



MIDT PÅ ST. HANSHAUGEN

Casparis gate 5

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Kr 5 475 000,-	Andelsleilighet	274.3 m² (eiet)
OMKOSTNINGER	EIEFORM	
1 090,-	Borettslag	
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM	
5 998 920,-	2	
FELLESKOSTNADER	ETASJE	
6 740,- pr. mnd	3	
FELLESGJELD	BYGGEÅR	
Kr 522 830,-	1939	
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING	
57/61 kvm	F - Gul	

Din megler



Chloé Lemvik
Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF

chloe.lemvik@emera.no
+47 406 05 668

Chloé ser hele mennesket bak hvert boligsalg og boligkjøp. Med flerkulturell bakgrunn og bred erfaring forstår hun ulike behov, og vet at et hjem rommer følelser. Derfor legger hun stor vekt på detaljer, slik at prosessen blir profesjonell, smidig og personlig.



Håkon Hovland
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

hakon.hovland@emera.no
+47 473 51 337





Stilren og elegant 3-roms med solrik balkong | Ingen dok. | Varmtvann og fyring | Rolig sidegate på St. Hanshaugen

Velkommen til ditt nye hjem - midt på St. Hanshaugen. Leiligheten ligger skjermet og rolig til i en sidegate mellom Alexander Kiellands plass og parken. Området er kjent og verdsatt for sitt urbane bymiljø med butikker, kaféer og restauranter, kombinert med grønne lunger og rolige sidegater. Leiligheten har en effektiv og gjennomtenkt planløsning med to romslige soverom og en luftig stue med åpen kjøkkenløsning, med utgang til solrik balkong.

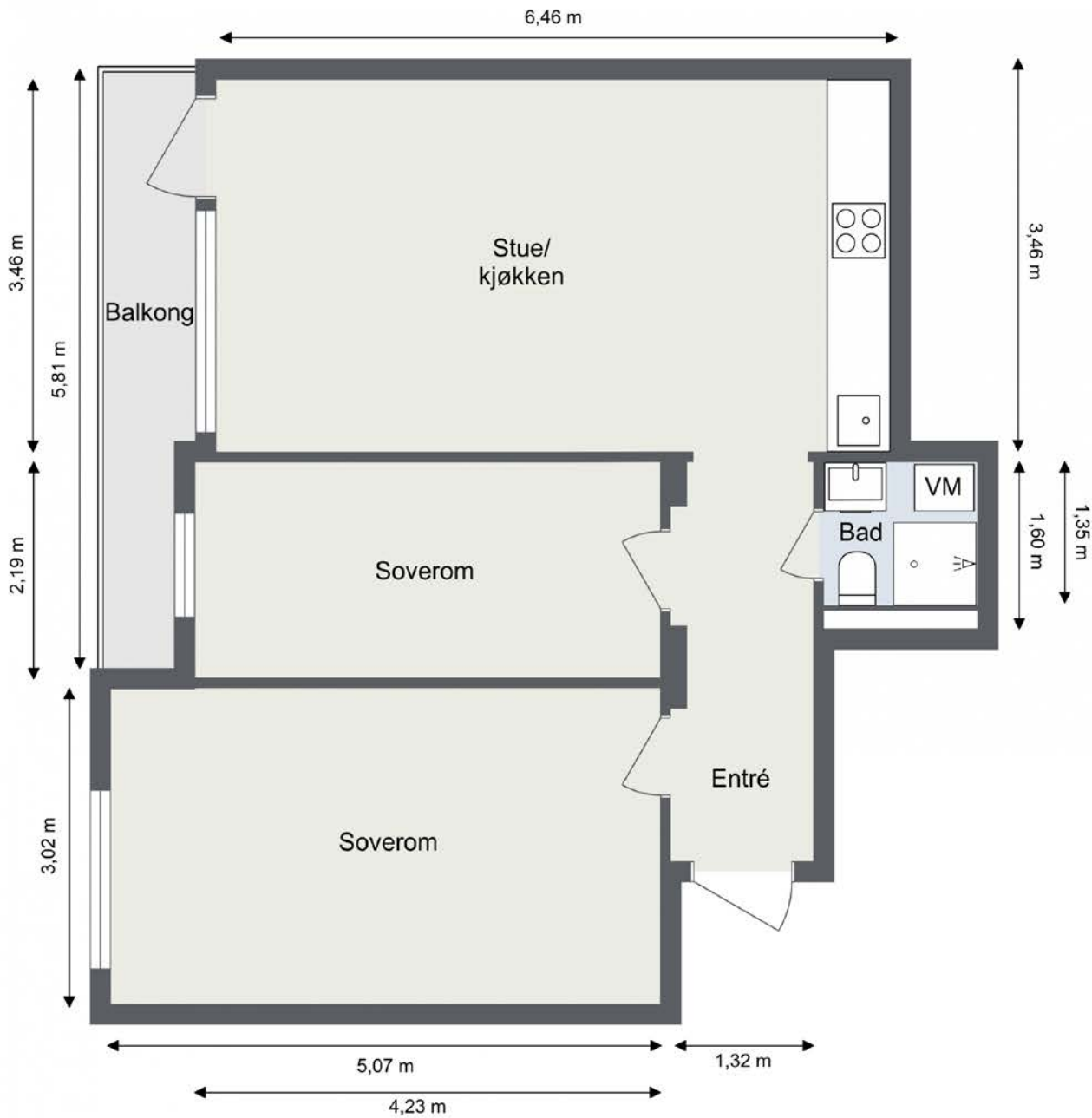
Høydepunkter:

- Kjellerbod
- Lave strømudgifter
- Overflatebehandlet
- Ingen dokumentavgift
- Felleskostnader med "alt" inkl
- God vedlikeholdshistorikk i borettslaget
- Store vindusflater og god takhøyde på 2,62m
- Sør-vestvendt balkong på 5 m² med gode solforhold
- Hele leiligheten har vinduer fra 2018/23 som isolerer godt

Velkommen til visning!

PLANTEGNING

Tyder

















CASPARIS GATE 5

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 5 475 000

Omkostninger kjøpers beløp

5 475 000,00 (Prisantydning)

523 548,00 (Andel av fellesgjeld)

5 998 548,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt)

5 999 638,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Boligkjøperforsikring: kr. 9 300,-

Totalpris inkl. valgfri boligkjøperforsikring: kr. 6 008 798,-

Eierskiftegebyr

Kr 6725

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 998 920

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 848- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer og fordeles på følgende måte:

- Felleskostnader: kr 3.705,-

- Avdrag felleslån (lån I): kr 201,-

- Renter felleslån (lån I): kr 1.431,-

- Renter lån (II): kr 909,-

- Kabel-TV / Internett: kr 434,-

- Vedlikeholdsfond: kr 100,-

- Trappevask: kr 68,-

Totale felleskostnader per dags dato: kr 6.848,- pr. mnd.

Eiendomsskatt

Boligen har ifølge eiendomsskattelistene fra Oslo kommune ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 522 830 pr. 04.12.2025

Forretningsfører har opplyst følgende om avdragsfrihet som avsluttes i 2036: "Nedbetalingsplan kan forandre seg frem til 2036, men et grovestimat er en økning på kr 450,- når avdrag begynner å løpe på lånet som har avdragsfrihet idag."

