

aktiv.

Casparis gate 9, 0174 OSLO

**Andel opprinnelig godkjent som
næringseiendom. Rammetillatelse
for bruksendring til bolig
foreligger. Behov for tiltak.**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Lars Berge

Mobil 489 92 004
E-post lars.berge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 495 499,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 2 496 739,-
Felleskostn.: Kr 5 587,-
Selger: HDI, Scor og New Line v/
Claims Link AS

Salgsobjekt: Andel
Eierform: Andel
Byggeår: 1939
BRA-i/BRA Total 38/42 kvm
Tomtstr.: 207 m²
Soverom: 0
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 218, bnr. 91
Andelsnr.: 423
Oppdragsnr.: 1006240202

Andel opprinnelig godkjent som næringseiendom. Behov for tiltak.

Velkommen til Casparis gate 9!

En sentralt plassert 2-roms andel med en attraktiv beliggenhet ved Aleksander Kiellands plass, like ved idylliske Akerselva. Andelen er innredet som en 2-roms leilighet, men ble da ikke søkt bruksendret, og det gjøres særskilt oppmerksom på at den ikke er godkjent til boligformål pr. idag. Det er gitt rammetillatelse for bruksendring, og det må påregnes å utføre diverse tiltak. Se prospekt for mer informasjon.

Andelen ligger i et sentralt og attraktivt nabolag, med frodige Iladalen like i nærheten. Det er kort vei til Akerselva med flotte turmuligheter, St. Hanshaugen og Grünerløkka.

Ellers kan nevnes:

- God takhøyde på 2,61 m.
- Store vinduer med dype karmen sikrer mye lys og luft
- Kjøkken fra 2015
- VV/fyring inkl.
- IN-ordning
- 1 kjellerbod



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	105
Budskjema	159

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 38 m² Entré, stue/kjøkken, soverom, bad

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stuen er målt til ca. 260 cm.

Leiligheten måles til 37,6 kvm. Dette rundes opp til 38 kvm.

Leilighetene disponerer en kjellerbod merket 423, som er målt til ca. 3,6 m².

Opprinnelig var denne "leiligheten" et kontor, og var da godkjent til næringsvirksomhet.

Ombygging til dagens planløsning/bruk, er ikke byggemeldt eller godkjent.

Rommene blir beskrevet ut i fra rommenes bruk på befaringsdagen.

Det tas da ikke hensyn til hva rommene er godkjent til.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

207 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget.

Beliggenhet

Casparis gate 9 ligger sentralt til på St. Hanshaugen, og rett i nærheten av Alexander

Kiellands plass. Koselig bakgård som blir frodig og grønn om sommeren med lekeplass, sandkasse og sittegrupper. Her er det gangavstand til flere parker, dagligvarebutikker og kollektive tilbud. Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 og tar ca. en 3 minutters gange bort fra leiligheten. Butikken tilhører St. Hanshaugen senter tilbyr også apotek, frisør, blomsterforretning, dyrebutikk, renseri og mer. Ellers kan det tas en 4 minutters spasertur til Coop Mega med ferskvare- og varmmatsdisk på Alexander Kiellands plass. Nabolaget har et godt utvalg av cafeer, restauranter og barer som er populære for bl.a. uteserveringen ved Alexander Kiellands plass. Her finner du også den anerkjente Syverkiosken! Det er ikke lange veien til Vulkan mathall og Grünerløkka som byr på et bredt utvalg av mat og kulinariske opplevelser.

Området har flere flott parker og gangstier å velge mellom om det oppsøkes natur- og kulturopplevelser i byen. Kubaparken blir bruk til alt fra piknik til filmvisninger, kulturarrangementer og konserter. Det er flere flotte stier lang Akerselva som kan brukes året rundt. En gang i året arrangeres det ettertraktede arrangementet "Elvelangs" med tusenvis av fakler, opplysninger av elven og flere kulturinnslag med levende musikk, dans, lyskunst osv. Flere padler og bruker gummibåter i elva for å få en alternativ byvandring. Casparis gate befinner seg heller ikke langt unna St. Hanshaugen Park. En park som mange tilbringer sine sommerdager på for å nyte sol og varme. For innendørsaktivitet kan det et par minutter å til til enten Fresh Fitness, EVO eller Sats.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er "Telthusbakken" og ligger ca. 200 meter unna leiligheten. Herfra går busslinjene 34 og 54 og tar deg med til blant annet Jernbanetorget, Tjuvholmen, Tåsen og Kjelsås. Det tar under 10 min med buss før man er fremme på Jernbanetorget. For flere busslinjer, kan Alexander Kiellands plass være et godt alternativ. Herfra går flybussen ca. 1 gang i timen til Oslo lufthavn.

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur: Støpt betong.

Yttervegger: Yttervegger/bærende konstruksjoner oppført i støpt betong/
murverkskonstruksjon. Utvendig forblendet med spekket teglstein.

Yttertak: Flat takkonstruksjon, teknet med papp eller folie.

Etasjeskillere: Støpte betongdekker.

Vinduer

Vinduer med 2- eller 3lags isolerglass.

Vinduer i stue er fra 2023.

Soveromsvindu er eldre, sannsynlig fra 1980-tallet.

Det er montert sveve-gardiner i vinduer.

Dører

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 30 dB klassifisert dør.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Rune Kristiansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges i forbindelse med en hevingssak, selger er eiers forsikringsselskap og har ikke ytterlig informasjon om boligen. Utfylt egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgave.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Andelen ligger i 1. etg. og består av:

Innbydende entré med god plass til skoskap og oppbevaring.

Åpen stue/ kjøkkenløsning med en stilren kjøkkeninnredning fra 2015. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og ventilatorhette i stål med kullfilter. Rikelig med benkeplass samt praktiske skuffer og skap. Stuen er lys og luftig med en takhøyde på 2,61 meter. Her er det god plass til å innrede med sofagruppe, salongbord og annet ønsket møblement. Stuen har store vinduer med dype karmen. I den åpne løsningen mellom stuen og kjøkkenet er det også plass til spisegruppe.

Lite soverom med plass til dobbelseng og garderobeløsning.

Badet er flislagt og har opplegg for vaskemaskin, dusjnise og toalett. Det er innredet med speilskap, servant med underskap, samt en praktisk hylle som gir ekstra oppbevaringsmuligheter.

Bod:

Leiligheten har tilgang på en kjellerbod på ca. 3,7 kvm.

Innhold beskrevet over er en objektiv beskrivelse av boligen, det oppfordres til å sette seg godt inn i salgsoppgaven, da det der vil fremkomme feil, mangler, kostnadsestimat m.m. Ved spørsmål, ta kontakt med ansvarlig megler.

Standard

Det gjøres særskilt oppmerksom på at denne andelen er godkjent som næringseiendom (butikk og lager). Ombyggingen til leilighet er ikke omsøkt eller godkjent. Det foreligger rammetillatelse til bruksendring av leiligheten. Det vil i den forbindelse være behov for å utføre tiltak i leiligheten, herunder blandt annet (dog ikke begrenset til):

- Utvidelse av bad
- Oppgradering av ventilasjon
- Utskiftning av vinduer

Det gjøres oppmerksom på at den innhentede rammetillatelsen er gyldig i 3 år fra dateringen den 13.11.24. Kjøper overtar eiendommen slik den er pr. i dag med gjeldende rammetillatelse, og overtar ansvaret for å ferdigstille bruksendringen og tiltak som er nødvendig i den forbindelse.

Selger av eiendommen er et forsikringsselskap. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskap. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

For ytterligere informasjon om boligen, ber vi interessenter om å nøye lese gjennom tilstandsrapport og skadehefte som er vedlagt i salgsoppgaven.

Kjøkken

Kjøkken:innredning med hvite/glatte fronter.

Alder: Fra 2015. Montert i regi av en tidligere eier.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedefelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp.
Kullfilterventilator.

Bad

Badet er tidligere flislagt og oppusset.
Når dette er gjort er ikke kjent.
Hvordan badet er oppbygget, og forhold vedr. membraner m.m. er heller ikke kjent.
Rapporten blir utført med en visuell vurdering/befaring.

Himling: Nedsenket himling med malte flater.
Veggoverflater: Fliser i dusjsone. For øvrig malte flater.
Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.
Gulv-overflate: Fliser.
Det er ingen varmekilde i gulv i bad.

Er det fall mot sluk i dusj: Ja, det er i hovedsak fall mot sluket.
Er det fall på gulv for øvrig: Gulvet har i hovedsak kun antydning til noe fall mot sluk.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 12 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.
Er det synlig klemring i sluket: Ja.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.
Type gulvmembran: Det ser ut som en toppmembran, men dette er ikke verifisert.
Alder: Ukjent.
Type veggmembraner: Ukjent.
Alder: Ukjent.
Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Sanitærutstyr: Dusjnise med dusj, gulvstående klosett, servant/servantskap, og opplegg for vaskemaskin.

Takoverflater

Malte flater. Nedsenket himling i bad.

Gulvoverflater

Laminatgulv

Veggoverflater

Malte flater.

Felt med spilepanel i stue.

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

(Denne er ikke funksjonstestet av takstmannen.)

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer

Avviket gjelder vindu i soverom.

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.

Dette vinduet er sannsynlig fra 1980-tallet.

Vinduet har noe brukslitasje.

Vinduet fungerer med dagens bruk, og vurderes til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens. Man må være klar over vinduenes alder.

Sveve-gardinene har generell brukslitasje.

Konsekvens: Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier

Dører

Avviket gjelder dørterskelen.

Det er registrert gyng i terskel, grunnet manglende understøtte under terskelen.

Konsekvens: Forholdet bør utbedres

Gulvoverflater

Avviket gjelder noe brukslitasje på laminatgulv, i hovedsak i entre.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Veggoverflater

Det er stedvis noe løs murpuss på innervegger.

Spilepanelen er noe løs.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Avviket gjelder at det på befaringsdagen ble registrert at det er noe gulvkaldt i leiligheten.

Radon

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.

Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.

Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Garderobe

Det er noe skade på garderobeskapet.

Innvendige dører

Avviket gjelder brukslitasje på dørene.

Dør til bad er av eldre type, og har slitasje på dør/hengsler og låskasse.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for forholdet.

Avtrekk

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

Konsekvens: Det er ingen konsekvens for dette forholdet, og det er ikke behov for tiltak.

I denne type blokker kan man kun benytte kullfilterventilatorer.

Automatisk vannstopper

Da dette kjøkkenet ble montert, var det krav om å montere automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkkenet.

Dette er ikke gjort i dette kjøkkenet.

Konsekvens: Evnt. lekkasjer vil ikke automatisk bli avstengt.

Vannledninger

Rør-opplegget vurderes til TG-2.

Dette settes for ukjent alder på rør-opplegget, ukjente løsninger og manglende dokumentasjon.

Konsekvens: Kontroll av rør-opplegg bør gjøres. Ved oppussing/modernisering av badet vil det være naturlig å oppgradere også rør-opplegget.

Ventilasjon

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkkenet og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet.

Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Vannbåren varme

Vurdering gjøres ut i fra alder.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for radiatorene er oppbrukt.

Forholdet blir vurdert til TG-2.

Konsekvens: Det er ikke registrert lekkasjer, men radiatorer har begrenset levetid.

Forhold som har fått TG3:

Bad generelt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uheldig rørgjennomføring for vannrør til dusj.

Det er flere hull som er tettet med silikon i dusjsone.

Fall mot sluk: I deler av dusjsone er det lite fall mot sluket. Det kan her bli stående vann etter dusjing.

Gulvet utenfor dusjen har mindre fall en beskrevet i teknisk forskrift. Vann renner ut over gulvet ved dusjing.

Membraner i gulv og vegger: Ukjent type og alder.

Uheldig løsning med rørgjennomføring vegg.

Manglende del nede i sluket sluket. Dette er kalt en sluk-potte. Uten denne kan det bli luktproblem i badet/leiligheten.

Det er ikke gulvvarme i badet.

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser eller membran ved dør.

Hvis dette er under 2,5 cm. blir dette kommentert i rapporten.

I dette badet er det kun måt ca. 12 mm høydeforskjell.

Det er ikke permanent strømtilførsel til vaskemaskin.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner:

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

Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot naboileilighet og mot trappeoppgang. Disse veggene er også i murkonstruksjon.

Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringdagen.

Det ble da registrert høyere verdier i området i dusjsonen, enn i badet for øvrig. Dette kan tyde på at veggmembran ikke er tilfredsstillende, og at det kan være skadelig fukt i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fremstår med behov for tidsmessig oppussing modernisering, inkl. oppgradering av membran/tettesjikt m.m.

Dette må sees i sammenheng med krav ved bruksendring av leiligheten.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Elektrisk anlegg

Generell kommentar

Det blir satt TG-3 for el-anlegget.

Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.

Opplysninger om el-anlegget er ikke kjent.

Provisorisk lys-løsning i kjøkken.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.

Kostnadsestimat er vanskelig å sette, da omfanget av hva som må gjøres ikke er kjent.

Dette vil først være kjent etter en el-kontroll.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Branntekniske forhold

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

Ja Det var på befaringdagen ikke montert røykvarsler i boligen. Dette forholde blir vurdert med TG-3.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheg, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Alle hvitevarer følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP1127485

Diverse

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapene har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/

selgers forsikringsselskap. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet sentral-anlegg og fjernvarme.

Eldre radiatorer.

Regulatorer er tidligere byttet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens

beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Forretningsfører, felles forsikring, kommunale avgifter, nedbetaling lån, drift og vedlikehold, renhold.

Felleskostnader:

Avdrag felleslån: 159,-

Renter IN-lån: 1.178,-

Felleskostnader: 2.547,-

Renter felleslån: 1.108,-

Tilleggsytelser:

Trappevask og matteleie: 61,-

Kabel-TV og internett: 434,-

Vedlikeholdsfond: 100,-

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken.

Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 587

Andel Fellesgjeld

Kr 495 499

Fellesgjeld pr. dato

19.11.2024

Andel fellesformue

Kr 20 878

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Gamle Aker Borettslag

Organisasjonsnummer

987965681

Andelsnummer

423

Om borettslaget

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.

Styret:

Styret kan kontaktes på casparisgate@gmail.com

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Vedtatt på årsmøtet 03.06.2024:

5.1 Flat fordeling av kostnader til trappevask/matteleie

Vedtak:

Styret foreslår å trekke ut kostnaden til trappevask og matteleie til en egen linje, med flat

fordeling på alle andeler. Dette utgjør p.t. kr. 61 pr. andel pr. mnd. Trappevask er i dag fordelt etter brøk, noe som gjør at større leiligheter betaler mer enn mindre. Forslaget gjør at hver andel betaler like mye for trappevask.

Trappevask og matteleie skilles ut som egen kost som fordeles likt mellom andelseiere.

Enstemmig vedtatt.

Styrets arbeid:

2023 ble et krevende år med renovering av balkonger og bytte av vinduer og radiatorer (hvor nødvendig).

Det ble avholdt 15 byggemøter, 5 styremøter, og 2 møter med leverandører.

Prosjektet ble startet i Januar og avsluttet foran skjema.

Noen uforutsette saker dukket opp under prosjektet, blant annet oppdagelsen av at det bare var 10 cm tykke gulv dekke som gjorde det nødvendig med ekstra bæring på balkonger, og noen overdekninger som hvor bæringen var blitt svekket.

Vi fikk løst disse utfordringene innenfor rammen vi hadde satt, men det gikk på bekostning av rehabilitering av tak, gesimsbeslag og overlys. Dette var saker som ikke var identifisert som kritiske, men som hadde vært økonomisk gunstig å gjøre samtidig som rigg og stillas var på plass.

Det ligger omfattende informasjon om prosjektet og hvordan du tar vare på din nye balkong på hjemmesidene våre.

Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 90537045166, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.11.2024: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 164

Saldo per 19.11.2024: 73 511 992

Andel av saldo: 255 105

Første termin: 30.06.2016 Neste avdrag: 30.06.2036 (siste termin 30.09.2065)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2036 utgjøre ca kr 287,00 per måned for denne boligen

Låne nummer: 90537082819, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.11.2024: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 154

Saldo per 19.11.2024: 34 595 326

Andel av saldo: 240 395

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.03.2063)

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Dyrehold

Fra husordensreglene:

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 218, bruksnummer 91 i Oslo kommune. Andelsnr. 423 i Gamle Aker Borettslag med orgnr. 987965681

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/218/91:

31.05.1939 - Dokumentnr: 302811 - Bruksrett
vedr. vaskeri
Rettighetshaver Casparis gt.11.

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

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

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

19.11.1938 - Dokumentnr: 305855 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA UELANDSGT 2 - UTGÅTT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ekspedisjonsdokument på innredning av kontor datert 02.08.1944.

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

Opprinnelig var denne "leiligheten" et kontor, og er godkjent til næringsvirksomhet.
Ombygging til dagens planløsning/bruk, er ikke byggemeldt/godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.08.1944.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Den ligger i et område regulert til "Byggeområde for boliger U.1,0-1,5." Etter reguleringsplan S-2255, vedtaksdato 28.7.77. Endret regulerings bestemmelser, S-2937, vedtaksdato 1.10.87.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av

de to siste årene.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 000 000 (Prisantydning)

495 499 (Andel av fellesgjeld)

2 495 499 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 496 739 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 503 939 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 506 739 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 990 Digital annonsering
3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
17 990 Markedspakke
6 990 Oppgjørshonorar
1 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
24 900 Tilretteleggingsgebyr
3 890 Visninger per stk.
500 Tinglysningsgebyr pantdokument med urådighet
4 702 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 142 627

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2
0568 OSLO
Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato
25.11.2024

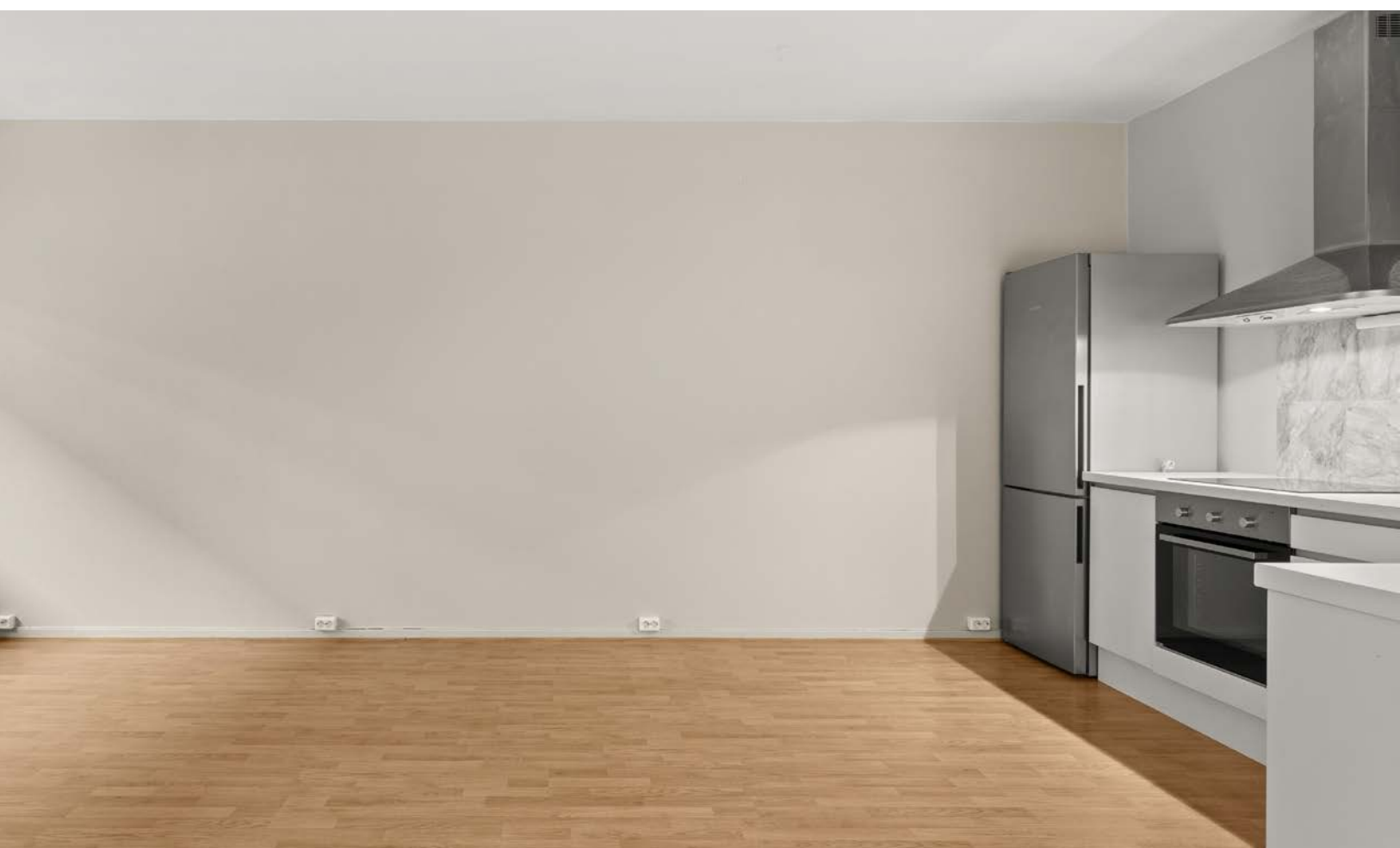






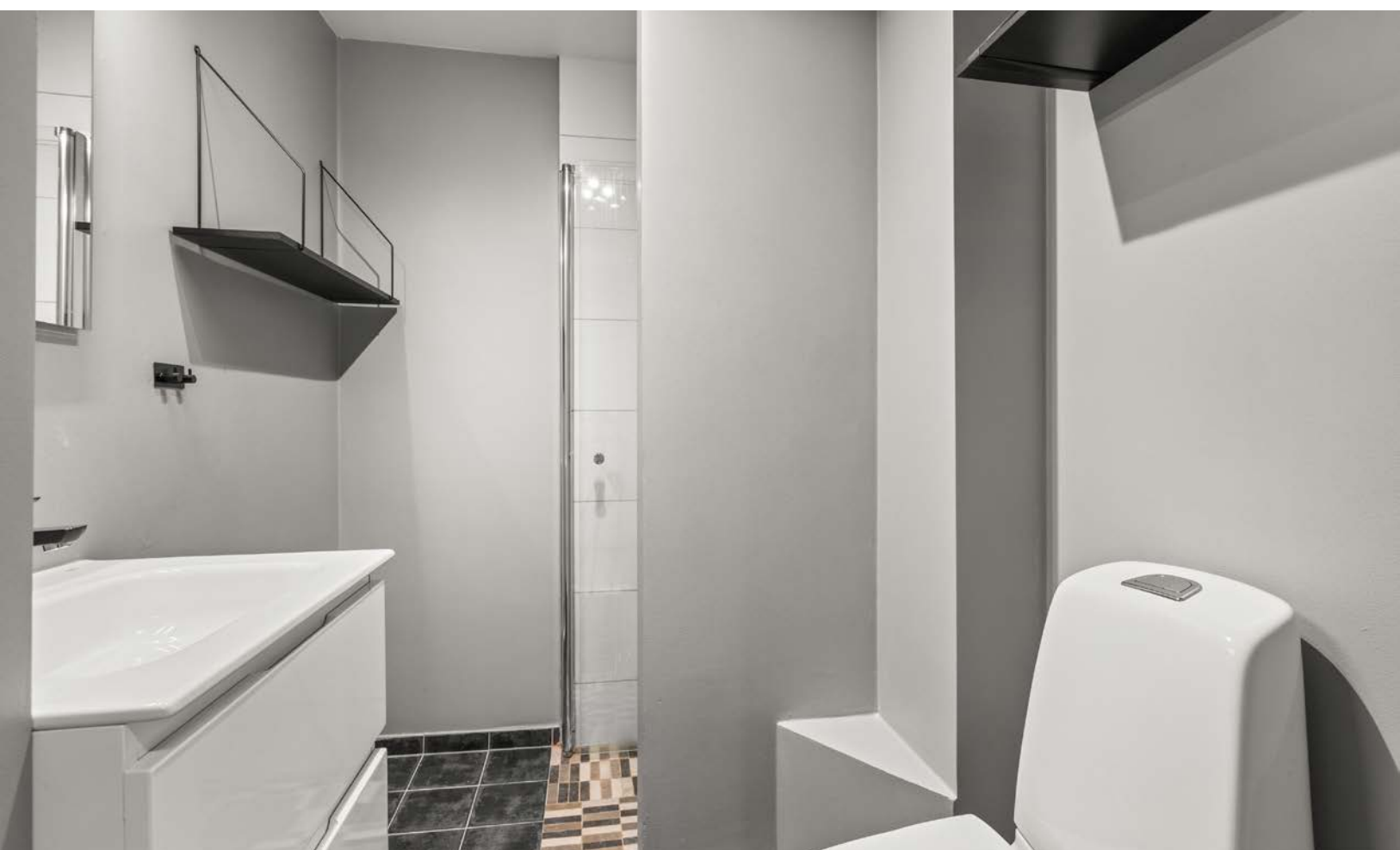


















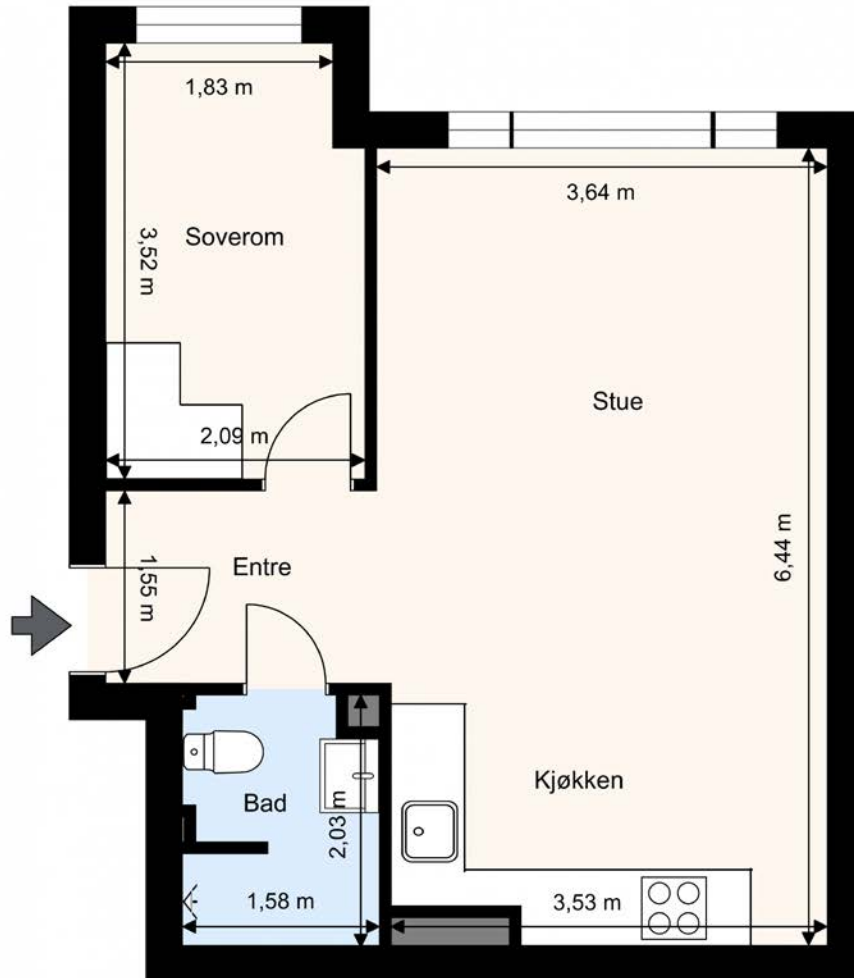








Rune Kristiansen Takst AS
Casparis gt. 9. 1, etg. Oppdrag 1429



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglene. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Casparis gate 9, 0174 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 91

Andelsnummer 423

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 38 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Casparis gt. 9. 1. etg. Oppdrag 1429



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tommermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglar. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 19.11.2024

Rapportdato: 25.11.2024

Oppdragsnr.: 15641-1429

Referansenummer: IE1273

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



NITO



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

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rune Kristiansen Takst AS



Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selger opplyser:

Selger av eiendommen er et forsikringsselskap. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskap. Leiligheten ble tatt tilbake fordi den ikke var godkjent til boligformål, men næringsformål. Det var derfor nødvendig å få på plass en tillatelse fra kommunen.

Kommunen har nå gitt rammetillatelse.

Kjøper må forventes å fortsette prosessen med igangsettingstillatelse, utføring av fysiske endringer i leiligheten samt ferdigattest.

Risikoen for at denne prosessen kan fullføres overtas i sin helhet av ny eier.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter.

Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

2-roms leilighet. beliggende i 1. etg.

Leiligheten har en alminnelig innvendig standard.

For nærmere opplysninger om leilighetens tilstand, se rapportens enkeltpunkter.

I denne rapporten, blir leiligheten vurdert/beskrevet som den fremstod på befaringdagen.

Forhold vedr. manglende bruksendring/ulovlig bruk av leiligheten, er ikke vurdert ved fastsettelse av tilstandsgrader/beskrivelse av bygningsdeler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

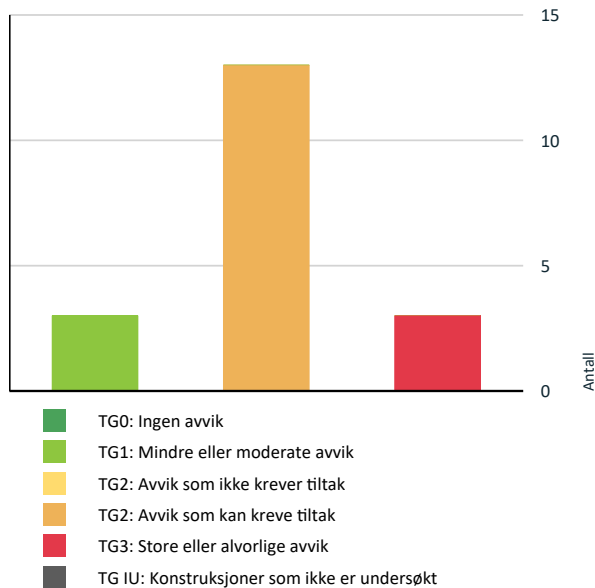
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig var denne "leiligheten" et kontor, og er godkjent til næringsvirksomhet.

Ombygging til dagens planløsning/bruk, er ikke byggemeldt/godkjent.

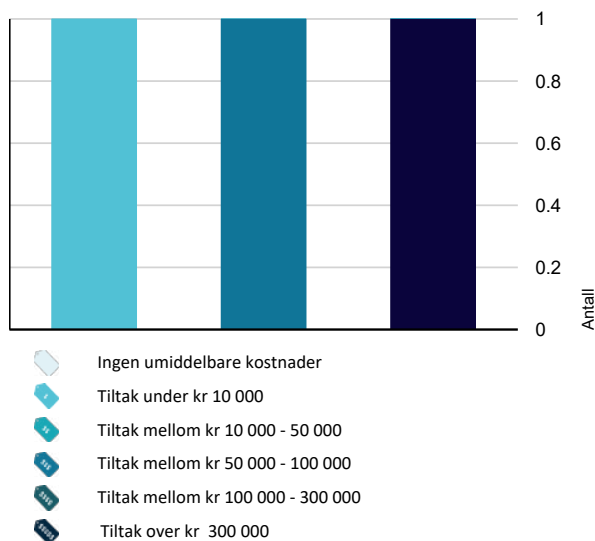
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelseilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. etg. > Bad > Bad generelt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulvoverflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Veggoverflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Garderobe [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etg. > Stue/kjøkken > Automatisk vannstopper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1939

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

-Grunnmur: Støpt betong.

-Yttervegger: Yttervegger/bærende konstruksjoner oppført i støpt betong/murverkskonstruksjon. Utvendig forblendet med spekket teglstein.

-Yttertak: Flat takkonstruksjon, tekket med papp eller folie.

-Etasjeskillere: Støpte betongdekker.

-Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

-For nærmere opplysninger om utført og planlagt vedlikehold, se årsberetningen, eller borettslagets hjemmeside.

Disse bygningsdelene er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2- eller 3lags isolerglass.

Vinduer i stue er fra 2023.

Soveromsvindu er eldre, sannsynlig fra 1980-tallet.

Det er montert sveve-gardiner i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder vindu i soverom.

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.

Dette vinduet er sannsynlig fra 1980-tallet.

Vinduet har noe brukslitasje.

Vinduet fungerer med dagens bruk, og vurderes til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens. Man må være klar over vinduenes alder.

Sveve-gardinene har generell brukslitasje.

Konsekvens: Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 30 dB klassifisert dør.

Selve døren har kun normal brukslitasje og vurderes til TG-1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avviket gjelder dørterskelen.
Det er registrert gyng i terskel, grunnet manglende understøtte under terskelen.

Konsekvens: Forholdet bør utbedres.

INNVENDIG

TG 1 Takoverflater

Malte flater. Nedsenket himling i bad.

Det er ingen vesentlige avvik registrert ut over normal brukslitasje.
Overflater vurderes derfor til TG-1 i følge gjeldende instruks.

TG 2 Gulvoverflater

Laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder noe brukslitasje på laminatgulv, i hovedsak i entre.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 2 Veggoverflater

Malte flater.
Felt med spilepanel i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe løs murpuss på innervegger.
Spilepanelen er noe løs.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje-skiller i støpt betong.

Ingen vesentlige skjevheter registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder at det på befaringsdagen ble registrert at det er noe gulvkaldt i leiligheten.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m³. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m³.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.
Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

TG 2 Garderobe

Garderobeskap i soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe skade på garderobeskapet.

TG 2 Innvendige dører

Hvite/glatte innerdører som er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder brukslitasje på dørene.
Dør til bad er av eldre type, og har slitasje på dør/hengsler og låskasse.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for forholdet.

VÅTROM

1. ETG. > BAD

TG 3 Bad generelt

Badet er tidligere flislagt og oppusset.
Når dette er gjort er ikke kjent.
Hvordan badet er oppbygget, og forhold vedr. membraner m.m. er heller ikke kjent.

Rapporten blir utført med en visuell vurdering/befaring.

Himling: Nedsenket himling med malte flater.
Veggoverflater: Fliser i dusjsone. For øvrig malte flater.
Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.
Gulv-overflate: Fliser.
Det er ingen varmekilde i gulv i bad.

Er det fall mot sluk i dusj: Ja, det er i hovedsak fall mot sluket.
Er det fall på gulv for øvrig: Gulvet har i hovedsak kun antydning til noe fall mot sluk.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 12 mm.

Tilstandsrapport

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.
Er det synlig klemring i sluket: Ja.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Det ser ut som en toppmembran, men dette er ikke verifisert.
Alder: Ukjent.

Type veggmembraner: Ukjent.
Alder: Ukjent.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Sanitærutstyr: Dusjnise med dusj, gulvstående klosett, servant/servantskap, og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uheldig rørgjennomføring for vannrør til dusj.
Det er flere hull som er tettet med silikon i dusjsone.

Fall mot sluk: I deler av dusjsone er det lite fall mot sluket. Det kan her bli stående vann etter dusjing.
Gulvet utenfor dusjen har mindre fall en beskrevet i teknisk forskrift. Vann renner ut over gulvet ved dusjing.

Membraner i gulv og vegger: Ukjent type og alder.

Uheldig løsning med rørgjennomføring vegg.

Manglende del nede i sluket sluket. Dette er kalt en sluk-potte. Uten denne kan det bli luktproblem i badet/leiligheten.

Det er ikke gulvvarme i badet.

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser eller membran ved dør.
Hvis dette er under 2,5 cm. blir dette kommentert i rapporten.
I dette badet er det kun måt ca. 12 mm høydeforskjell.

Det er ikke permanent strømtilførsel til vaskemaskin.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner:

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

Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot naboleilighet og mot trappeoppgang. Disse veggene er også i murkonstruksjon.

Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsone på befaringsdagen.

Det ble da registrert høyere verdier i området i dusjsone, enn i badet for øvrig. Dette kan tyde på at veggmembran ikke er tilfredsstillende, og at det kan være skadelig fukt i veggkonstruksjonen.

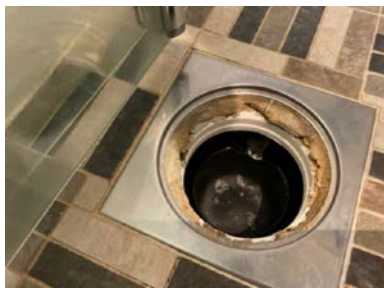
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fremstår med behov for tidsmessig oppussing modernisering, inkl. oppgradering av membran/tettesjikt m.m.
Dette må sees i sammenheng med krav ved bruksendring av leiligheten.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Sluk.

KJØKKEN

1. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken:innredning med hvite/glatte fronter.
Alder: Fra 2015. Montert i regi av en tidligere eier.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp.
Kullfilterventilator.

Kjøkkenet har kun normal brukslitasje, og vurderes derfor til TG-1.

Kommentar til mindre avvik: Det er mindre skade på sokkel. Dette forholdet vurderes til å være et mindre avvik, og det faller da inn under TG-1.

1. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.
(Denne er ikke funksjonstestet av takstmannen.)

1. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Det er montert en kullfilterventilator.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

Konsekvens: Det er ingen konsekvens for dette forholdet, og det er ikke behov for tiltak.
I denne type blokker kan man kun benytte kullfilterventilatorer.

1. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper: Nei.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da dette kjøkkenet ble montert, var det krav om å montere automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken. Dette er ikke gjort i dette kjøkkenet.

Konsekvens: Evt. lekkasjer vil ikke automatisk bli avstengt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Rør-opplegg bad: Åpne og forkrommede rør til dusj.

Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør-opplegg.

Rør-opplegg er ført til fordeler/tilkobling i innkassing i bad.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Det er stoppekraner i innkassing i bad.

Er hovedstoppekran funksjonstestet: Ja.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør-opplegget vurderes til TG-2.

Dette settes for ukjent alder på rør-opplegget, ukjente løsninger og manglende dokumentasjon.

Konsekvens: Kontroll av rør-opplegg bør gjøres. Ved oppussing/modernisering av badet vil det være naturlig å oppgradere også rør-opplegget.



Rør-koblinger i innkassing i bad.

Her er også stoppekraner.

Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i bygget.

Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer for tilluft til leiligheten.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja, det er en avtrekksventil over dør til bad.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Tilstandsrapport

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.
Det er begrenset effekt på denne type ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet.

Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.



Avtrekk over dør til bad.

Varmtvannstank

Det er felles varmtvann i selskapet. Dette vil da være omfattet av selskapets vedlikeholdsplikt, og blir ikke vurdert i rapporten.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilkoblet sentral-anlegg og fjernvarme.

Eldre radiatorer.

Regulatorer er tidligere byttet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering gjøres ut i fra alder.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for radiatorene er oppbrukt.

Forholdet blir vurdert til TG-2.

Konsekvens: Det er ikke registrert lekkasjer, men radiatorer har begrenset levetid.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap plassert inne i garderobeskap i soverom.

Hovedsikringer: 32 amp. automatsikringer.

Sikringer: Jordfeilautomater.

10 amp: 2 kurser.

16 amp: 2 kurser.

25 amp: 1 kurs.

Nærmere om hva som er gjort og når el-arbeider er utført, er ikke kjent.

Selger har ikke kjennskap til leiligheten, og spørsmål til selger blir derfor ikke stilt.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

Inntak og sikringsskap

8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg.

Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

Det blir satt TG-3 for el-anlegget.

Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.

Opplysninger om el-anlegget er ikke kjent.

Provisorisk lys-løsning i kjøkken.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.

Kostnadsestimat er vanskelig å sette, da omfanget av hva som må gjøres ikke er kjent.

Dette vil ført være kjent etter en el-kontroll.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sikringskap.



Lys-opplegg i kjøkken.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det var på befaringsdagen ikke montert røykvarslere i boligen. Dette forholde blir vurdert med TG-3.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

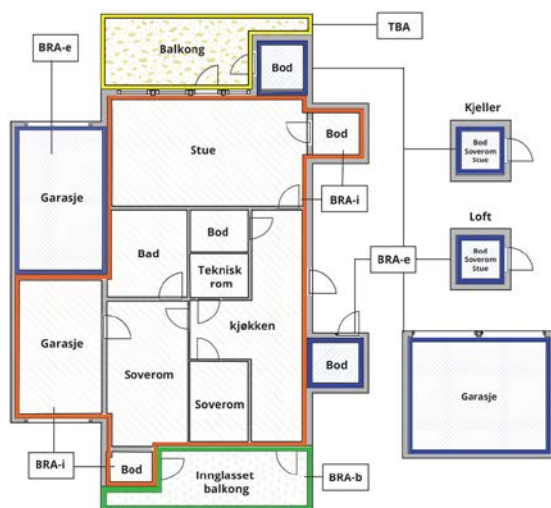
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etg.	38			38	
Kjeller		4		4	
SUM	38	4			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 260 cm.

Leiligheten måles til 37,6 kvm. Dette rundes opp til 38 kvm.

Leilighetene disponerer en kjellerbod merket 423, som er målt til ca. 3,6 m².

Opprinnelig var denne "leiligheten" et kontor, og var da godkjent til næringsvirksomhet.

Ombygging til dagens planløsning/bruk, er ikke byggemeldt eller godkjent.

Rommene blir beskrevet ut i fra rommenes bruk på befaringsdagen.

Det tas da ikke hensyn til hva rommene er godkjent til.

Det foreligger en rammetillatelse for ombygging av boligen etter TEK-17.

Nærmere opplysninger om krav til ombygging kan sees hos Saksinnsyn hos Pan- og Bygningsetaten.

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202459176>

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig var denne "leiligheten" et kontor, og er godkjent til næringsvirksomhet.

Ombygging til dagens planløsning/bruk, er ikke byggemeldt/godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	38	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2024	Rune Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	91		0	207.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Casparis gate 9

Hjemmelshaver

Gamle Aker Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
42/GAMLE AKER BORETTSLAG	987965681	42	USBL

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

423

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Boligen selges om et deknings salg, og eier har ikke kjennskap til boligen. Egenerklæring er ikke fylt ut.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Eier		Nøkler utlevert av megler, og befaringen ble utført uten andre tilstede.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygnings sakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygnings sakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

• Bygnings sakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygnings sakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Selger av eiendommen er et forsikringsselskap. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskap. Eierinformasjonen er derfor begrenset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006240202	
Selger 1 navn	
advokat Kirsten Gjermstad	
Gateadresse	
Casparis gate 9	
Poststed	Postnr
OSLO	0174
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
XXX	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1006240202

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se dokumentsamling

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnader 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: 1006240202

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Advokat Kirsten Gjermstad	8e3285dcf2ca8ceeb68626 9f230672bc0fc8db2e	25.11.2024 09:29:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240202

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Dokumentsamling til salgsoppgave

Casparis gate 9, Oslo

Selger av eiendommen er et forsikringsselskap. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskap.

Leiligheten ble tatt tilbake fordi den ikke var godkjent til boligformål, men næringsformål. Det var derfor nødvendig å få på plass en tillatelse fra kommunen. Kommunen har nå gitt rammetillatelse. Kjøper må forventes å fortsette prosessen med igangsettingstillatelse, utføring av fysiske endringer i leiligheten samt ferdigattest. Risikoen for at denne prosessen kan fullføres overtas i sin helhet av ny eier.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

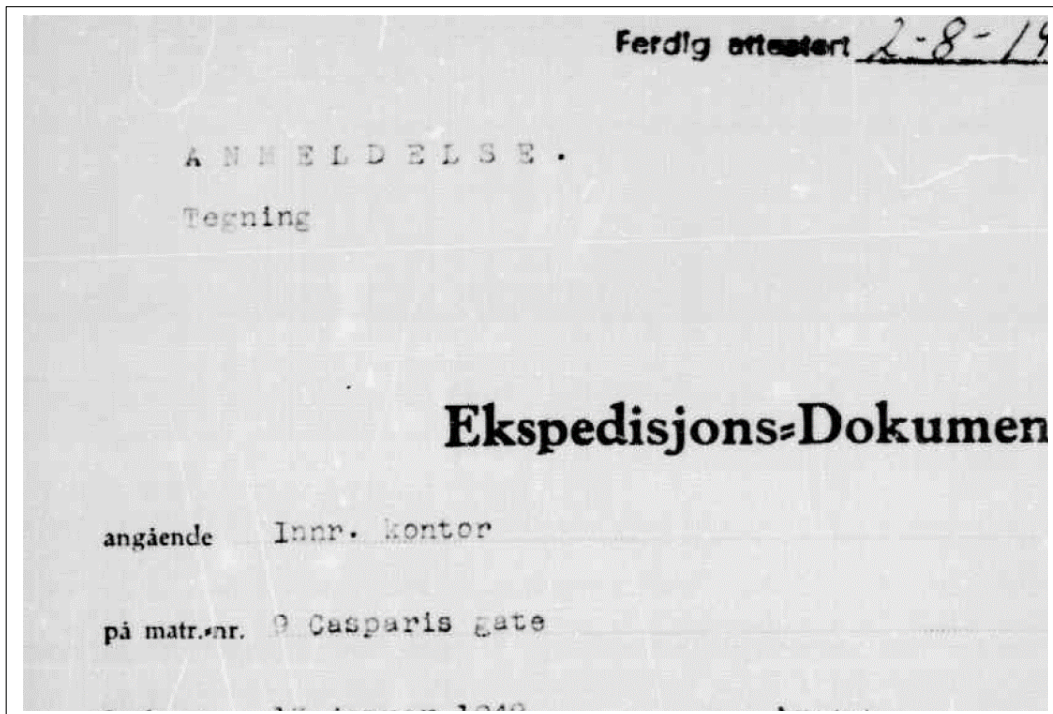
Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Dokumentliste:

1. Søknad til kommunen - bruksendring
2. Tegninger og oversiktskart
3. Rammetillatelse fra kommunen datert 13.11.2024 – gyldig i 3 år
4. Originale godkjente tegninger
5. Redegjørelse fra Fagbygg vedlagt søknaden

Reklamasjonsrapport



Eiendomsinformasjon

Adresse

Casparis gate 9
0174 OSLO

Matrikkel

Gnr	Bnr	Andelsnr
218	91	423

Kommune

OSLO

Rapportdato

20.05.2024

Befaringsdato

23.04.2024

Om reklamasjonsrapporten

En reklamasjonsrapport er i prinsippet en skaderapport, hvor oppdraget er å vurdere forhold det reklameres på når en eiendom skifter eier eller ved feil/mangler på utførte arbeider i forhold til avtale/kontrakt på leveransen.

Takstmannen gjør en befaring på stedet, og vurderer i tillegg tilgjengelig dokumentasjon. De juridiske sidene av saken vurderes ikke, men det kan henvises til bygningslovgivning og tekniske forskrifter.

Økonomiske konsekvenser beregnes ut fra kostnader ved utbedring dersom et negativt avvik blir påvist.

Om referansenivå

Rapporten baserer seg på et gitt referansenivå, gjerne byggeforskrifter fra oppførings- og søknadstidspunkt. Samt god håndverksmessig skikk på oppføringstidspunktet.

For nybygg har vi i Norge lenge hatt klare minimumsreferansenivåer: Plan- og bygningsloven med Teknisk forskrift stiller krav til minimumsstandarder på de fleste deler av et bygg. Med Teknisk forskrift som referanse kan det dermed fastslås om et bygg har avvik fra referansenivå. En byggherre står fritt til å velge løsninger som er av høyere standard enn det myndighetene krever. I slike tilfeller er det spesifikasjonen for denne standarden som er referansenivået når det skal avgjøres om leveransen har avvik.

For eldre bygg kan situasjonen være mer uoversiktlig, selv om det er samme prinsipp som gjelder.

Forhold ved eldre bygg der referansenivået kan være noe uoversiktlig kan være at de:

- ikke alltid ble spesifisert med beskrivelse og tegninger da det ble bygget.
- vedlikeholdes mer eller mindre godt - bygges på/til/om og/eller moderniseres
- brukes til annet enn det bygget opprinnelig var bygget for.

I slike tilfeller kan en skjønnsmessig vurdering i forhold til god håndverksmessig skikk være referansenivået.

Innhold

Om reklamasjonsrapporten	2
Premisser.....	5
Referansenivå	5
Mandat.....	5
Beskrivelse.....	6

Utstyr på befaring

- Protimeter MMS 2. Måleinstrument for måling og indikering av fuktighet i materialer og luft.
- Flir E8 termokamera. Brukes til å indikere kuldebruer, vannlekkasjer o.l.
- Hilti krysslaser. Brukes til måling av lodd og retningsavvik.
- Leica Disto avstandsmåler. Brukes til arealmåling o.l.
- DJI Phantom 4 drone. Brukes til inspeksjon av fasader og tak.
- Exttech HDV 600 Video Scope. Inspeksjon inne i konstruksjoner
- Metric System rettholt og målekile. Måling av svanker
- Bosch GSL2 gulvlaser. Måling av ujevnheter på gulv
- Hilti PS 50. Detektor for lokalisering av objekter i konstruksjoner

Fuktmåling

Fuktmålinger blir foretatt etter SintefByggforskserien 474.531.

Aktuelle målemetoder kan deles inn i tre grupper:

- Indikering av forskjeller i absolutt fuktinnhold: Fuktindikator.
- Måling av materialets absolutte fuktinnhold: Trefuktmåler (måling med pigg).
- Måling av luftas relative fuktighet: RF-måler (måling i en lukket konstruksjon med probe).

Premisser

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av fremlagte dokumenter, opplysninger gitt av eier, og egne observasjoner ved befaring av eiendommen. Det tas forbehold om at riktig informasjon og opplysninger er gitt i forkant av rapportutarbeidelsen.

Kostnadsoverslag for utbedring av påberopte forhold er kun ment for å gi en indikasjon på utbedringskostnaden. For å få en markedstilpasset kostnadsvurdering må det innhentes priser fra de respektive faggrupper.

Rapporten tar ikke hensyn til eventuelle oppgraderinger av en bygningsdel ved utbedring. Vurderte utbedringsmetoder legger seg på minstekrav i relevante forskrifter og preaksepterte løsninger. Gjenbruk av innredninger o.l. legges normalt til grunn i vurderingen.

Rapporten er utarbeidet uten hensyn til ansvarsspørsmålet.

Referansenivå

Det er lagt til grunn godkjente tegninger med tilhørende dokumenter som viser godkjent tiltak. Dokumentet er vurdert opp mot opplysninger i salgsdokumentasjon.

Mandat

Undertegnede har fått mandat av eier Jørgen Beltestad til å ta en gjennomgang av byggesakspappirer som omhandler leiligheten med andelsnummer 423. Det er avdekket at leiligheten ikke er godkjent som bolig, men kontor. I forbindelse med dette skal det gjøres en vurdering av konsekvensen avdekket forhold har for eier.

Fremlagte dokumenter

- Tilstandsrapport utarbeidet av Kai Ivar Vambeseth, datert 08.09.2021
- Egenerklæringsskjema
- Salgsoppgave med oppdragsnummer 409210201
- Ekspedisjonsdokument, datert 1938
- Brev fra Arkitekt Hagbart Nielsen, datert 12.01.1942
- Ekspedisjonsdokument, datert 1942
- Tegninger, datert 1942
- Brev fra Oslo helseråd, datert 31.01.1942

Beskrivelse

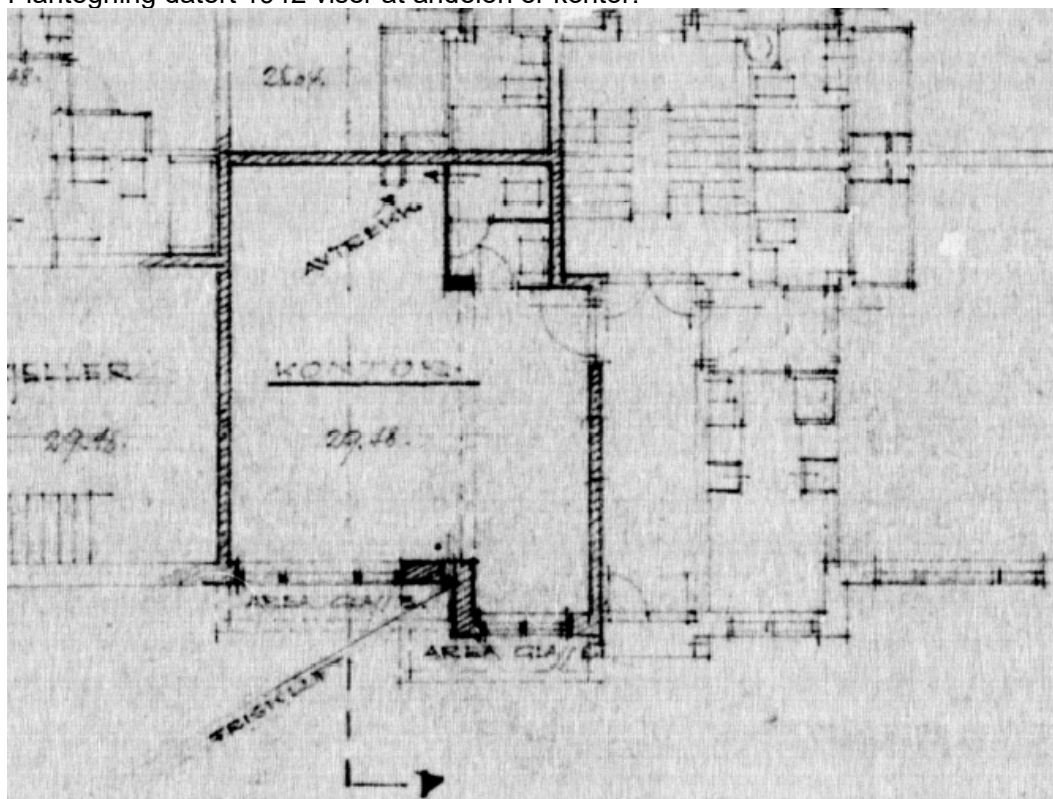
I forbindelse med at eier skulle i gang med å selge leiligheten ble det avdekket at leiligheten ikke er godkjent som bolig, men som kontor. Dette medførte til at salgsprosessen ble stoppet.

Eier kjøpte leiligheten 18.11.2021 for 3 550 000 + fellesgjeld. Det var i salgsdokumentasjon ved salg ikke gitt noen opplysninger som tilsier at leiligheten ikke var godkjent som bolig.

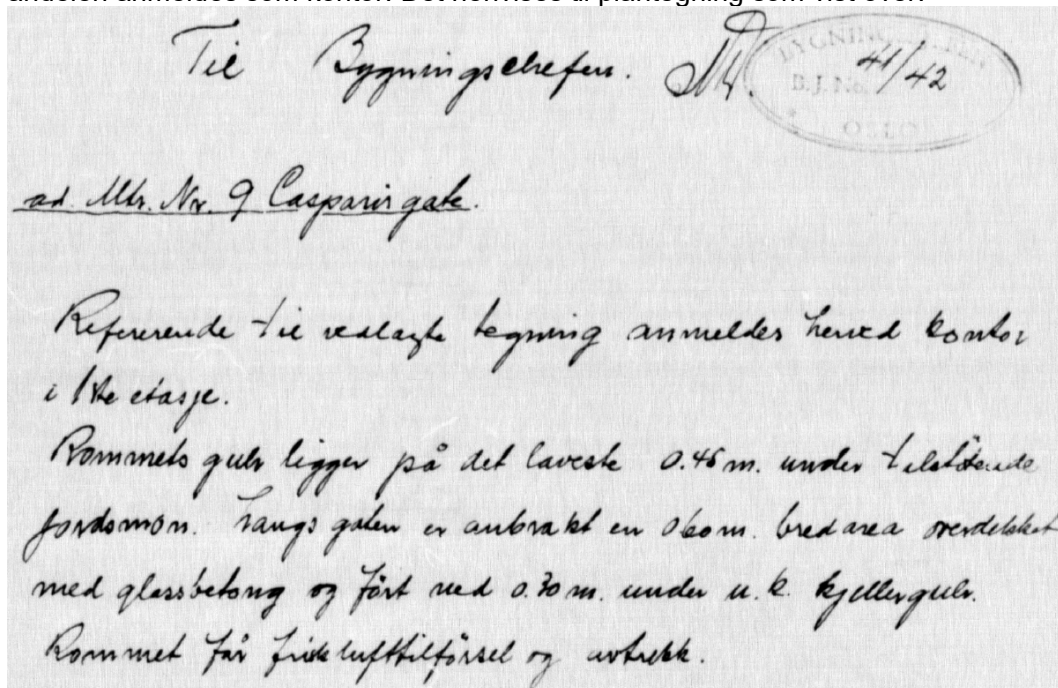
Andelen er godkjent som kontor, dvs. næringslokale. Det er ikke lov å benytte kontorlokaler som bolig. For å få andelen godkjent må det søkes bruksendring i henhold til kapittel 20 i plan- og bygningsloven.

Relevante dokumenter

Plantegning datert 1942 viser at andelen er kontor.



Brev fra arkitekt Hagbart Nielsen, datert 12.01.1942. I brevet er det beskrevet at andelen anmeldes som kontor. Det henvises til plantegning som vist over.



Ekspedisjonsdokument datert 1942 er viser at andelen er godkjent som kontor

ANNELDELSE.

Tegning

N.D. BYGNINGSSJEFEN
Sj. No. 41/42
OSLO

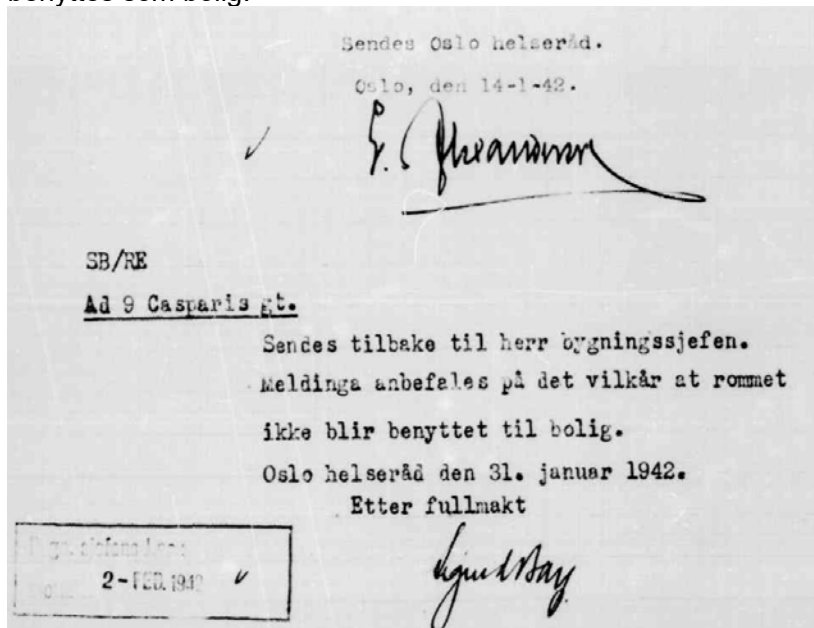
Ekspedisjons-Dokument ✓

angående Innr. kontor

på matr.nr. 9 Casparis gate

Innlevert 13. januar 1942 Attestert

I brev fra Oslo helseråd, datert 31.01.1942 kommer det frem at rommet ikke bør benyttes som bolig.



Alle dokumentene som det er vist til over henger sammen med hverandre og gjelder andelen til Jørgen Beltestad. Det finnes ikke andre dokumenter som tyder på at andelen er godkjent som bolig. Leiligheten er således ikke lovlig å benytte som bolig.

Krav ved bruksendring fra kontor til bolig

Bruksendring fra kontor til bolig er søknadspliktig. Ved søknad om etterhåndsgodkjenning skal dagens regelverk legges til grunn.

Bruksendring fra kontor til bolig er et tiltak i henhold til pbl. kapittel 20. Det fører til at dagens tekniske krav gjelder fullt ut for den nye boenheten, samt at det må være ansvarlig foretak ved søknad, prosjektering og utførelse.

TEK17 inneholder tekniske krav til bygninger. I forbindelse med bruksendringen må man spesielt ta hensyn til følgende krav:

- brukbarhet: romstørrelse, romhøyde, tilgjengelighet, trappeutforming, lysforhold, utsyn mv.
- brannsikkerhet og rømningsveier
- sikring mot fukt: drenering og våtrom
- ventilasjon
- varmeisolering og tetthet
- lydisolering
- tekniske installasjoner

Veiledningen til TEK17 gir preaksepterte ytelser som oppfyller funksjonskravene i forskriften.

Ansvarlig prosjekterende skal dokumentere at de ytelsene og løsningene som velges, tilfredsstillende forskriftskravene, og de utførende skal dokumentere at de følger produksjonsunderlaget fra de prosjekterende.

Dersom man ikke overholder forskriftskravene i forbindelse med bruksendringen, kan man rammes av sanksjonsreglene i pbl. kapittel 32.

Manglende oppfyllelse av forskriftskravene kan også få konsekvenser når det gjelder overdragelse (reklamasjon på kjøp), leiekontrakt (umiddelbar oppsigelse av leieforhold) og forsikringsforhold (avkortning av forsikringsutbetaling).

Det kan være mulig å søke unntak fra tekniske krav.

Ved tiltak på eksisterende bygninger kan det av og til være vanskelig å oppfylle kravene i byggeteknisk forskrift (TEK17). Det er derfor mulig å søke kommunen om unntak fra kravene. Kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom de vurderer at det er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- fordeler som oppnås med tiltaket.

Kommunen kan stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Vurdering

Leiligheten er ikke godkjent som bolig. Det må således søkes bruksendring fra kontor til bolig. Konsekvensen ved søknad om bruksendring er at tekniske forskrifter gjelder fullt ut for tiltaket. Det kan søkes unntak fra tekniske krav, men det er ingen garanti for at kommunen gir unntak. For å stadfeste kommunens innstilling må det sendes inn søknad på bruksendringen og søknad på relevante unntak fra TEK 17.

Det er 3 scenarioer som er vurdert i forhold til konsekvensen av forholdet.

- Bruksendringen blir godkjent med unntak fra tekniske krav
- Bruksendringen blir godkjent uten å få unntak fra tekniske krav
- Bruksendringen blir ikke godkjent

Bruksendringen blir godkjent med unntak fra tekniske krav

Dersom søknaden blir godkjent med unntak fra tekniske krav vil kostnader knyttet til bruksendringen være i området rundt 120 000 kr inkl. mva. Kostandene omfatter da kun arbeid med søknad, prosjektering, og gebyrer.

Bruksendringen blir godkjent uten å få unntak fra tekniske krav

Dersom bruksendringen blir godkjent uten unntak fra tekniske krav vil kostnader med søknad komme i tillegg til bygningsmessige arbeider for å få leiligheten opp til krav i TEK 17. For denne leiligheten vil krav til ventilasjon, isolasjon, våtrom, brann og lyd være relevant. Ettersom leiligheten er omsluttet av konstruksjoner i betong vil sannsynlig krav til brannsikkerhet være ivaretatt. Det må påregnes noen tiltak i forbindelse med gjennomføringer.

- Bad ivaretar ikke krav i TEK 17 og må renoveres.
- Ventilasjon må etableres.
- Leiligheten må etterisolereres mot yttervegger.
- Tilgjengelighetskrav i forhold til terskelhøyder og snusirkler må etableres. Dette da leiligheten ligger ved inngangsplanet med tilkomst uten trapper.

Kostnader knyttet til bruksendringen i dette tilfelle være i området rundt 120 000 kr for søknad, prosjektering og gebyrer + bygningsmessige arbeider i området rundt 750 000 kr.

Total kostnad er da i området rundt 870 000 inkl. mva.

Bruksendringen blir ikke godkjent

Dersom bruksendringen ikke blir godkjent vil leiligheten ikke kunne selges som annet enn et kontor. Verdireduksjonen vil da være betydelig. Andelen ble solgt som bolig 18.11.2021 for kr 3 550 000. Det er gjennomført en verdivurdering i eiendomsverdi.no. Dagens verdi basert på indekstert verdi fra forrige salg er 4 300 000 kr. Se vedlagt rapport.

Kvadratmeterprisen for andelen som leilighet er i dag i området rundt kr 113 158.

Under er noen eksempler på næringslokaler. Disse eiendommene er ikke direkte sammenlignbare og er kun brukt for å få en oversikt over verdien på næringsseiendommer som har «noen» likheter med Casparis gate 9. Disse ligger i et annet område, har direkte inngang fra gate og bedre eksponering mot gate. Dette tilsier at prisen på disse eksemplene vil være vesentlig høyere enn det man kan forvente å få solgt andel 423 i Casparis gate 9 for som kontor.

<https://www.finn.no/realestate/businesssale/ad.html?a=353326117&ci=18>

Dette næringslokale er beliggende på Bislett og er på 32 kvm. Prisantydning er satt til kr 2 600 000 + fellesgjeld.

Kvadratmeterpris er 81 250

<https://www.finn.no/realestate/businesssale/ad.html?finnkode=342167464>

Dette næringslokale ligger sentralt på Frogner og er på 44 kvm. Prisantydning er satt til kr 3 190 000 + fellesgjeld.

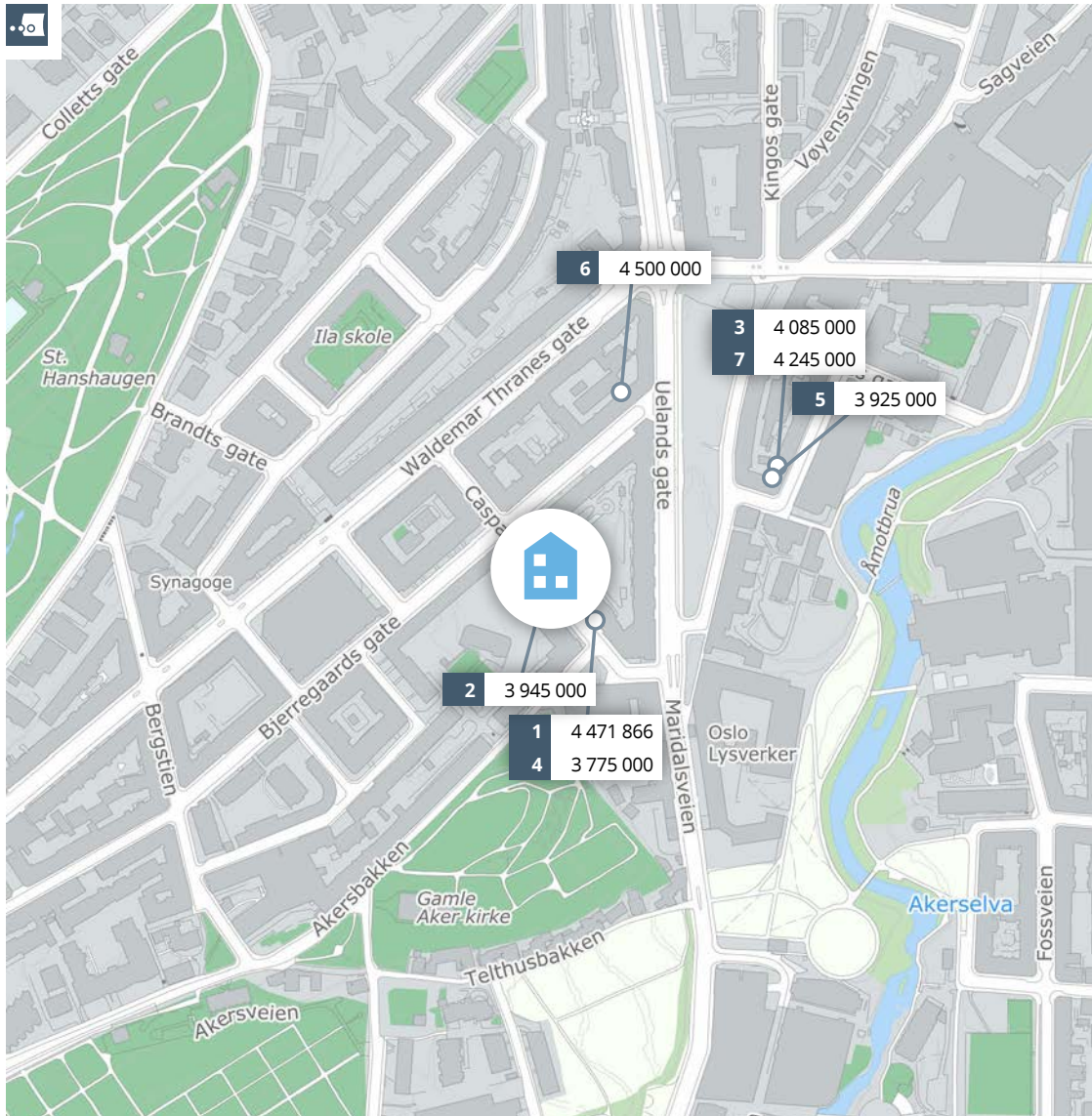
Kvadratmeterpris er 72 500 kr.

Basert på kvadratmeterpriser på overstående eksempler antas det at andel 423 i Casparis gate 9 vil ha en kvadratmeterpris på ca. 55 000. Dette som følge av at lokalet ikke er spesielt egnet som næringslokale og har langt dårligere eksponering enn overstående eksempler. Andelen har da en markedspris på ca. 2 100 000 som kontor. Dette er over en halvering av verdien på andelen.

Rapport utarbeidet av

Metiri v/Even Kjølner, Takstmann MNTF

Even Kjølner



Verdirapport CASPARIS GATE 9



Rapport utført av Norsk Takst den 20.05.2024



Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsattelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsattelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Casparis gate 9, 0174 OSLO

Borettslagsleilighet (i blokk) på selveiertomt, bygget i 1939

GAMLE AKER BORETTSLAG ORG 987965681 ANDEL 423
GNR 218 BNR 91 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 4

Verdivurdert til

4 250 000 - 4 350 000

- 4 250 000 - 4 350 000 111 842 - 114 474
Fellesgjeld Totalt m² pris

P-ROM	38 m ²	Byggeår	1939
BRA	38 m ²	Soverom	1
		Etasje	1



Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.

Sammenlignbare salg i nærområdet

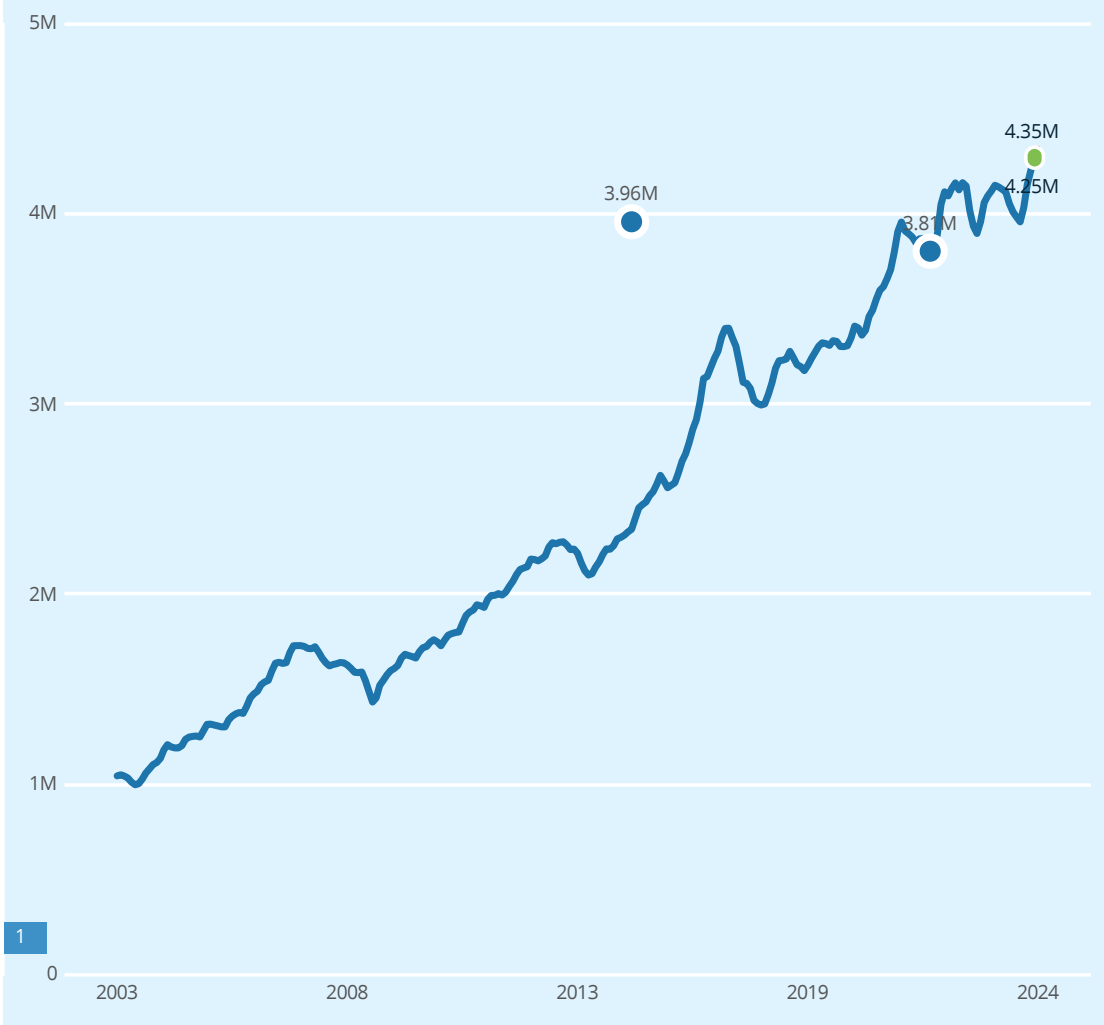
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Casparis gate 3, 0174 OSLO 42 m ² 1939 5. etg 1 sov	08.04.2024	4 200 000	4 471 866	717 234	5 189 100	123 550
2 Casparis gate 9, 0174 OSLO 43 m ² 1939 3. etg 1 sov	01.12.2023	3 990 000	3 945 000	717 712	4 662 712	108 435
3 Hauchs gate 2B, 0175 OSLO 37 m ² 1897 3. etg 1 sov	08.11.2023	3 900 000	4 085 000	219 000	4 304 000	116 324
4 Casparis gate 3, 0174 OSLO 43 m ² 1939 3. etg 1 sov	12.09.2023	3 850 000	3 775 000	706 234	4 481 234	104 215
5 Hauchs gate 2A, 0175 OSLO 35 m ² 1897 2. etg 1 sov	07.06.2023	3 800 000	3 925 000	192 000	4 117 000	117 629
6 Bjerregaards gate 68A, 0174 OSLO 38 m ² 1898 6. etg 1 sov	25.04.2024	4 650 000	4 500 000	85 191	4 585 191	120 663
7 Hauchs gate 2B, 0175 OSLO 40 m ² 1896 2. etg 1 sov	15.04.2024	4 245 000	4 245 000	250 772	4 495 772	112 394



Eiendommens salgshistorie

Prisutvikling siden valgte salg
18.11.2021 - 20.05.2024

▲ 13,0%



1

Salg

Denne verddivurdering

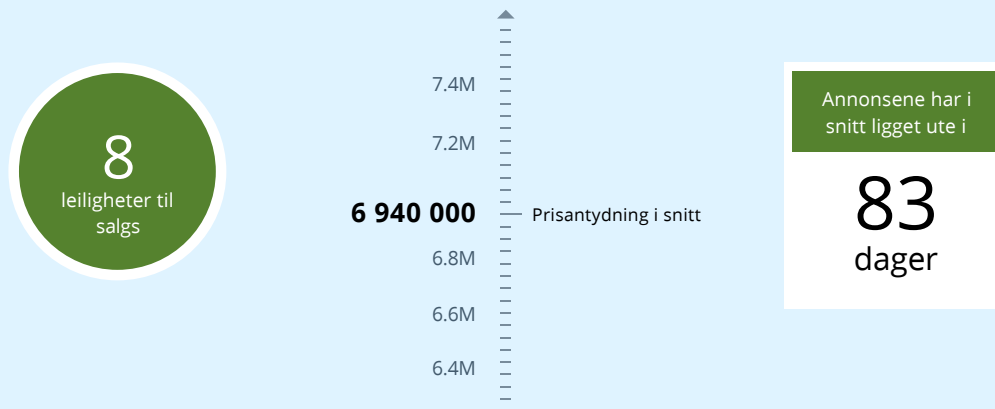
Prisindeks

Endring av eiendom

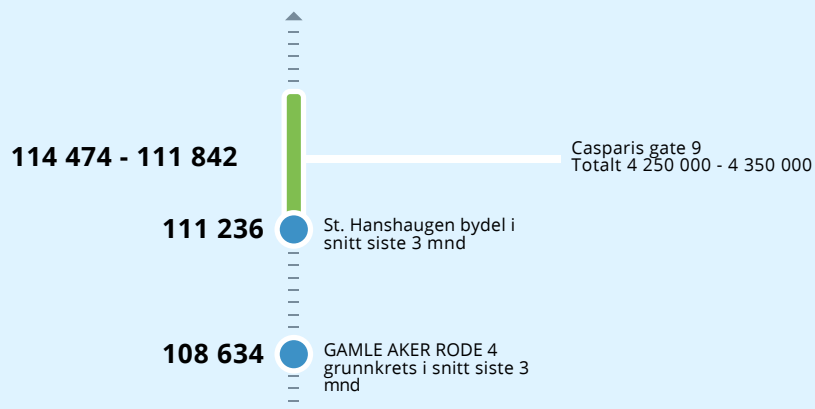
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
12.09.2021	18.11.2021	01.12.2021	3 325 000	3 550 000	255 105	3 805 105	
22.09.2014	03.12.2014	19.12.2014	1 980 000	1 900 000	2 060 042	3 960 042	
13.12.2011	13.12.2011	13.12.2011	-	9 547	-	9 547	1
09.09.2008	09.09.2008	09.09.2008	-	10 000	-	10 000	1

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

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 4 grunnkrets nå



Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

Analyse m²-priser

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til
søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Rammetillatelse

Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers
saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? Ja Nei

**Erklæring om ansvarrett
for ansvarlig søker**

Tiltaksklasse SØK

1

Foreligger sentral godkjenning? Ja Nei



Berører tiltaket eksisterende eller
fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før
igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850,
jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? Ja Nei

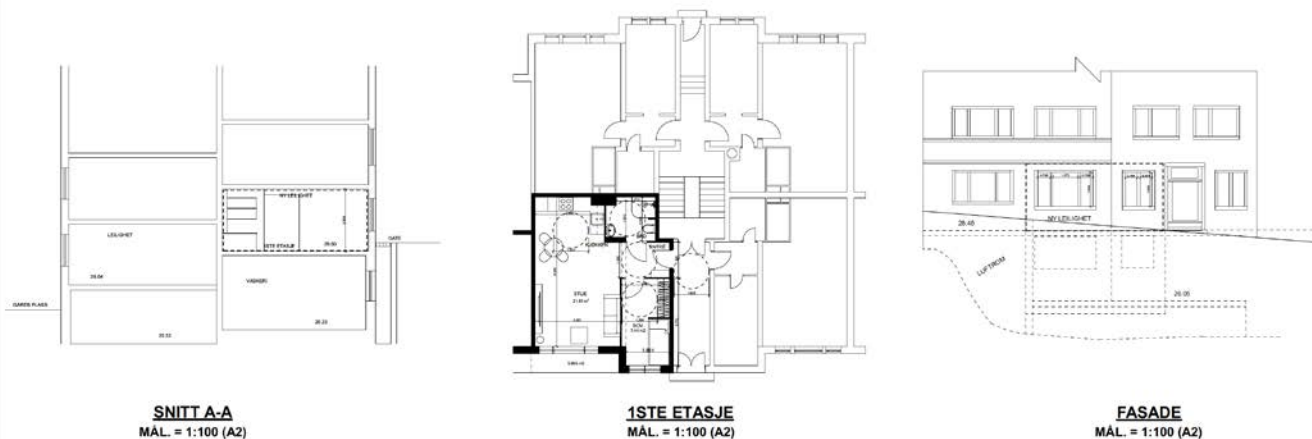
Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen
foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	
	218	91	andelsnummer 423		80536151	H0101	
Planlagt bruk/formål	Adresse			Postnr.	Poststed		
	Casparis Gate 9			0174	Oslo		
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Beskriv					Bygn.typekode (jf. s. 2)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Fritidsbolig	<input type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Annet:		143	
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Nytt bygg *)	<input type="checkbox"/> Parkeringsplass *)	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	<input type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep	
	Endring av bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *)		<input type="checkbox"/> Fasade			
		<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input type="checkbox"/> Ombygging	<input type="checkbox"/> Anlegg		
	Endring av bruk	<input checked="" type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift				
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg *)	<input type="checkbox"/> Deler av bygg *)	<input type="checkbox"/> Anlegg			
	Bygn.tekn. installasj.**)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg *)	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon			
	Endring av bruks- enhet i bolig	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføring				
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.				
	<input type="checkbox"/> Annet:	Beskriv					
*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)			**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.				

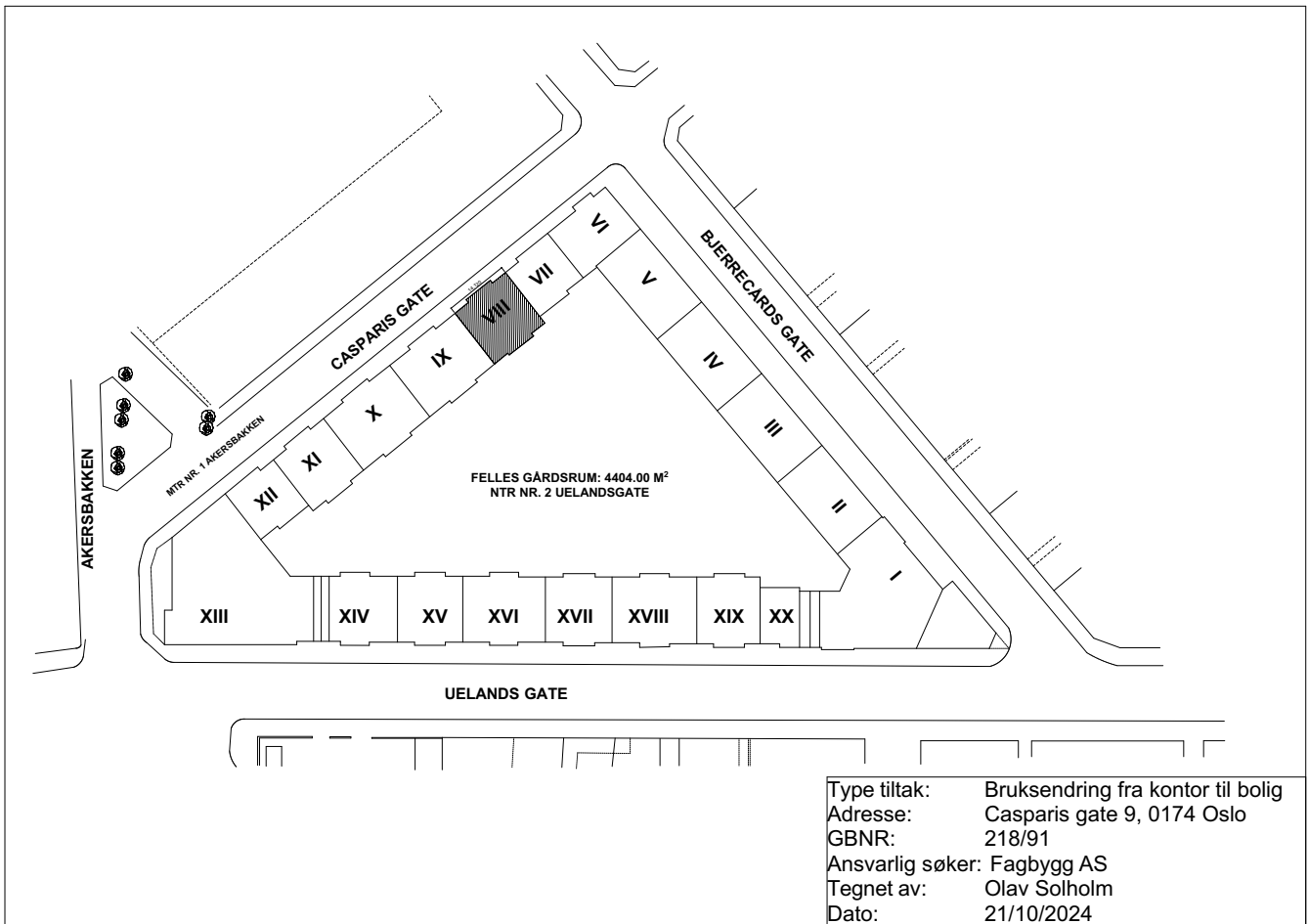
Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 2	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	1 – 3	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Erklæring om ansvarrett/gjennomføringsplan	G	1 – 3	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Støyrapport	1 – 1	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift			
<p>Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.</p>			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Fagbygg AS	Org.nr. 920830390	Navn Claims Link AS	
Adresse Silurveien 1		Adresse Lysaker Torg 15	
Postnr. 0380	Poststed Oslo	Postnr. 1366	Poststed Lysaker
Kontaktperson Olav Solholm	Telefon 91188720	Mobilttelefon 91188720	Eventuelt organisasjonsnummer 980449785
E-post olav@fagbygg.no		E-post kirsten.gjermstad@claimslink.no	
		Telefon (dagtid) +47 97 52 73 61	
Dato 18/08/2024	Underskrift 		Dato 18/08/2024
		Underskrift 	
Gjentas med blokkbokstaver Olav Solholm		Gjentas med blokkbokstaver Kirsten Gjermstad	

Fakturaadresse	
Navn Claims Link AS	
Adresse Lysaker Torg 15	
Postnr. 1366	Poststed Lysaker
Eventuelt organisasjonsnummer 980449785	



Type tiltak: Bruksendring fra kontor til bolig
 Adresse: Casparis gate 9, 0174 Oslo
 GBNR: 218/91
 Ansvarlig søker: Fagbygg AS
 Tegnet av: Olav Solholm
 Dato: 21/10/2024



FAGBYGG AS
c/o Pål Tron Silurveien 1
0380 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202459176 - 3 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Jørgen Ekseth Lundsauet	Dato: 13.11.2024
Adresse:	CASPARIS GATE 9	Eiendom: 218/91/0/0	
Tiltakshaver:	CLAIMS LINK AS	Søker: FAGBYGG AS	
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Bruksendring	

Rammetillatelse - Casparis gate 9

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om bruksendring fra kontor til bolig, som vi mottok 22.08.2024. Søknaden er komplettert 18.10.2024.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter ettergodkjenning av bruksendring fra kontor til én leilighet. Lokalene ligger i bygningens 1. etasje, vendt ut mot Casparis gate.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *nåværende bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan S-2255 («Soneplanen»), vedtatt 28.07.1977 er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen. Underformålet *byggeområde for boliger* blir ikke videreført, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3.

Hensynsoner

- H190_2 – Sikringszone med restriksjoner for anlegg i grunnen

Temakart

- T1 Støy: Fasader mot gate er vist i rød støysone

Spesielle forhold som har betydning for saken

Bruksendringen er allerede utført uten gyldig tillatelse.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Vurdering av kommuneplanens bestemmelser

Støy, kommuneplanen § 7.1:

Leiligheten er ensidig orientert mot rød støysone.

I henhold til kommuneplanen § 7.1.3.b «kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone (deriblant områder innenfor Småhusplanen, S-4220), dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side.»

Ettersom leiligheten er ensidig orientert mot støysonen, så oppfylles verken kravet om minimum én fasade mot stille side, eller kravet om halvparten av oppholdsrom mot stille side. Plan- og bygningsetaten mener i utgangspunktet at denne bruksendringen er i strid med kommuneplanens bestemmelse om støy. Imidlertid har Statsforvalteren i flere avgjørelser i det siste kommet fram til at støybestemmelsen ikke er tilstrekkelig klar som avslagshjemmel. Sett i lys av Statsforvalterens senere avgjørelser har vi derfor kommet fram til at vi ikke kan kreve

dispensasjon i slike saker. I denne saken er det allerede søkt om dispensasjon fra støybestemmelsen, men denne blir følgelig ikke behandlet.

For en større og mer omfattende bruksendring, så ville Plan- og bygningsetaten vurdert å legge ned midlertidig forbud mot tiltak (MFT) i påvente av en reguleringsplan som kunne sikre bokvalitetene på en bedre måte. I denne saken har vi imidlertid valgt å ikke gå videre med dette, blant annet på grunn av at søknaden kun omfatter etablering av én enkeltstående leilighet. Vi legger også vekt på eiendommens historikk, hvor det er mange tilsvarende ensidig orienterte boenheter langs den samme fasaden, med samme areal og støyeksponering (blant annet tilsvarende leilighet tvers over gangen i samme etasje).

Uteoppholdsareal, kommuneplanen § 6.4:

Vi legger til grunn at eksisterende bakgård oppfyller kommuneplanens krav til uteoppholdsareal for en begrenset bruksendring av én ny boenhet.

Parkering, kommuneplanen § 6.7:

For små bruksendringer og oppdelinger legger vi til grunn at parkeringsnormens krav til HC-plasser for bil ikke er utløst.

Krav til sykkelparkering for den nye boenheten anses derimot som et relevant og gjeldende krav. Vi forutsetter at gjeldende parkeringsnorms krav til sykkelparkering løses i tiltaket. Plassering må dokumenteres på plantegning eller utomhusplan før ferdigattest vil bli gitt.

For øvrig vurderer vi at tiltaket er i henhold til bestemmelser og føringer i kommuneplanens arealdel.

Tiltakets utforming

Søknaden omfatter ikke endringer av fasader eller eksteriør.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Bruksendring

Det søkes om bruksendring av et lokale i bygningens 1. etasje (mot Casparis gate) fra kontor til bolig.

Boenheten er planlagt som en to-roms leilighet, med stue/kjøkken, ett soverom og bad.

Tilgjengelig boenhet

For boenheter med adkomst på bygningens inngangsplan er det krav til tilgjengelig boenhet, jf. TEK17 § 12-2 tredje ledd.

Revidert plantegning viser at krav til tilgjengelighet er oppfylt.

Lyd og vibrasjoner

Krav i TEK17 § 13-6 om tilfredsstillende forhold når det gjelder lyd og vibrasjoner anses som et relevant og gjeldende krav ved bruksendringen. Prosjektering av også innvendige lyd- og vibrasjonsforhold må ansvarsbelegges før igangsettingstillatelse vil bli gitt.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at krav til lyd og vibrasjoner er oppfylt i tiltaket.

Brannsikkerhet

Dagens krav til brannsikkerhet i TEK17 anses som et relevant og gjeldende krav ved bruksendringen. Prosjektering av brannkonsept må ansvarsbelegges før igangsettingstillatelse vil bli gitt.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at krav til brannsikkerhet er oppfylt i tiltaket.

Dagslys og utsyn

TEK17 §§ 13-7 andre ledd og 13-8 første ledd stiller krav til dagslys og utsyn. Kravene vurderes som relevante og gjeldende ved bruksendringen.

Ansvarlig søker bekrefter at krav til dagslys er oppfylt.

Energi

Plan- og bygningsetaten anser ikke at dagens energikrav blir relevante krav ved bruksendring fra kontor til bolig.

Det er søkt om unntak fra TEK17 §§ 14-2 og 14-3, men denne søknaden blir følgelig ikke behandlet.

Bod

Det er krav til sportsbod til boenhet, jf. TEK17 § 12-10 andre ledd. Det beskrives i søknaden at boenheten får tilgang til en egen sportsbod i kjeller. Bodens plassering må dokumenteres på plantegning eller utomhusplan før ferdigattest vil bli gitt.

Generelt om tekniske krav

Der hvor ikke annet er opplyst om i søknaden, legger vi til grunn at relevante tekniske krav i tiltaket er oppfylt, jf. pbl. § 21-4.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202459176			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-2	18.08.2024	1/12
Plan 1. etasje - Snitt - Fasade		21.10.2024	5/4

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202459176	
<i>Organisasjonsnr Navn</i>	<i>Beskrivelse</i>
920830390 FAGBYGG AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.2
	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.1
913421949 PLANAKUSTIKK AS	PRO - Støyprosjektering, tkl.2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillter plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av brannkonsept
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av innvendig lyd- og vibrasjonsforhold

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- plantegning som dokumenterer plassering av sportsbod
- plantegning eller utomhusplan som dokumenterer sykkelparkering

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202459176>

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

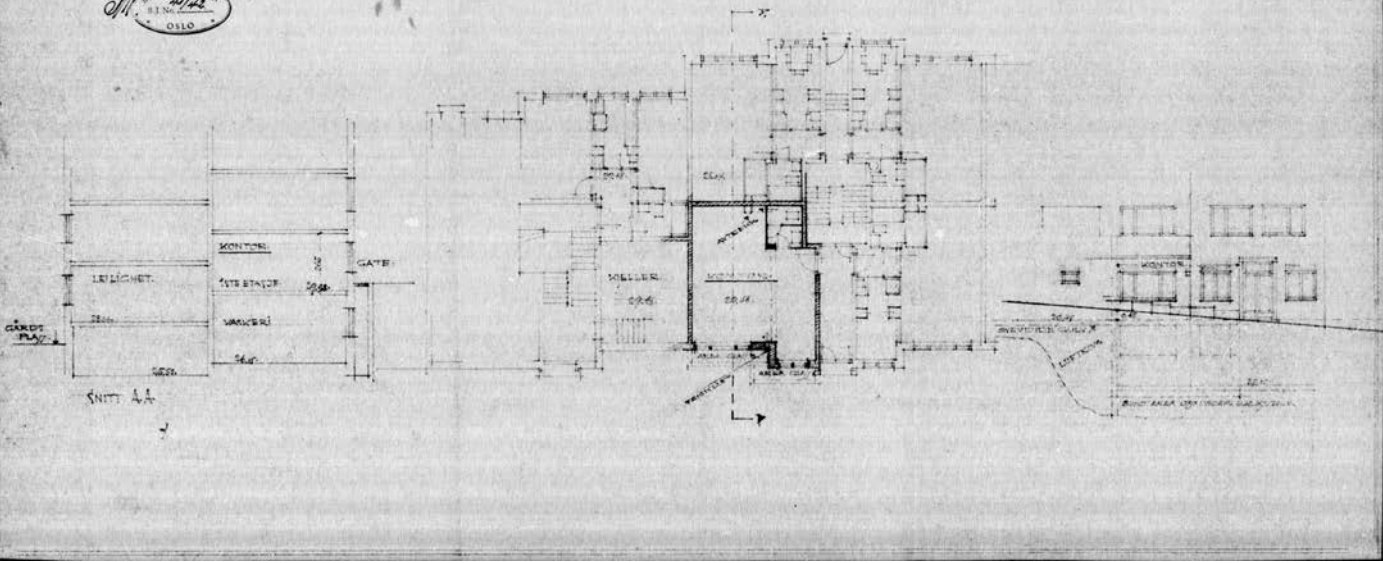
Vennlig hilsen

Jørgen Ekseth Lundsauet - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
CLAIMS LINK AS, Postboks 324, 1326 LYSAKER

TEK. 9 CASPARI GATE
37 GAMLE AKERSBORGSTREDE III
ARBEID UNDER NITR. ZWILANDIGGATE OG AKERSBARKEN
KONTOR I 1STE ETASJE
OSLO JANUAR 1942.
Kjellbjørn Nielsen ark.





FAGBYGG

Oslo Kommune
v/ Plan- og bygningssetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bruksendring av kontorlokale i 1. etasje til bolig – Casparis gate 9, GBNR 218/91:

Det søkes med dette om bruksendring av kontorlokale til bolig.

Bakgrunn, historikk og sist godkjent bruk:

Arealet som omfattes av denne søknaden ble tatt i bruk som bolig for en tid tilbake uten at dette ble omsøkt. Der er uklart hvor lenge dette er siden, men det ble opprettet borettsandel på bruksenheten tilbake i 2008. Leiligheten er omsatt flere ganger etter dette, og ble sist omsatt i desember 2021, kjøperne den gang var uvitende om manglende godkjenning.

I forbindelse med forberedelser til salg på vårparten av inneværende år, ble eier gjort oppmerksom på at leiligheten ikke er godkjent som bolig.

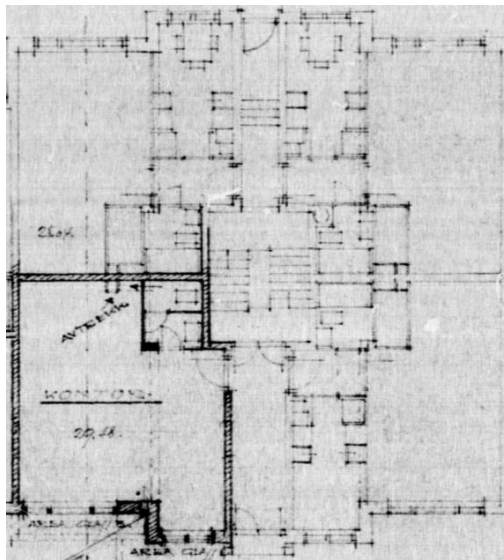
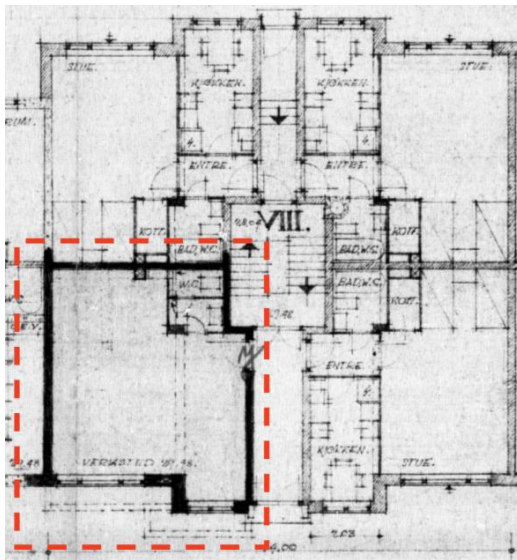
På bakgrunn av dette har dagens eier fremmet reklamasjon overfor selger v/Claims Link AS.

FAGBYGG v/undertegnede er engasjert av Claims Link AS som holder selgers ansvarsforsikringen for selger ved forrige salg for å søke om ettergodkjenning av leiligheten.

Bygningen er iht. kommunens arkiver oppført i 1938.

Godkjent tegning av etasjen, viser at arealet opprinnelig ble godkjent som verksted. I 1942, ble det søkt om og godkjent bruksendring av samme lokale til kontor. Badet slik det er plassert er godkjent ifra byggeår.

Utklipp under viser plantegning fra 1938:



Vedr. utearealer:

Kommuneplanen § 21.1 gir at: «. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres tilstrekkelige, naturbaserte og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.» Boligen disponerer felles arealer i felles bakgård.



FAGBYGG

Leiligheten er dessuten beliggende i umiddelbar nærhet til flere parker og grøntområder. Det nevnes her Iladalen park, St. Hans haugen, Birkelunden, Cuba parken, Nedre Foss og grøntområdene ellers rundt og langs med Akerselva.

Krav til uteoppholdsarealer vurderes som ivaretatt.

Vedr. parkering:

Kommuneplanen § 30 gir Det skal avsettes nødvendige og hensiktsmessige arealer for oppstillingsplass for sykkel og bil i plan og byggesaker. Gjeldende parkeringsnorm skal være retningsgivende.

I tilsvarende saker opplyser kommunen at det ikke krav om etablering om parkeringsplasser for bil for tiltaket som gjelder etablering av én ny boenhet, men at det bør dokumenteres til at tiltaket har tilgang til parkeringsplass for sykkel på eiendommen.

Eiendommen har tilstrekkelig areal i fellesarealer i kjeller og i bakgård til sykkelparkering.

Endret bruk fra kontor til bolig.

Krav til parkering vurderes som ivaretatt.

Vedr. støy:

Kommuneplanens § 23.2 stiller krav om at halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side.

Med stille side menes det at alle anbefalte grenseverdier i tabell 3 i T-1442 er tilfredsstilt utenfor vinduer.

Iht. kommuneplanens temakart for støy ligger fasader mot gate i gul sone.

[Retningslinjen](#) anbefaler at anleggseierne beregner to støysoner rundt viktige støykilder, en rød og en gul sone. I den røde sonen er hovedregelen at bebyggelse med støyfølsomt bruksformål skal unngås, mens den gule sonen er en vurderingssone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Leiligheten, slik den er utformet, oppfyller i utgangspunktet ikke kravene i kommuneplanen vedr. støy, ettersom leiligheten i sin helhet er beliggende mot støyutsatt fasade.

Tiltaket er dermed i strid med bestemmelsen og er avhengig av dispensasjon.

Se vedlagte dispensasjonssøknad.

Tiltaket er derfor avhengig av prosjektering av støy/lydforhold. I denne forbindelse er det gjennomført støyutredning av hvor det er beregnet innendørs og utendørs støynivå og angitt avbøtende tiltak og effekten av disse, og dokumentasjon på at TEK overholdes.

Utredning er utført av Planakustikk AS, som har utarbeidet vedlagte rapport og erklært ansvar for prosjektering av støy/lydforhold i tiltaksklasse 2.

Det prosjekteres inn balansert mekanisk ventilasjon og lyddempende vinduer som skissert i støyrapport.

Videre stiller samme bestemmelse følgende krav til uteoppholdsareal:

Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/2012.



FAGBYGG

Leiligheten har tilgang til felles bakgård mot stille side. Krav til private uteoppholdsarealer med støynivå under anbefalt grense er således ivaretatt.

Bilder under viser denne:



Vedr. brannsikkerhet:

Tiltaket slik det er utformet oppfyller krav til sikkerhet og rømning ved brann. Det er heller ingen forutsetninger ved bygningen som endres ved etablering av ny boenhet.

Sikker rømning er ivaretatt igjennom vinduer (mindre enn 5 meter ned til terreng) og dør ut til trapperom utformet som rømningsvei.

Vedr. bad:

Eksisterende våtrom er godkjent fra byggeår.

Vedr. bod:

Krav om bod og oppbevaringsplass [jf. TEK17 § 12-10](#) er relevant for tiltaket. For boenheter inntil 50 m² BRA skal arealet være minimum 2,5 m² BRA.

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på 3,7 m². Krav til bod er således ivaretatt. Boden er merket med 423.

Vedr. kontroll av utførte arbeider:

Det gjennomføres kontroll av alle arbeider ifb. med gjennomføring av tiltaket. Dette gjelder i hovedsak brannsikkerhet, herunder brann/lydskiller og gjennomføringer i disse og arbeider med baderom herunder fuktsikring og rørleggerarbeider. Ansvar for kontroll og utførelse er ansvarsbelagt i tiltaket.

Oslo, 18/08/2024

Olav Solholm
Tømrer & Murmester

Casparisgt. 9

Jnr. 41 / 1942

Innr. kontor

Ferdig attestert 2-8-1944

ANMELDELSE .

Tegning

N.D.



Ekspedisjons-Dokument ✓

angående Innr. kontor

på matr.nr. 9 Casparis gate

Innlevert 13. januar 1942

Attestert _____

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 14-1-42.

✓ *E. S. [Signature]*

SB/RE

Ad 9 Casparis gt.

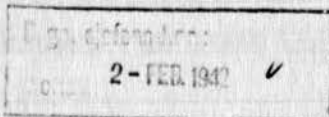
Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales på det vilkår at rommet

ikke blir benyttet til bolig.

Oslo helseråd den 31. januar 1942.

Etter fullmakt



[Signature]

✓ *N.D. til innstilling.*

Oslo 2. febr. 1942. [Signature]

9 Casparisgt. Fr. nr. 41/42.

Sendes tilbake til hr. bygningsinspektøren.
Anmeldelsen innstilles til godkj. på tech.
samm. anført av helserådet.

Oslo 3/2-1942.

H. M. Faye

41/
42.

Gadhygiene som innstillet.

Oslo 3. februar 1942.

medden 3/2-42

P. Hilland

P. Strand

Sendes Oslo helseråd til ettersej.

Oslo 10/6-44

H. M. Faye

SB/RE

Ad: 9 Casparis gt.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.
Rommet brukes nå som lager for en lampeskjermfabrikk.
Til dette bruk er det ikke noe å bemerke.
Det er lagt en avtrekkskanal fra kontorrommet, og
denne kanalen munner ut i w.c.rommet.
Dette arbeide kan ikke anbefales godkjent hvis
rommets bruk forandres til oppholdsrom.

Oslo helseråd den 30. juni 1944.

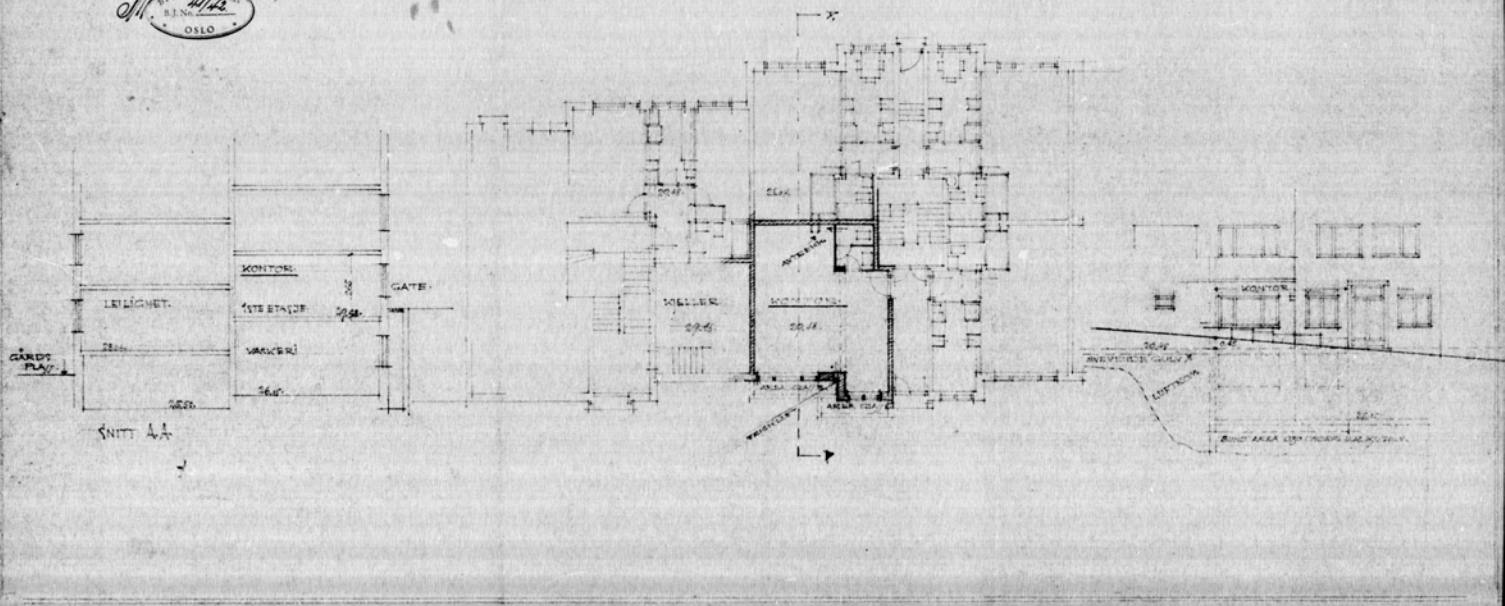
Etter fullmakt

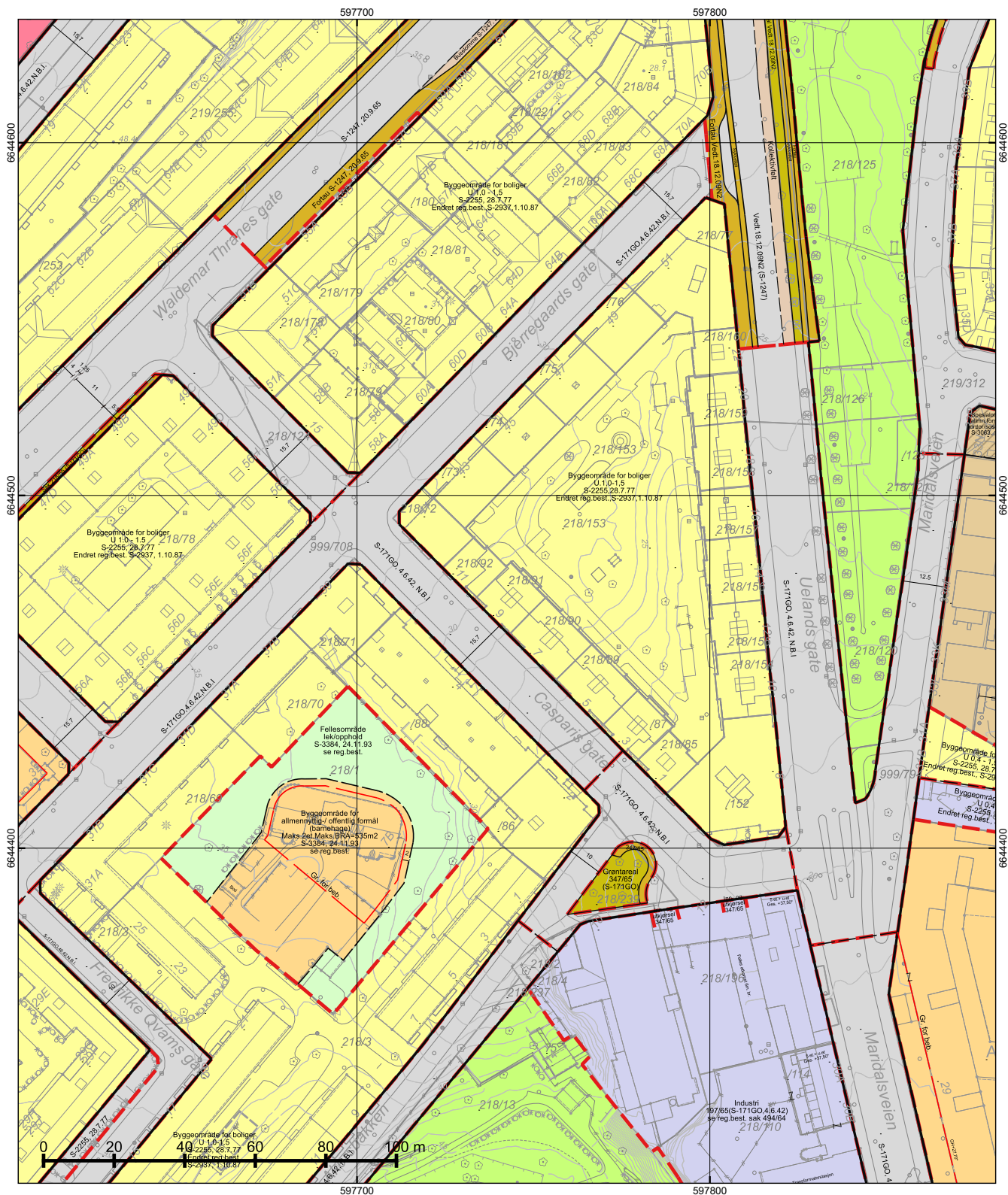
Hj. W. Day

3-JUL 1942

NR. 9 CASPAR'S GATE
 GAMLE AKERS BOLLIG SELSKAP III
 ANNEIT UNDER NR. 2 LIELANDSGATE OG TÅKERSBAKKEN
 KONTOR I 1STE ETASJE
 27.10 JANUAR 1942. Hjalbert Nielsen ark.

-19





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 19.11.2024
 Bruker: veje
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

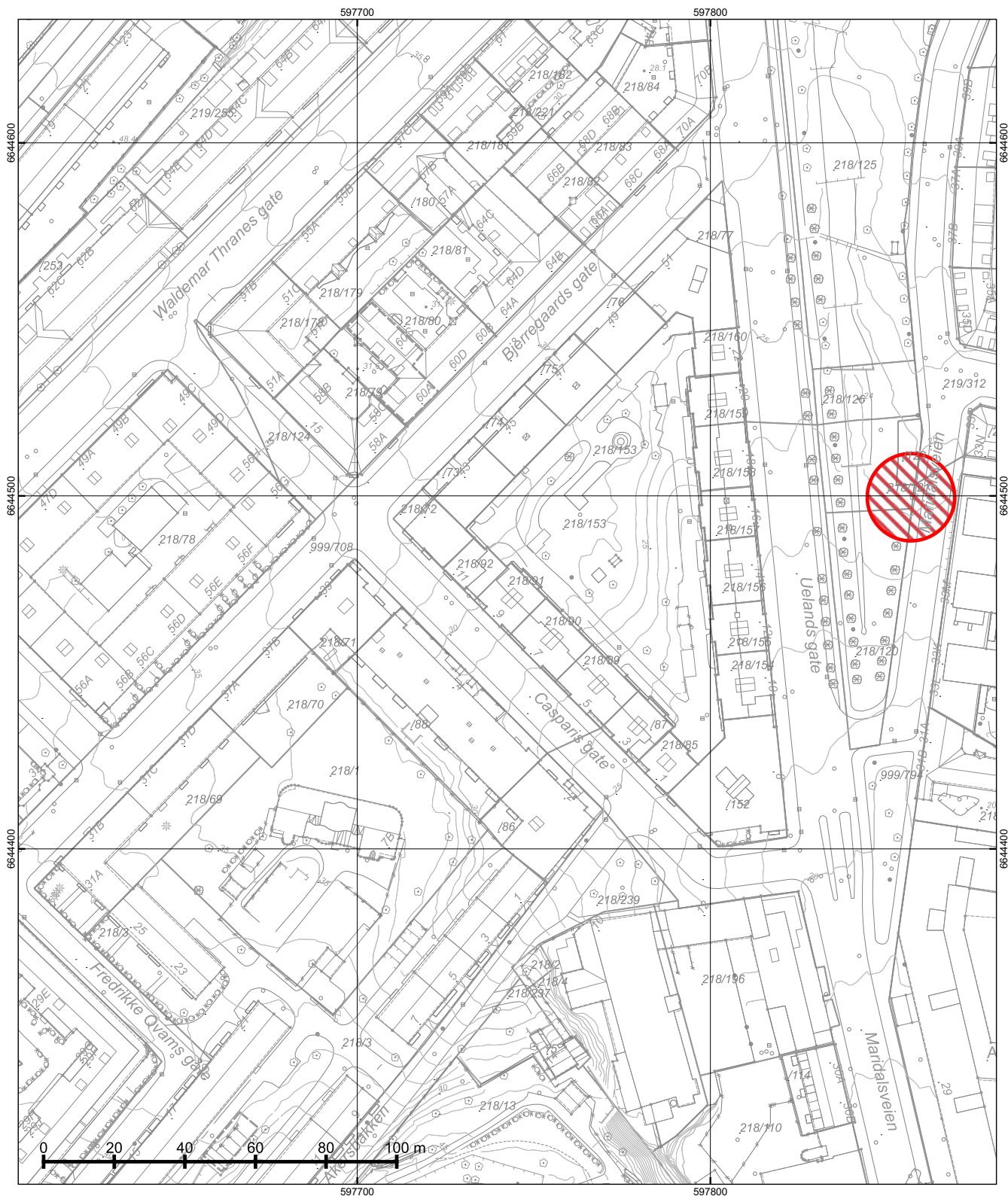
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 325409/ 86501536	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
Adresse: CASPARIS GATE 9	Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/91	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	144 - Forr./bolig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	RbBevaringGrense
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Oppheving av eiendomsgrense



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune


Oslo
 Dato: 19.11.2024
 Bruker: veje
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 325409/ 86501536

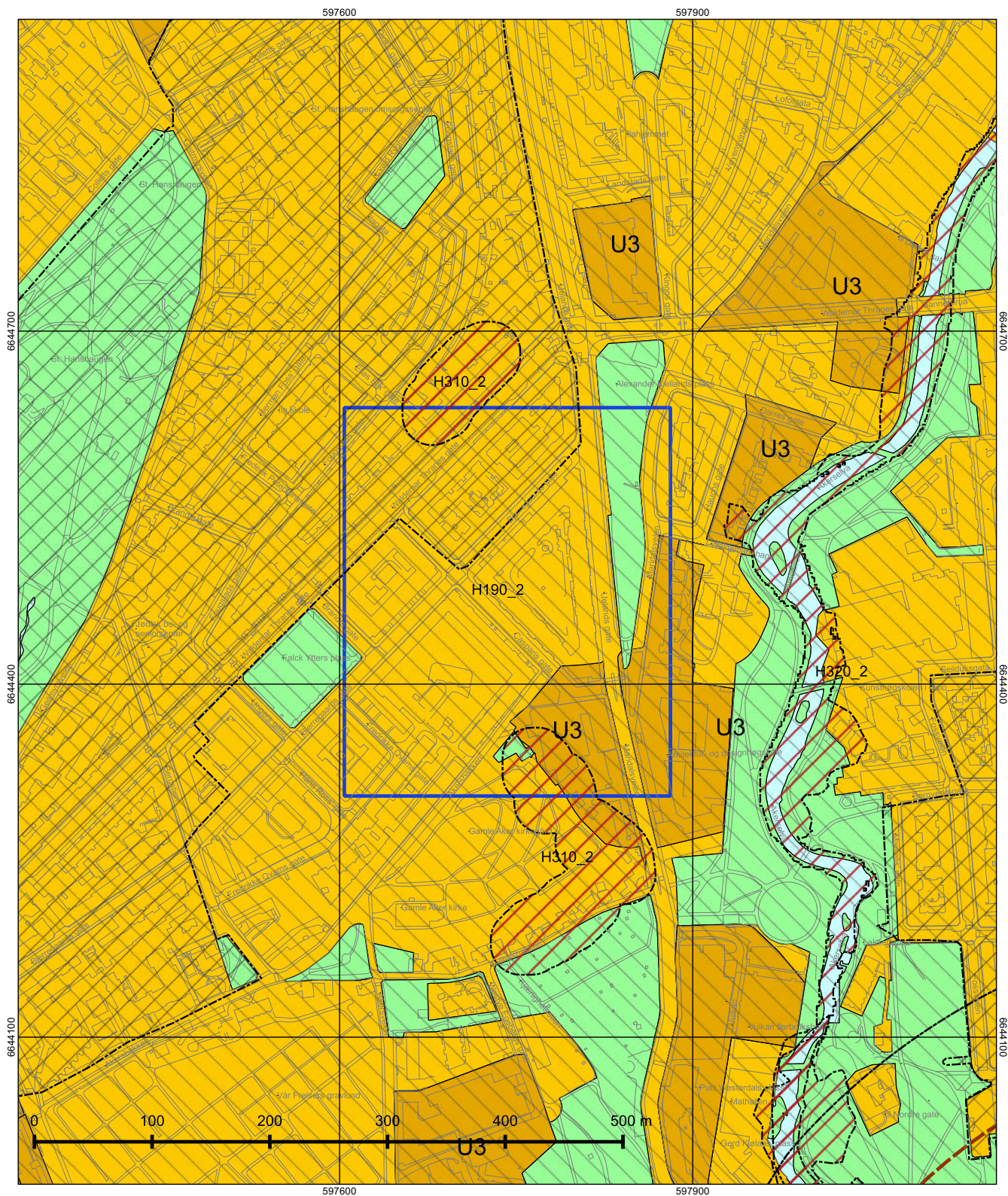
Adresse: CASPARIS GATE 9

Gnr/Bnr: 218/91

Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

Kommentar:

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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 19.11.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 325409/86501536
 Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Casparis gate 9 - Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 292 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Telthusbakken Linje 34, 54	3 min 0.2 km
Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	12 min 0.9 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	25 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 2 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	6 min 0.4 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	13 min 0.9 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	19 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	22 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

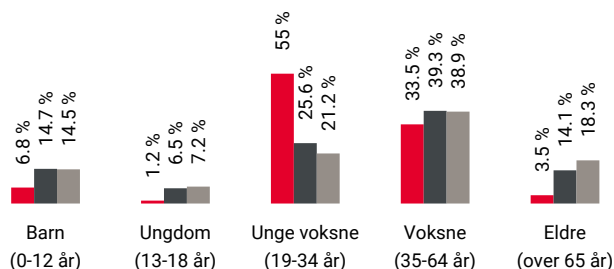
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 54/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.2 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1-5 år) 51 barn	8 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Ila Post i butikk	3 min 0.2 km
Coop Mega Alexander Kiellandsp Post i butikk	5 min 0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



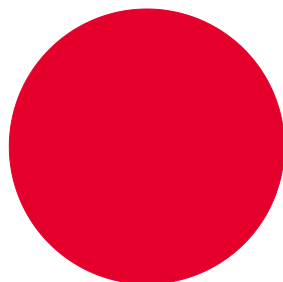
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	Falck Ytters plass Ballspill	3 min	0.2 km
	Alexander Kiellands plass - Balløkke Ballspill	5 min	0.3 km
	Fresh Fitness St. Hanshaugen	3 min	
	SiO Athletica Vulkan	5 min	

Boligmasse



100% blokk

«Kort vei til alt»

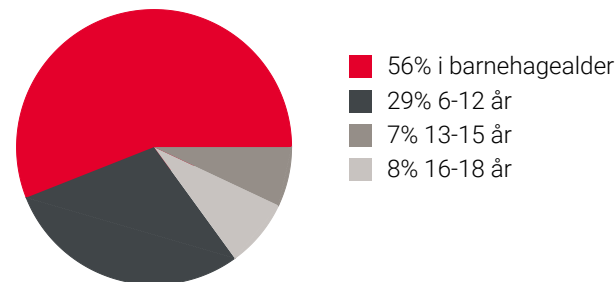
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	St.Hanshaugen Senter	3 min
	Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



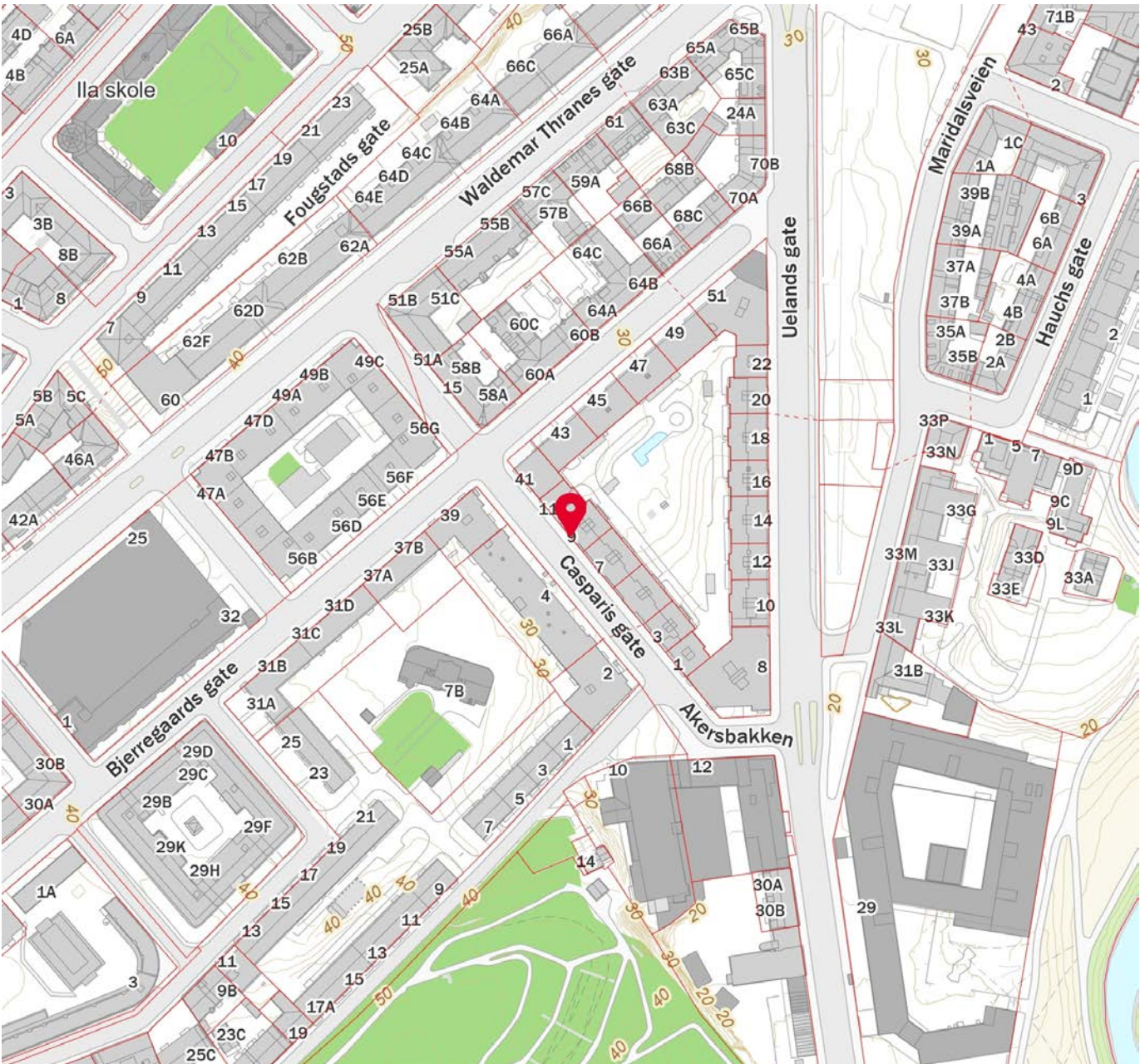
0%

60%

	Alexander Kiellands plass
	Oslo og omegn
	Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 19.11.24 Side 1 av 3

Gamle Aker Borettslag	V ³ r ref.: 903/423	Fjdselsdato eier: 29.04.1995
Casparis gate 9	Type: Borettslag frittst ³ ende	
0174 OSLO	Eiere: J rjrgen Beltestad	
Organisasjonsnr: 987 965 681	Andelsnr: 423	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 587

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl ³ n	159
	Renter IN-l ³ n	1 178
	Felleskostnader	2 547
	Renter fellesl ³ n	1 108
Tilleggsytelser:	Trappevask og matteleie	61
	Kabel-TV og internett	434
	Vedlikeholdsfond	100

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjrs m³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n): 495 499	Gjeld siste ³ rsoppg.: 496 801
Klient ajourf. l ³ n: 114 595 326	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 112 416 036

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 90537045166, HandelsbankenAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 19.11.2024: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 164

Saldo per 19.11.2024: 73 511 992

Andel av saldo: 255 105

Fjrst termin: 30.06.2016Neste avdrag: 30.06.2036 (siste termin 30.09.2065)

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fjnr nedbetaling.

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2036 utgjøre ca kr 287,00 per m³ ned for denne boligen

L³ nenummer: 90537082819, HandelsbankenAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 19.11.2024: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 154

Saldo per 19.11.2024: 34 595 326

Andel av saldo: 240 395

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.03.2063)

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Arne Johan Rnyseth Myren

Adresse: Casparis gate 11

Postnr/-sted: 0174 OSLO

Telefon: Mob.: 99026350

E-post: casparisgate@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 19.11.2024

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	5 587

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 19.11.24 Side 2 av 3

Gamle Aker Borettslag	V ³ r ref.:	903/423	Fjdselsdato eier:	29.04.1995
Casparis gate 9	Type:	Borettslag fritts ³ ende		
0174 OSLO	Eiere:	J rjrgen Beltestad		
Organisasjonsnr:	987 965 681			

5: Restanse felleskostnader pr. 19.11.2024

Rente:	0	Overdekning:	0
--------	---	--------------	---

Ved spjrs³ om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ P oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2023

Annen formue:	20 878	Gjeld:	496 801	Andre inntekter:	1 507
		Utgifter:	19 280		

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	226 000
Andelsnr:	423	Partialobligasjonsnr:	423

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 218/91

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If S kadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1127485
--------------	-------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strjrm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Det er ikke forkjppsrett i dette borettslaget.

Styret kan kontaktes p³ casparisgate@gmail.com.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 19.11.24 Side 3 av 3

Gamele Aker Borettslag	V ³ r ref.: 903/423	Fjdselsdato eier: 29.04.1995
Casparis gate 9	Type: Borettslag frittst ³ ende	
0174 OSLO	Eiere: J rjrge Beltestad	
Organisasjonsnr: 987 965 681		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2024

Gamle Aker Borettslag

Mandag 03.06.2024 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 forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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: Mandag 03.06.2024 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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Flat fordeling av kostnader til trappevask/matteleie

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 280 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Flat fordeling av kostnader til trappevask/matteleie

Styret foreslår å trekke ut kostnaden til trappevask og matteleie til en egen linje, med flat fordeling på alle andeler. Dette utgjør p.t. kr. 61 pr. andel pr. mnd. Trappevask er dag fordelt etter brøk, noe som gjør at større leiligheter betaler mer enn mindre. Forslaget gjør at hver andel betaler like mye for trappevask.

Forslag til vedtak: Trappevask og matteleie skilles ut som egen kost som fordeles likt mellom andelseiere.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Arne Johan Røyseth Myren (2022 - 2024)
Styremedlem, Thomas Lillehagen Løvold (2022 - 2024)
Styremedlem, Peter Eugene Taube (2022 - 2024)
Styremedlem, Emilie Marie Løddesøl (2023 - 2025)
Styremedlem, