summer" og "Avstille klokker" på brannpanelet som finnes i hver etasje. Lufte leiligheten godt og til slutt "Tilbakestille" alarmen.

Merk at dersom alarmen tilbakestilles før leiligheten er luftet, vil alarmen gå igjen.

Evt. kostnader som følger av en falsk alarm, vil bli viderefakturert seksjonen som utløste brannalarmen.

Mulige meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser. Alle har plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret.

Husordensreglene er fastsatt på konstituerende sameiermøte 25. juni 1998, endret 19.04.18 og sist endret 01.06.22



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232146/ 86508801
Deres ref.: 42153/ TH@MSNOP
Adresse: CASPARIS GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/86

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)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

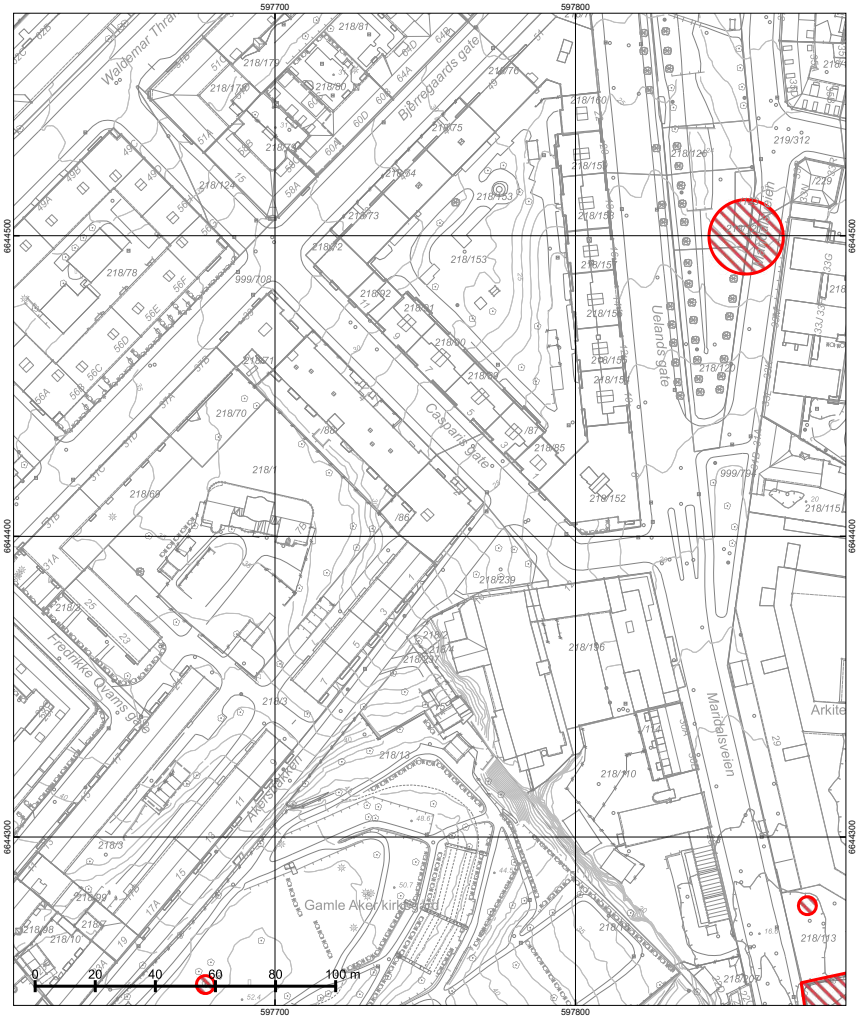
- RbBevaringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

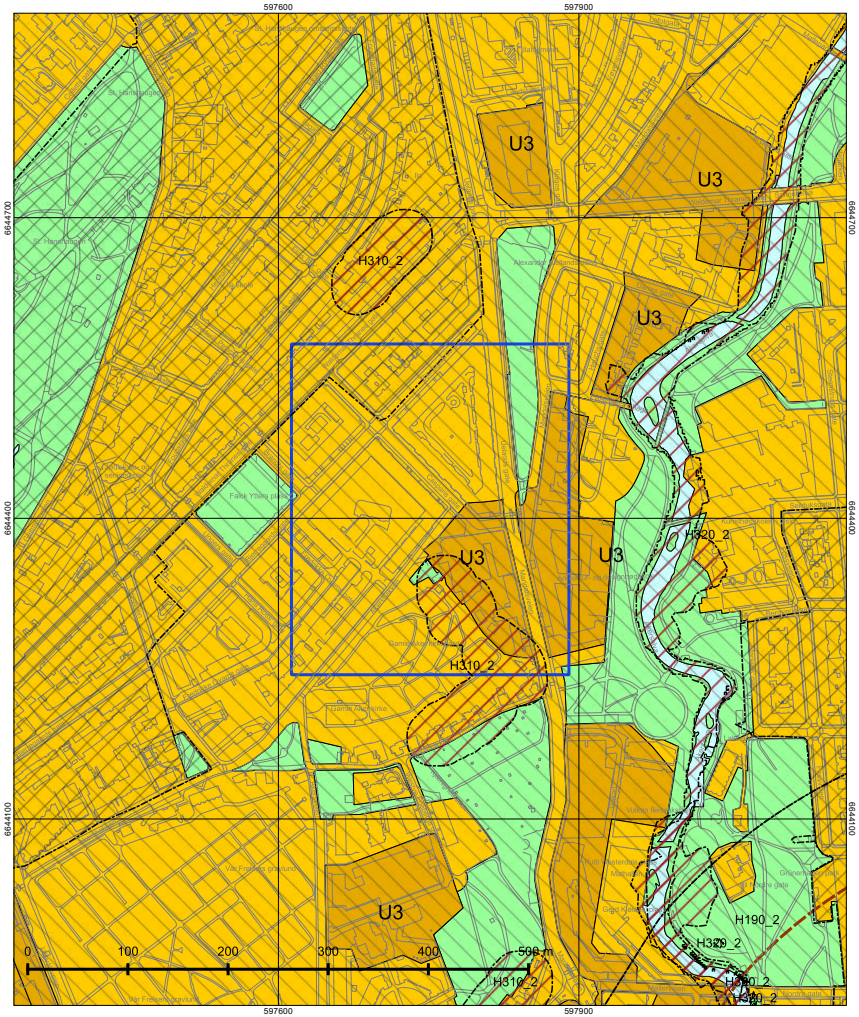
Dato: 31.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232146/ 86508801
Deres ref.: 42153/ TH@MSNOP
Adresse: CASPARIS GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/86

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232146/86508801
Deres ref.: 42153/ TH@MSNOP

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thor Hafnor
CASPARIS GATE 2

Dato: 31.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508801
8414712

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 86

Vi viser til bestilling av 20250331 for CASPARIS GATE 2.

GNR. 218 BNR. 86

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.04.1939.

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

661 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

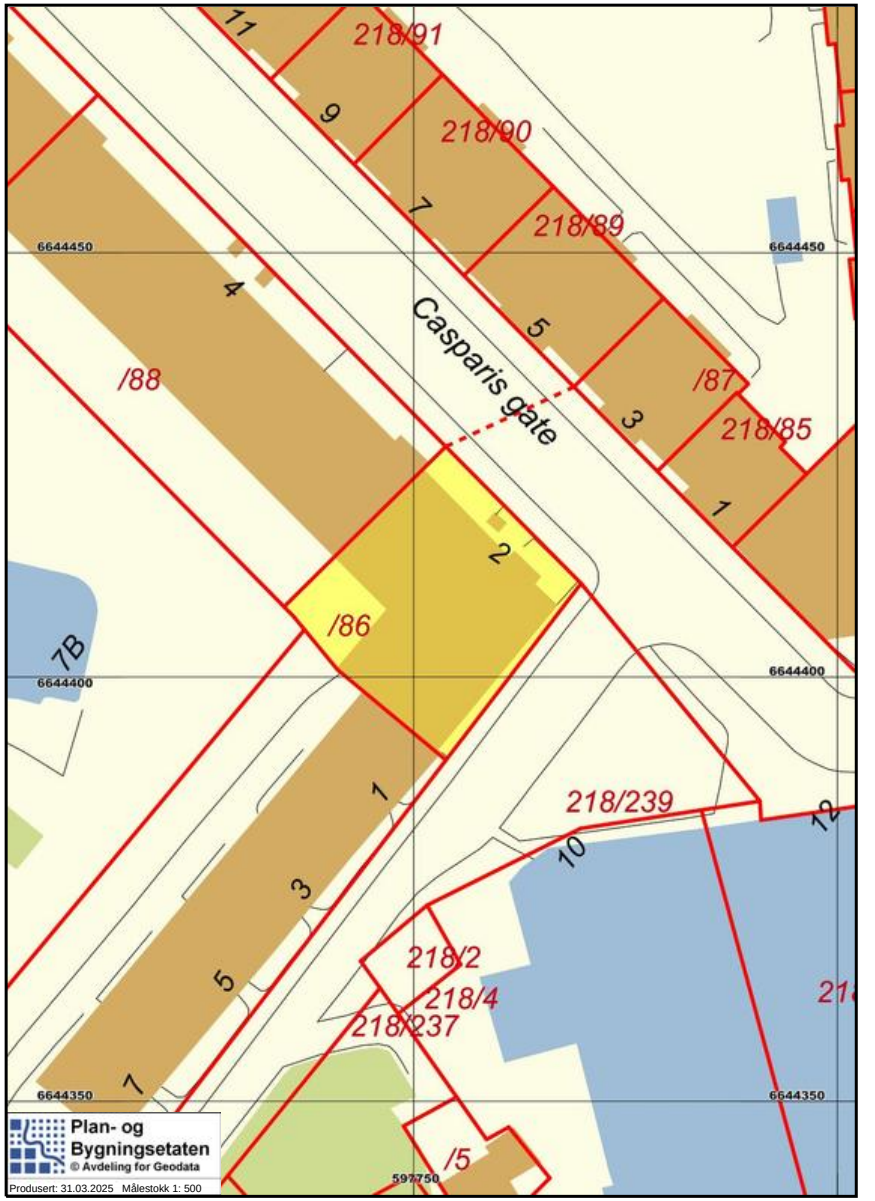
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0074/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Casparis gate 2 0174 OSLO

Betegnelse: Gnr 218, bnr 86, snr 8 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no