Lånebetingelser fellesgjeld: Informasjon om lån:

Lån 1:

Bank: Handelsbanken

Lånummer: 9053.71.28061

Nominell rente (flyt): 4,94 %

Innfrielsesår: 2063

Lånetype: Annuitet

Saldo pr 01.12.2025: kr 35 535 380

Andel av saldo kr 324 518

IN-ordning: Nei

Lån 2:

Bank: Handelsbanken

Lånenummer: 9053.70.45166

Nominell rente (flyt): 4,94 %

Innfrielsesår: 2065 (avdragsfritt til 2036)

Lånetype: Annuitet

Saldo pr 01.12.2025: kr 71 605 393

Andel av saldo kr 199 030

IN-ordning: Nei

Andelens totale fellesgjeld:

kr 523 548

Sikringsordning

Borettslaget har ikke etablert egen sikringsordning for

fellesgjeld. Borettslaget er sikret gjennom lovbestemt

legalpanterett i hver andel for ubetalte felleskostnader.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Borrettslaget har avtale med Telia

om levering av kabel-tv og internett. Grunnpakke for

kabel-tv og internett inngår i felleskostnadene. Den

enkelte kan kjøpe tilleggspakker.

Andre utgifter: Ny eier må påregne kostnader for løpende

vedlikehold, fremtidig eiendomsskatt og løpende strøm.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 555 445(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 6 221 779(2024)

Info om formuesverdi: 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

prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon

om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og meget sentralt område,

midt mellom Grünerløkka, St. Hanshaugen, Sagene og

Sentrum. Alt av servicetilbud og fasiliteter i umiddelbar

nærhet som blant annet forretninger, kaféer, restauranter,

treningssentre, skoler, barnehager, butikker og offentlig

kommunikasjon.

Området rundt Alexander Kiellands plass har de siste

årene gjennomgått en omfattende forvandling og

fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom

Grünerløkka og St. Hanshaugen. På Kiellands Hus finner

du blant annet en stor Coop Mega, vinmonopol,

Narvesen, blomster, bøker og ikke minst flere kafeer i

nærområdet.

Idylliske St. Hanshaugen park ligger kun en kort

spasertur unna leiligheten. Her er det treningsanlegg,

andedam, mange benker å slappe av på, fjordutsikt og

mye mer. Parken har sommerservering og en scene for

gratiskonserter på de velkjente og populære

parkkveldene. Ønsker man å gå en tur eller jogge er det

kort gange til Akerselven, og Nordmarka kan enkelt nås

via t-bane, trikk eller buss.

Kort vei til nyutviklede og særdeles populære Vulkan

med Mathallen og en rekke nye spise- og utesteder.

Vulkan har allerede etablert seg som et attraktivt og

spennende byområde med kulturtilbud, uteliv, hoteller,

boliger, treningssentre og mye mer. Mathallen Oslo har

blitt en viktig attraksjon for Oslo og bydelen. Vulkan

Mathallen byr på en kombinasjon av kjøtt, fisk,

grønnsaker, kaffe - alt fra de beste produsentene/

distributørene i Norge.

Kort gange til hjertet av Grünerløkka med sitt urbane

bydelsliv, spennende butikker, mange hyggelige

spisesteder og fine parker.

Leiligheten ligger i gangavstand til

utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, Westerdals,

Elvebakken videregående og kun en kort busstur unna

Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo,

Tannlegehøyskolen, HiOA med flere.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Boligen sokner til Ila skole.

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.

Leiligheten tilhører parkeringssone B. Prisene i denne

sonen følger satsene som gjelder for bydelene Frogner,

St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene

(sonene A-E):

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr 3850

for ett år

- Elbil: kr 1300 for ett år

- Motorsykkel og moped: kr 1925 for ett år

- El-motorsykkel og el-moped: kr 650 for ett år

I starten av januar 2026 ble det nye priser for

beboerparkering i indre by (bydel Frogner, St.

Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene).

(Kilde: Oslo kommunes hjemmesider).

Borettslaget har også avtale om parkering til gunstig pris

på Kiellands Hus. Kontakt megler dersom det ønskes

undersøkt nærmere rundt ledighet og pris.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å

trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert

reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På

visningsdagen vil det bli skiltet med Emera

Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler.

Velkommen til visning!

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 274.3 m²

Tomtestørrelse: 274,30 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer

at borrettslaget eier og disponerer over de aktuelle

områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en

eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med

mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det

følger av vedtektene.

Tomtegrenser er ikke kontrollert. Arealbekreftelse fra

Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et

ekspedisjonsdokument datert 25.04.1938.

Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest.

Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er

registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument

eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er

oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk,

eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er

byggemeldt eller godkjent.

- Det foreligger ferdigattest datert 15.16.2026 vedrørende

rehabilitering av våtrom.

- Det foreligger ferdigattest datert 29.02.2024

vedrørende riving og gjenoppbygging av balkonger, utvidelse av og nye balkonger.

Byggemeldte tegninger:

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

Boligens opprinnelig planløsning er endret:

- Kjøkken flyttet fra opprinnelig rom til stue.
- Tidligere kjøkken omgjort til soverom.

Endringen innebærer ikke søknadsplikt til kommunen, men det forutsettes at de tekniske krav er oppfylt for de spesifikke rom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 26.04.1938.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom. Balkong på 5 m².

Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på 4 m².

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

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 61 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 57 m² Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom

BRA-e: 4 m² Ekstern kjellerbod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

5 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Standard

Entré

Leiligheten har en funksjonell entré som gir en ryddig og oversiktlig ankomst. Her er det plass til yttertøy og oppbevaring, og planløsningen gir en naturlig flyt videre inn i boligen. Lyse overflater og gjennomgående parkett bidrar til et helhetlig førsteinntrykk.

Stue

Stuen er et velfungerende oppholdsrom med gode lysforhold fra store vindusflater. Rommet gir fleksible møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spisebord. Den åpne planløsningen skaper et fint knutepunkt som binder kjøkken og stue naturlig sammen.

Kjøkken

Kjøkkenet er integrert i stuen og har en praktisk og plassbesparende løsning. Innredningen har glatte fronter samt god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys, og gir gode arbeidsforhold i hverdagen.

Baderom

Baderommet har en klassisk og funksjonell utforming med fliser på gulv og vegger. Det er utstyrt med dusjkabinett, servant med innredning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Planløsningen er effektiv og praktisk i bruk.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet har en god størrelse med plass til dobbeltseng, garderobeløsning og øvrig møblering. Rommet vender mot rolig bakgård og har et privat preg som egner seg godt som hovedsoverom.

Soverom

Det andre soverommet har en fleksibel størrelse og kan benyttes som barnerom, gjesterom, kontor eller arbeidsrom. Rommet benyttes i dag som et fullverdig

soverom og er utleid med en månedlig leie på kr 8 500. Planløsningen gir gode muligheter for tilpasning etter behov og livssituasjon.

Balkong

Sørvestvendt balkong på ca. 5 m² med ettermiddagssol. Balkongen har adkomst fra stue/kjøkken og ble etablert i 2023. Her er det plass til sittegruppe og beplantning, og uteplassen fungerer som et fint supplement til boligens oppholdsarealer. Her får man et skjermet uteområde som kan benyttes store deler av året.

Innvendig bod

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 4 m² som gir gode oppbevaringsmuligheter for sesongutstyr og øvrige eiendeler.

Øvrig informasjon:

Innvendige overflater

Boligen har gjennomgående enstavs parkett på gulv.

Vegger og himlinger har pusset og malt overflate i lyse og nøytrale toner, noe som gir en god romfølelse.

Vinduer

Leiligheten har vinduer med trelags isolerglass. Vinduer i stue/kjøkken og ett soverom er fra 2023, mens vindu i det andre soverommet er fra 2018. Dette gir godt lysinnslipp og et behagelig innneklima.

Dører

Entrédøren er brann- og lydklassifisert. Innvendige dører har en profilert utførelse som harmonerer godt med boligens øvrige uttrykk.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Følgende løsøre og tilbehør følger med: Garderobene i begge soverom, samt taklamper i alle rom.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Daniel Aas

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Boligen ble kjøpt i 2021. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene. Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? - Ja, etasjeskiller er målt til tilstandsgrad 2. Se tilstandsrapport.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? - Ja, det ble oppdaget skjeggkre i borettslaget i 2024. Dette er bekjempet av Anticimex i regi av borettslaget.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner? - Ja, kun av faglært. Sikringsskap: Skiftet ut to elementautomater med nye jordfeilautomater, montert ny samleskinne samt demontering av jordfeilvarsler Platedopp: Montert ny platedopp. Det foreligger samsvarserklæring i sammenheng med dette arbeidet.

Arbeidet er utført av Boligelektrikeren.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja, kun av faglært. I 2023 ble balkongene renovert i regi av borettslaget. Balkongene ble fjernet og nye satt opp. Det ble samtidig satt inn nye vinduer i soverom 2 og i stue.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? - Ja, i september 2025 oppstod det en vannlekkasje i leiligheten som følge av feil utført arbeid i leiligheten over. Tak og vegger i stue og gang ble utbedret. Arbeidene er utført av RECO AS, ferdigstilt 24.12.2025, og dekket av boligbyggerforsikringen. Alt arbeid er utført av fagpersoner og dokumentert.

Samsvarserklæring Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Modernisert/Påkostet år: 2026

Moderniseringer og påkostninger: - 2026: Nymalt i boligens største soverom. - 2025: Tak og vegger i stue/kjøkken/gang er overflatebehandlet - 2024: Ny induksjonstopp i kjøkken. - 2024: Skiftet ut to elementautomater med nye jordfeilautomater i sikringsskap. - 2023: Montert nytt kjøleskap. Nytt høyskap for kjøp/frys. - 2023: Montert ny dusjkabinett.

Moderniseringer under tidligere eier: - 2021: Malt alle overflater. - 2021: Ny benkeplate, kum og blandebatteri i kjøkken.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Ingen TG3.

Bygningsdeler vurdert med TG2: - Ytterdører Entrédør er av eldre dato og vurderingen er satt med bakgrunn i alder og normal bruksslitasje.

- Etasjeskiller Det er målt nivåforskjeller i enkelte rom, herunder entré og ett soverom, som kan gi merkbar skjevhet i gulv. Slike forhold er ikke uvanlig i eldre bygninger.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner Vanntrykk og funksjon på avløp fungerer som normalt. Inspeksjonsluke var ikke tilgjengelig for kontroll under befarings. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av røropplegget, noe som kan innebære økt risiko for lekkasjer.

- Vannbåren varme Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

anlegg for vannbåren varme, noe som kan innebære økt risiko for lekkasjer over tid.

- Ventilasjon Begrenset luftespalte under baderomsdøren gir lite tilluft, og kjøkkenet mangler avtrekksventil. Boligen har derfor begrenset luftsirkulasjon sammenlignet med dagens standard.

- Elektrisk anlegg Det foreligger samsvarserklæring for enkelte arbeider utført i 2024, men ikke for hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget, noe som kan innebære økt risiko dersom kontroll og vedlikehold ikke følges opp.

- Bad > Våtromsgulv Sluket er plassert i gulvet og er delvis utilgjengelig ved befarings. Det er registrert bom under enkelte fliser i et mindre område. Dette kan skyldes manglende limdekning eller normal bruk over tid, og bør følges opp ved behov. Det er påpekt forhold knyttet til membranløsning ved terskel. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på gulvkonstruksjon og tilhørende våtromsløsning, noe som medfører økt risiko for slitasje og lekkasjer over tid.

- Bad > Våtromsvegger Våtromsveggene er flislagte, og det er observert mindre sprekkdannelser i flis. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vanntett sjikt, noe som gir økt risiko for lekkasjer over tid.

- Bad > Utstyr for sanitærinstallasjoner Badet har sanitærutstyr av eldre og ukjent alder. Det er påpekt manglende dreneringsspalte ved innebygget sistene, noe som kan redusere muligheten for tidlig oppdagelse av eventuell lekkasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av sanitærinstallasjonene, noe som medfører økt risiko over tid.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Bad > Hulltaking

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, kjøkkeninnredning eller andre soner som ikke er egnet for hullboring.

Byggemåte:

Bygget har grunnmur i betong og yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjoner, utvendig forblendet med teglstein. Taket er buet og tekket med plater.

Innvendige bygningsdeler

Fellesarealene består blant annet av trapper og etasjeskillere i betong. Bygget har dørcalling, felles varmtvann, personheis og felles varmeanlegg.

Vinduer

Vinduer med trelags isolerglass. Vinduer i ett soverom og stue/kjøkken er produsert i 2023, og vinduer i ett soverom er produsert i 2018.

Ytterdør

Entrédør i brannklasse B-30 med lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Balkong

Balkong med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 5 m². Balkongen er etablert i 2023 og har rekkverkshøyde på ca. 120 cm.

Innvendige vann- og avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast og vannrør hovedsakelig i kobber. Hovedstoppekran er ikke lokalisert. Det er egen stoppekran til kjøkken under benk.

Tilleggsinformasjon

Utfyllende opplysninger finnes i vedlagte tilstandsrapport.

Øvrig informasjon

Adresse

Casparis gate 5, 0174 OSLO

Gnr. 218, bnr. 89, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.Andelsnr. 367 i Gamle Aker Borettslag med orgnr. 987965681

Selger

Helene Bø Gunleiksrud

Borettslag

Gamle Aker Borettslag

Organisasjonsnummer: 987965681

Andelsnummer: 367

Gamle Aker Borettslag består av 118 seksjoner.

Forretningsførselen utføres av Solibo AS.

Borrettslagets revisor er KPMG.

I perioden fra januar 2024 til og med mai 2025 har styret arbeidet med en rekke større og mindre saker. Nedenfor følger en samlet oversikt:

- Reparasjon av kollapset kjellertak

I romjulen 2023 kollapset taket i kjelleren, i Casparis gate 1, der varmeveksleren er plassert. Dette krevde umiddelbar utbedring. Oslo Murermesterbedrift, som tidligere har stått for rehabilitering av balkongene, ble engasjert til arbeidet. Prosjektet er nå ferdigstilt og avsluttet.

- Oppdatering av hjemmesider og informasjonsbrev
Borettslagets nettsider og informasjonsbrev er gjennomgått og oppdatert. Det er planlagt en ny gjennomgang høsten 2025.

- Tiltak mot sjeggekre

Det ble gjennomført en omfattende kartlegging av sjeggekre i bygget. På bakgrunn av dette besluttet Anticimex å iverksette tiltak i hele gården. Alle andeler samt kjellerarealer ble behandlet. Middelet har virkning i opptil ett år.

- HMS og egenerklæring

Årlig gjennomgang av HMS-rutiner er gjennomført, og egenerklæringsskjema er delt ut til samtlige andeler.

- Lekkasje fra taknedløp

Høsten 2024 ble det meldt om lekkasje fra taknedløp i Casparis gate 1. Forholdet ble undersøkt og utbedret. Hendelsen avdekket behov for bedre tilkomst og sikkerhet på taket, og det ble derfor innhentet tilbud og bestilt nye takstiger med sikkerhetsbøyler.

- Reforhandling av renter

Styreleder har forhandlet lånebetingelser med Handelsbanken ved to anledninger (april 2024 og april 2025). Renten ble redusert begge ganger. Endringen for 2025 trer i kraft fra juli.

- Ny forvalter

Styret har over tid vært i dialog med flere aktuelle forvaltere. Først høsten 2024 ble det funnet en aktør som oppfylte samtlige krav. Etter videre forhandlinger gjennom høst og vinter ble ny avtale signert rett etter årsskiftet. Oppstart er 1.7.2025. Avtalen gir en årlig besparelse på over 30 000 kroner.

- Ny bredbåndsavtale

I løpet av høsten 2024 ble det innledet forhandlinger med seks ulike leverandører. Etter en samlet vurdering inngikk styret i februar en prolongeringsavtale med Telia. Avtalen gir bedre vilkår til lavere pris enn tidligere. En viktig faktor var fleksibiliteten til å kunne gå over til kun bredbånd i avtaleperioden. Besparelsen er om lag 60 000 kroner per år.

- Solcelleanlegg

Styret har innhentet tilbud, forhandlet og fått installert

solcelleanlegg. Det er innvilget støtte både fra Oslo kommune og USBLs bomiljøfond. Støtten, som utgjorde 40 % av investeringskostnaden, gjorde prosjektet mulig. Anlegget produserer ca. 7 000 kWh årlig, og er teoretisk tilstrekkelig til å dekke felles strømforbruk i oppgangene 5, 7, 9 og

- Sykkelparkering i bakgården

Det er innvilget støtte til etablering av nye sykkelkur i bakgården. Som følge av varslet avvikling av tilskuddsordningen besluttet styret mot slutten av 2024 å benytte støtten. Det er etablert 44 nye sykkelplasser under tak. Videre forbedringer er planlagt gjennom dugnader.

- Vannlekkasje på grenrør til bakgård

I desember oppstod det en vannlekkasje inn i kjellerrommet der varmeveksleren står. Det ble gjennomført omfattende undersøkelser i romjulen. I januar mottok borettslaget pålegg om utbedring av stikkledninger. Privat søker avdekket lekkasje fra et grenrør til bakgården. Kostnaden ble fordelt mellom borettslaget og naboene. Pålegget er avsluttet.

- Vedvarende lekkasje i varmevekslerrom

Selv om det er bekreftet at det ikke foreligger flere lekkasjer på stikkledningene til bygget, er lekkasje inn i kjelleren fortsatt ikke endelig lokalisert og utbedret. Styret har løpende dialog med relevante etater for videre oppfølging.

- Forhandlinger om kjøp av bakgård

Siden 2013 har det vært gjort flere forsøk på å kjøpe bakgården fra nåværende eier. Først i 2025 har det kommet i stand en konstruktiv dialog, og 9. mai ble det inngått en muntlig avtale om utkjøp. Saken vil bli juridisk vurdert før behandling i generalforsamlingen.

- Utskifting av resterende vinduer

Det forelå opprinnelig en plan om gjenbruk av vinduer fra 2019. Nærmere undersøkelser viste at besparelsen ved gjenbruk var begrenset. Etter rådgivning fra fagfolk

besluttet styret å bestille nye vinduer til de siste åtte andelene.

- Ny avtale med Securitas

Etter langvarige forhandlinger er det inngått ny avtale med Securitas. Avtalen innebærer en kostnadsreduksjon på om lag 40 % sammenlignet med tidligere avtale, samt justerte rutiner tilpasset dagens behov i borettslaget.

- Dugnader

Det er gjennomført to dugnader i perioden, med godt oppmøte. Styret oppfordrer alle til å delta, da dugnader bidrar både til trivsel, fellesskap og reduserte kostnader.

- Oppdatering av navnelapper

Navnelapper på ringeklokker oppdateres månedlig.

Informasjon fra styreleder

Styret opplyser videre at det pågår aktiv bekjempelse av sjeggekre i borettslaget. Det foreligger også nabovarsel om påbygning i Åkerbakken 12. Dersom dette blir godkjent, kan tiltaket få betydning for sol- og lysforhold i Casparis gate. Nærmere informasjon er tilgjengelig på borettslagets hjemmesider.

Forretningsfører: Solibo AS

Borettslagets forsikringsselskap: IF forsikring

Polisenummer fellesforsikring: SP1127485

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

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven

§ 4-4. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kroner 519 792. For 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 286 078.

Borettslaget har en rekke løpende vedlikeholdsoppgaver, men det foreligger per nå ingen konkrete planer om nye prosjekter som det planlegges låneopptak for.

Styret informerer om at felleskostnadene er justert med 3 % fra årsskiftet (2026). Justeringen er gjort for å sikre en stabil og bærekraftig økonomi i borettslaget. Styret opplyser samtidig at kommunale avgifter er varslet økt betydelig, og at flere leverandører samt bygningsforsikring kan bli gjenstand for prisjusteringer fremover. Eventuelle ytterligere endringer vil vurderes løpende.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Felles dugnad må påregnes.

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Gul

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiator med vannbåren varme i stue og begge soverom
- Elektrisk

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca.1 380 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Verneklasse/SEFRAK: Boligen er ikke verneverdig.

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

Pågående byggesaker i nærområdet:

Akersbakken 12 - hovedombygging, tilbygg, påbygg og fasadeendring

Saksnummer: 2025/08421 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak

202454618

Status: Under behandling

Bjerregaards gate 56F - endring av bærekonstruksjoner i bygg

Saksnummer: 2025/07472 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025 Status: Under behandling

Med en så sentral beliggenhet må ny eier påregne byggestøy i perioder da bygg og bygårder i nærområdet vil oppgraderes og pusses opp.

Tinglyste heftelser

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

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Datert 20.06.1939 - Dokumentnr. 303293
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Gjelder denne registerenheten med flere

Bestemmelse om gjerde
Datert 06.06.1945 - Dokumentnr. 301007
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Opprettelse av matrikkelenheten
Datert 19.11.1938 - Dokumentnr. 305853
Opprettelse - fradelt fra tidl. Akersbakken 1 - utgått

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og

avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

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

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom

borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne bolikgjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Vedlegg til Salgsoppgave

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.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 47.988,38
Tilrettelegging: kr 12.000
Markedspakke: kr 24 850
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900
Grunnpakke bolig Info: kr 14.300

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 470,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 132 508,38. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Oppdragsansvarlig

Chloé Lemvik
Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF
chloe.lemvik@emera.no
Tlf: 406 05 668

Håkon Hovland
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
hakon.hovland@emera.no
Tlf: 473 51 337

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

05.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

CASPARIS GATE 5

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Vest

Oppdragsnr.

01250071

Selger 1 navn

Helene Bø Gunleiksrud

Gateadresse

Casparis gate 5

Poststed

OSLO

Postnr

0174

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Etasjeskille målt til TG2, se tilstandsrapport

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble oppdaget sjeggkre i borettslaget i 2024. Det bekjempet av Anticimex i regi av borettslaget.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

To ting: Sikringsskap: Skiftet ut to elementautomater med nye jordfeilautomater montert ny Samleskinne samt demontering av jordfeilvarsler Platetopp: Montert ny platetopp. Ref neste spørsmål fikk jeg samsvørsavklæring i sammenheng med dette arbeidet.

Arbeid utført av

Boligelektrikeren

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I 2023 ble balkongen renoveret i regi av borettslaget. De ble totalt fjernet og nye ble satt opp. Da ble det også satt inn nye vinduer på soverom 2 og i stuen.

Arbeid utført av

Borettslaget

Document reference: 01250071

Document reference: 01250071

- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja
- 18

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

☒ Nei☐ Ja
- 19

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

☒ Nei☐ Ja
- 20

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

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

I september i år var det en vannlekkasje i leiligheten på grunn av en feil gjort av rørlegger i leiligheten over. Det gjorde at tak og vegger i stue og gang er pusset opp. Vannlekkasjen ble grundig utbedret av RECO AS og leiligheten ble ferdigstilt fra reparasjonen 24.desember 2025. Alt arbeid er gjort av fagpersoner og dokumentert. Boligbyggerforsikringen dekket reparasjonene av skaden.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒ Nei☐ Ja
- 26

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

☒ Nei☐ Ja
- 27

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

☒ Nei☐ Ja
- 28

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

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 01250071

Document reference: 01250071

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Bø Gunleiksrud	a23cc27c9a551753a1cd8a e5925573ea268e3a9b	26.12.2025 23:22:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250071

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

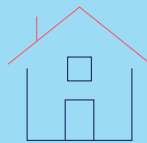
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

CASPARIS GATE 5, 0174 OSLO

Gnr: 218 Bnr: 89 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring: 03/12/2025
Utskriftsdato: 02/01/2026
Oppdragsnummer: 98622
Referansenr: 12208


DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis kjeller. Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2024: Ny induksjonstopp i kjøkken.
2024: Skiftet ut to elementautomater med nye jordfeilautomater i sikringsskap.
2023: Montert nytt kjøleskap. Nytt høyskap for kjøl/frys.
2023: Montert ny dusjkabinett.

Oppgraderinger under tidligere eier henter fra tidligere tilstandsrapport:

2021: Malt alle overflater.
2021: Ny benkeplate, kum og blandebatteri i kjøkken.

Oppgraderinger i borettslaget

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:

- 2023: Ny balkong.
- 2023: Ny balkongdør og vinduer i ett soverom.
- 2018: Nye vinduer i ett soverom.
- 2015: Rørfornying av avløpsrør fra byggeår med innvendig strømppe.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1939, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Helene Bø Gunleiksrud
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Helene Bø Gunleiksrud, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
-------------------	-----------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 218 Bnr: 89
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	274.3 m²
Hjemmelshaver:	Gamle Aker Borettslag
Adresse:	Casparis gate 5, 0174 Oslo

Andelsleilighet

Selskap:	Gamle Aker Borettslag
Organisasjonsnr:	987965681
Forretningsfører:	SOLIBO AS
Eier:	Helene Bø Gunleiksrud
Andelsnummer:	367

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	03/12/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	02/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomtareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1939
---------	------

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	57	57	0
Sum bolig:	57	57	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
3. etasje	57	0	0	5
Sum bolig:	57	4	0	5
Sum BRA:	61			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Kjellerbod nr. 365

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:	Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.
	Utvendige bygningsdeler: - Grunnmur i granitt/teglstein. - Yttervegger i murverk, forblendet utvendig med teglstein. - Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.
	Innvendige bygningsdeler: - Felles trapper i betong. - Etasjeskiller i betong. - Dørcalling. - Felles varmtvann.

Brannskille

Beskrivelse:	Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.
--------------	---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Samsvarserklæring signert og datert 18.07-2024 er fremvist for følgende arbeider: Skiftet ut to elementautomater med nye jordfeilautomater montert ny samleskinne samt demontering av jordfeilvarsler. Montert ny platetopp.
	Dokumentasjon er ikke fremvist for resterende arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023 i ett soverom og stue/kjøkken. Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2018 i ett soverom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1
Ytterdører	
Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entré og to soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i ett soverom og entré. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i entré. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 5 m². Epoxy på dekke og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 120 cm. Balkong ble etablert i 2023.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber. Hovedstoppekran er ikke lokalisert, da eier ikke hadde kjennskap til plasseringen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Det er montert en inspeksjonsluke på badet, plassert bak dusjkabinettet. På grunn av plasseringen av dusjkabinettet og vaskemaskinen under befaringen var det ikke mulig å få tilgang til luken for inspeksjon.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøppegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue/kjøkken og to soverom. Radiator i to soverom er av eldre dato, radiator i stue/kjøkken er fra 2024, i følge eier.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende rørøppegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og rørøppegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Spalteventil i yttervegg under vindu i ett soverom. Friskluft via spalteventiler i vinduer i ett soverom og stue/kjøkken. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i bad.

Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av nevnte forhold. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Tilstandsvurdering:	Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent/eldre. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ukjent. Samsvarserklæring signert og datert 18.07-2024 er fremvist for følgende arbeider: Skiftet ut to elementautomater med nye jordfeilautomater montert ny samleskinne samt demontering av jordfeilvarsler. Montert ny platetopp. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid og nevnte forhold. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	IKEA kjøkkeninnredning. Høyskap til kjø/frys ble byttet i 2023. Benkeplate, kum og blandebatteri ble byttet i 2021, i følge tidligere tilstandsrapport.
Tilstandsvurdering:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Benkeplate i stein med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjø/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Fronten på fryseren sitter ikke fast til hvitevaren fordi festemekanismen er ødelagt. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en “banketest” der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt “bom”.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Tilstandsvurdering:	

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater.
Tilstandsvurdering:	

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,61 m målt i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Badet er av eldre/ukjent alder.
Tilstandsvurdering:	Våtromsgulv – Bad, 3. etasje Fliser på betong. Sluk i plast. Toppen av membranen ved dørterskel skal være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk, vanntett sjikt og nevnte forhold, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er observert sprekkdannelser i en flis mellom dusjkabinett og klosett. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Det er montert en inspeksjonssluke på veggen bak dusjkabinettet. Luken lot seg ikke inispisere på grunn av plasseringen av dusjkabinettet og vaskemaskinen. Inspeksjonsslukan er plassert i dusjens våtsone, men siden det benyttes dusjkabinett på badet, blir luken i minimal grad utsatt for bruksvann. TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt (membran) og nevnte forhold.

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling. I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA). I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA). Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA). Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

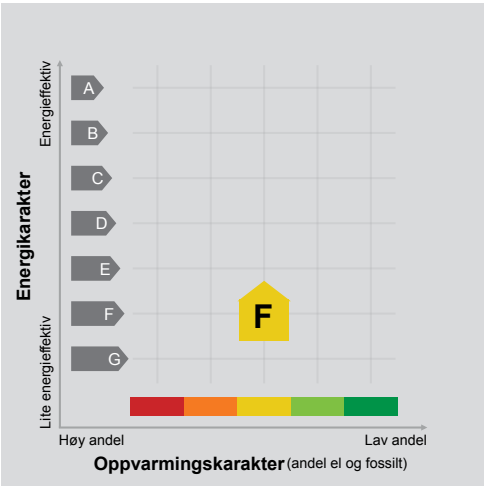
Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Adresse	Casparis gate 5
Postnummer	0174
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	89
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80536135
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiatest-2025-194130
Dato	30.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 1 125 kWh pr. år		
Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:	1 125 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
	0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
	0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
 - Følg med på energibruken i boligen
- Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Individuell varmemåling i flerbolighus
 - Vask med fulle maskiner
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

- Oppvarming: Varmepumpe
- Ventilasjon: Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Piktogrammer for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

HUSORDENSREGLER FOR GAMLE AKER BRL

§ 1 FORMÅL

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

§ 2 GENERELT

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

Andelshaveren er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/leilighetsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3 RO

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

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

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

§ 4 FELLESAREALER

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

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

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

Dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

§ 5 SKILTING/NØKLER

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

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

§ 6 SØPPEL

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

§ 7 FELLESAREALER

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

§ 8 DYREHOLD

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

§ 9 FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

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

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

Vedtekter for

Gamle Aker borettslag Org. nr. 987 965 681

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilkynningsforhold. Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på 5000,- kroner.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

4 Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseier har selv ansvar for både vedlikehold og utskifting av ytterdører til boligen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

**Emera Oslo Vest**

E-post: chloe.lemvik@emera.no

Solibo AS

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

Boligopplysninger for boligselskap:**Gamle Aker Borettslag****Megleropplysninger**

04.12.2025

Vi viser til forespørsel av 04.12.25

Boligselskap: Gamle Aker Borettslag
Organisasjonsnr: 987 965 681
Gnr./bnr: 218 / 87
Eier(e): Helene Bø Gunnleiksrud

Seksjons-/andelsnr: 367
Adresse: Casparis gate 5, 0174 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/gamleakerbrl/
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/gamleakerbrl/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9053.71.28061
Nominell rente (flyt):	4,94 %
Innfrielsesår:	2063
Lånetype:	Annuitet
Saldo pr 01.12.2025:	kr 35 535 380
Andel av saldo	kr 324 518
IN-ordning:	Nei

Lån II:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9053.70.45166
Nominell rente (flyt):	4,94 %
Innfrielsesår:	2065 (avdragsfritt til 2036)
Lånetype:	Annuitet
Saldo pr 01.12.2025:	kr 71 605 393
Andel av saldo	kr 199 030
IN-ordning:	Nei

Andelens totale fellesgjeld -

kr 523 548

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.597,- pr. mnd
Avdrag felleslån (lån I)	kr 201,- pr. mnd
Renter felleslån (lån I)	kr 1.431,- pr. mnd
Renter lån II	kr 909,- pr. mnd
Kabel-TV/Internett	kr 434,- pr. mnd
Vedlikeholdsfond	kr 100,- pr. mnd
Trappevask	kr 68,- pr. mnd
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.740,- pr. mnd

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS



INNKALLING 2025

Gamle Aker Borettslag

Tirsdag 03.06.2025 kl. 18:00
I bakgården

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Gamle Aker Borettslag

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

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2024
- 3 Årsmelding 2024
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Valg
 - 5.1 Valg av medlemmer til styret
 - 5.2 Valg av varamedlemmer til styret
 - 5.3 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 250 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

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

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

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

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

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

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

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

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

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

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

	2	365 835	731 670
	1	360 122	360 122
	2	359 891	719 782
	18	319 903	5 758 254
	18	314 191	5 655 438
	1	302 766	302 766
	2	297 053	594 106
	9	257 296	2 315 664
	2	245 640	491 280
	42	239 928	10 076 976
	2	222 790	445 580
	2	217 077	434 154
	1	188 514	188 514
	2	114 251	228 502
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 90537045166 har første avdrag 30.06.2036 med kr 247 969	1	2 899 693	3 260
	1	2 821 293	3 172
	1	2 774 701	3 120
	1	2 696 963	3 032
	1	2 602 942	2 927
	1	2 599 486	2 923
	1	2 334 776	2 625
	1	2 254 284	2 535
	2	2 140 111	2 406
	1	1 910 712	2 148
	1	1 905 137	2 142
	1	1 598 467	1 797
	1	1 543 877	1 736
	1	1 429 628	1 607
	1	1 321 511	1 486
	1	1 062 338	1 194
	1	918 666	1 033
	1	819 103	921
	1	786 529	884
	1	627 751	706
	1	617 681	695
	3	607 609	683
	5	587 121	660
	1	582 030	654
	1	577 050	649
	5	571 958	643
	1	571 844	643
	1	561 657	632
	2	551 221	620
	1	541 745	609
	1	536 652	603
	1	531 559	598
	1	525 894	591
	1	493 665	555

Langsiktig gjeld

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 13 - Pantstillelser

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

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

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

Resultat og balanse med noter for Gamle Aker Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Gamle Aker Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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



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 revisjonshandling 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 revisjonshandling som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 47D90-9GPW6-9NDL4-59RFD-6YM9-LB8V5M

Penneo Dokumentnøkkel: 47D90-9GPW6-9NDL4-59RFD-6YM9-LB8V5M

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-23 11:43:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 47D9O-9GPW6-9NDL4-59RFD-6YM9J-B8V5M

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://euti.penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Gamle Aker Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Gamle Aker Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Gamle Aker Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 987965681

Gamle Aker Borettslag består av 118 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Gamle Aker Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1127485. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

- Kontroll av ledelys i trappeløp

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.05.2025



REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmakts giver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 03.06.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).





Chloé Lemvik
CASPARIS GATE 5

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523471
8888465

Vår ref (Saksnr):

Dato: 04.12.2025
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 89

Vi viser til bestilling av 20251204 for CASPARIS GATE 5.

GNR. 218 BNR. 89

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.11.1938.

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

280 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

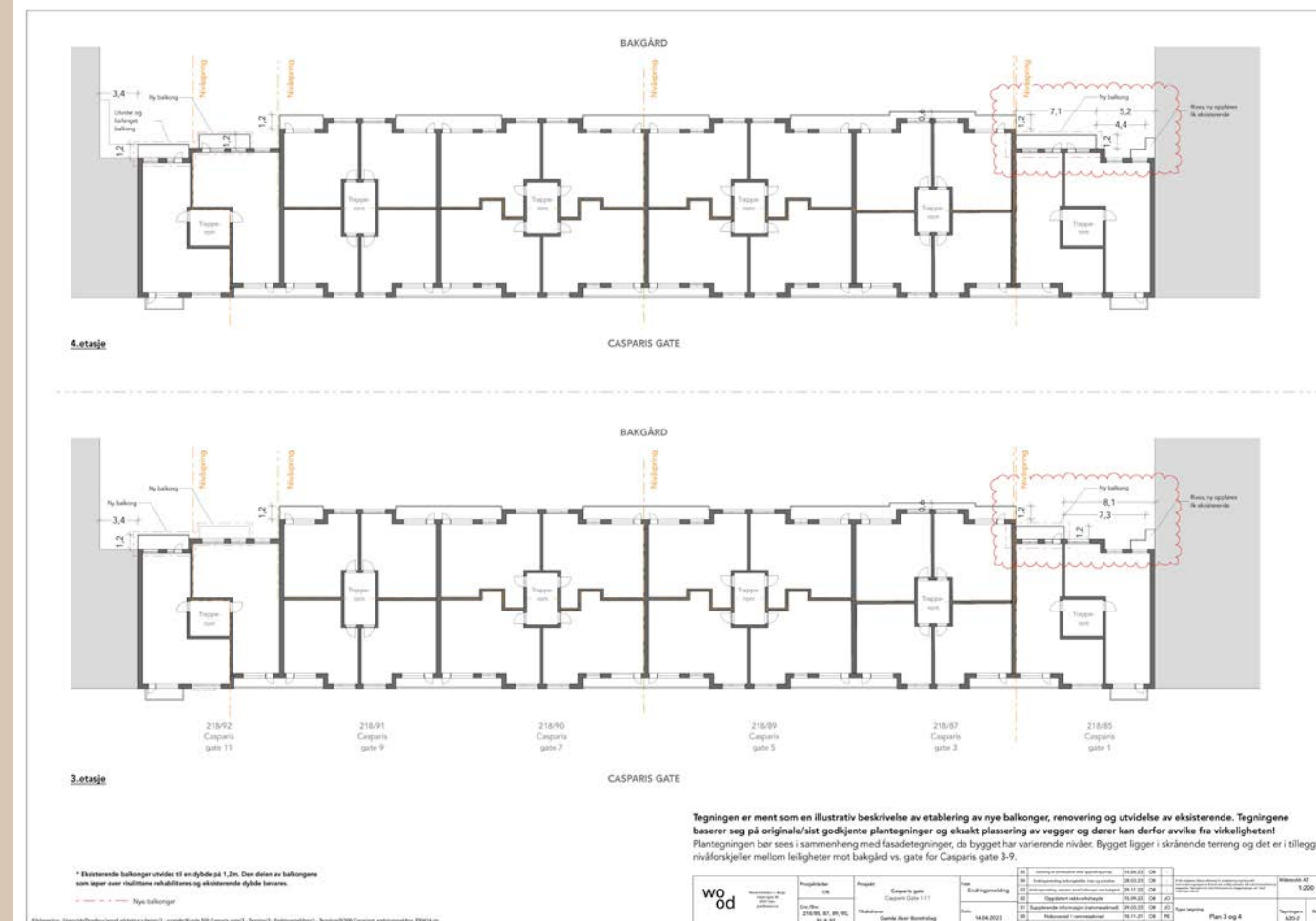
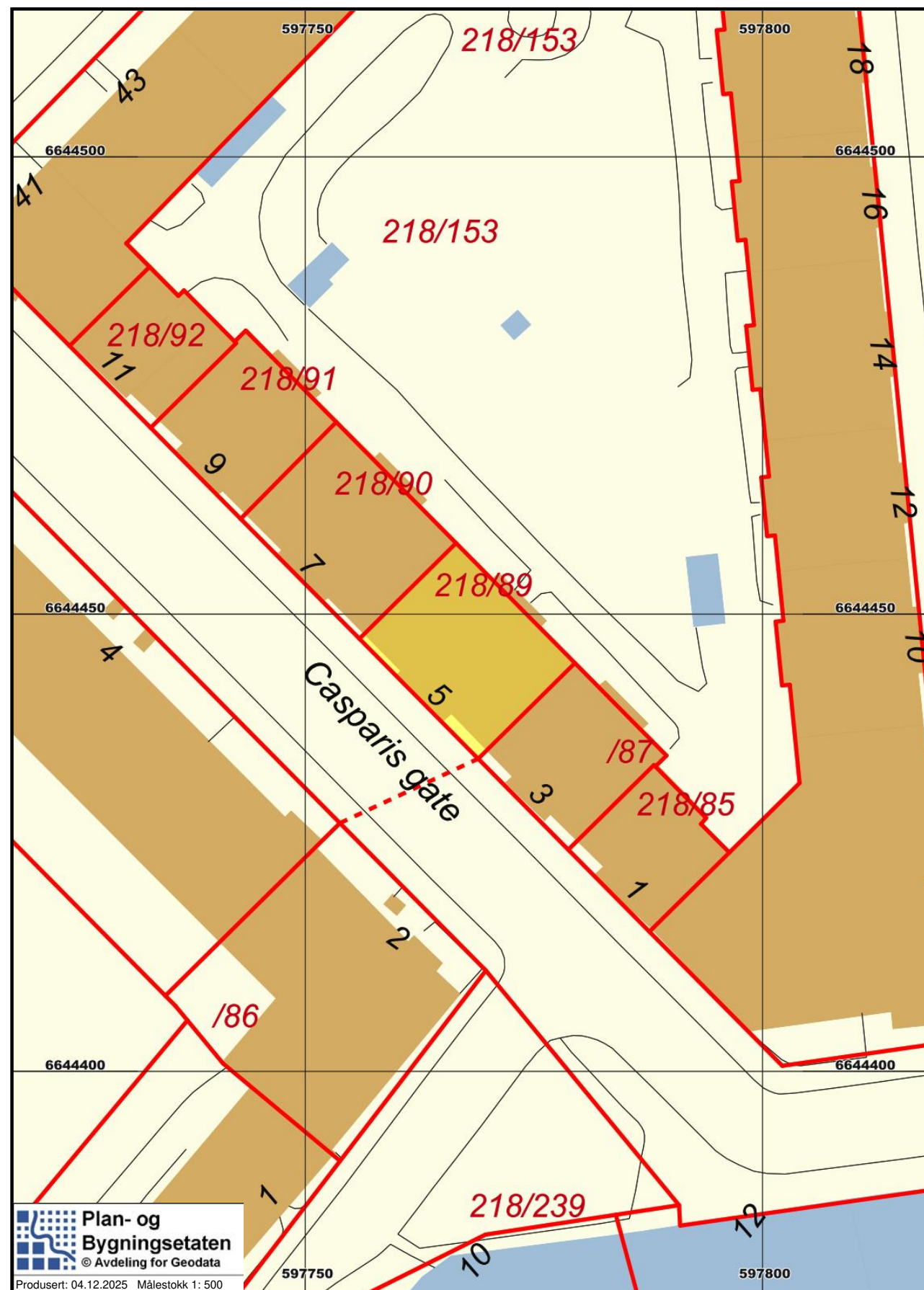


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Nabolagsprofil

Casparis gate 5 - Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 293 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Telthusbakken Linje 34, 54	2 min	0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	11 min	0.9 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min	1.7 km
Stortinget T-bane, buss, flybuss, trikk	22 min	1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min	1.9 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	6 min	0.4 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	11 min	0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	12 min	1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min	1.4 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	10 min	0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

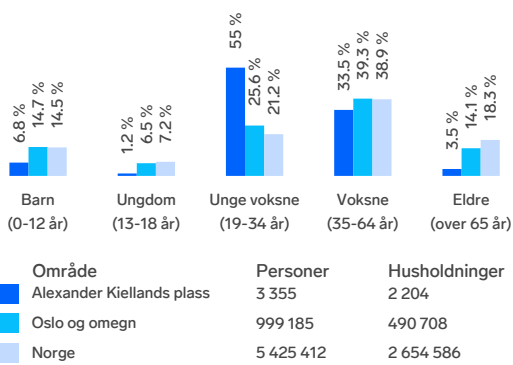
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Barnehager

Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min	0.3 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min	0.5 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Ila Post i butikk, PostNord	4 min	0.3 km
Coop Mega Alexander Kiellandsp Post i butikk	5 min	0.4 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



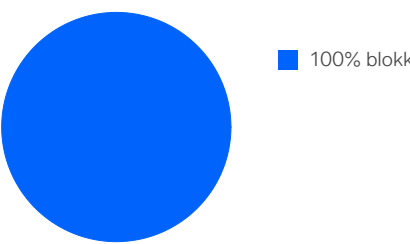
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Falck Ytters plass Ballspill	4 min	0.3 km
Alexander Kiellands plass - Balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
Fresh Fitness St. Hanshaugen	4 min	
SiO Athletica Vulkan	4 min	

Boligmasse



«Kort vei til alt»

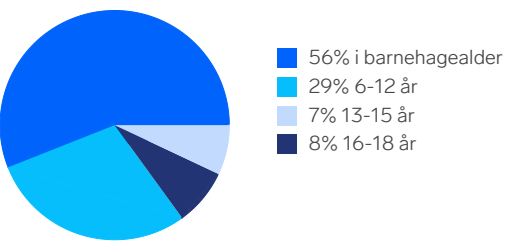
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

St.Hanshaugen Senter	4 min
Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

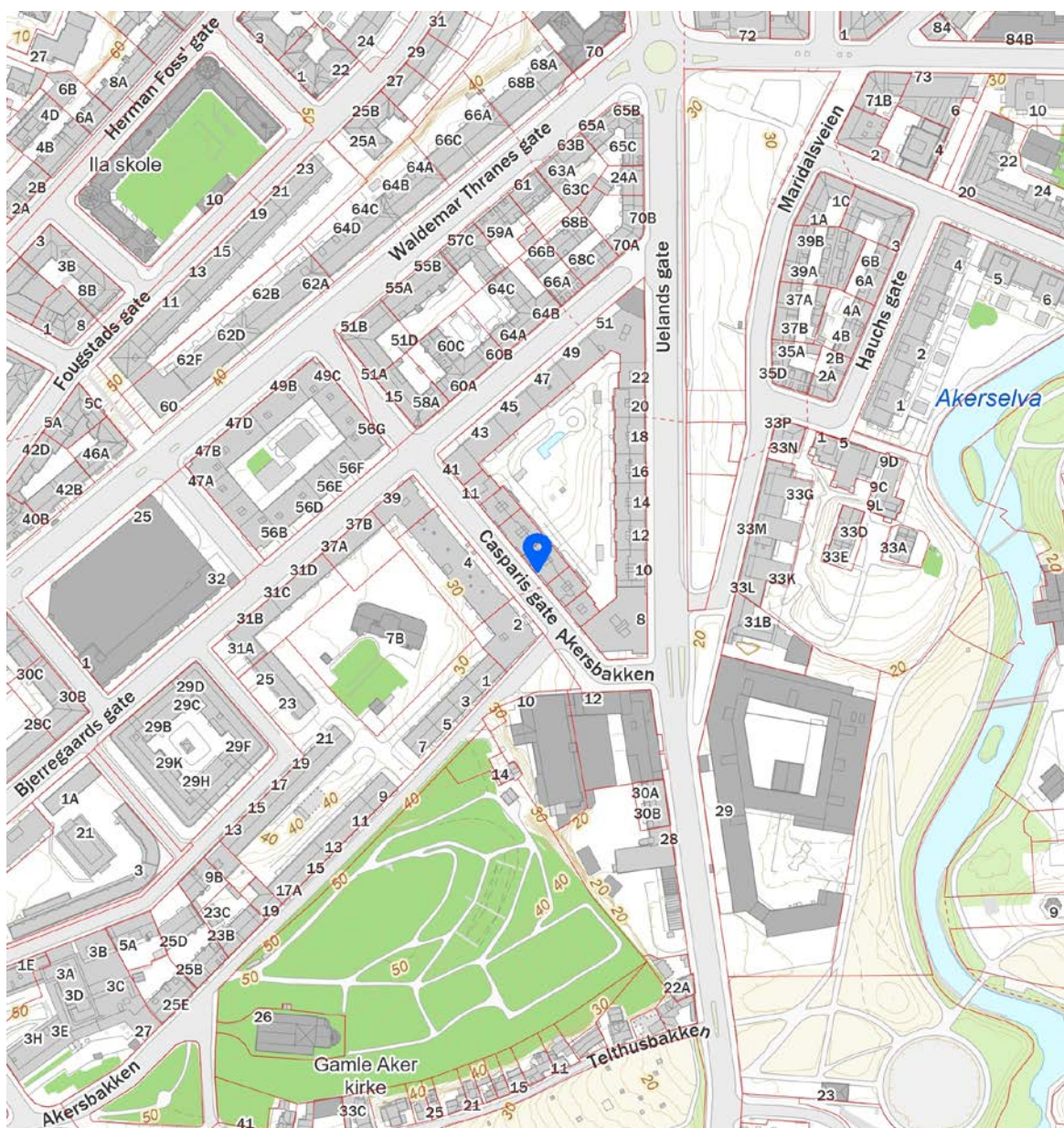
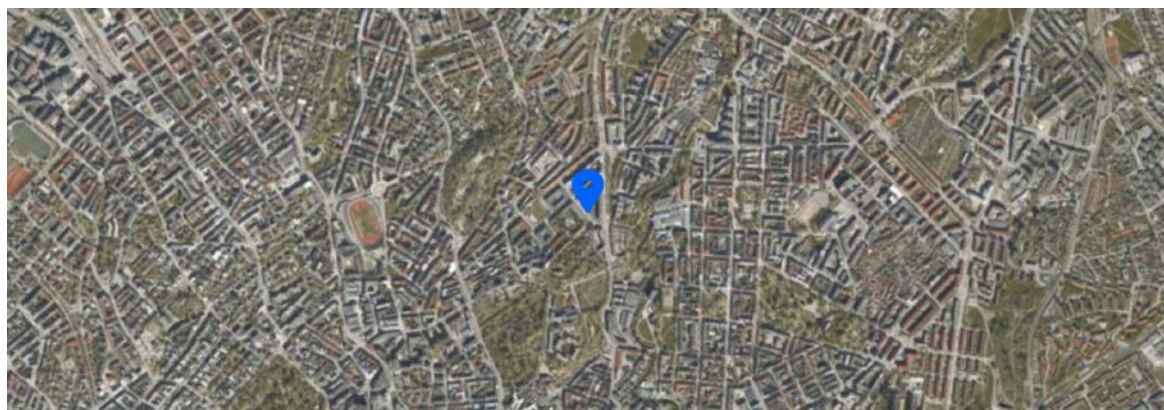


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTIL 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Chloé Lemvik
Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF

chloe.lemvik@emera.no
+47 406 05 668



Håkon Hovland
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

hakon.hovland@emera.no
+47 473 51 337

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING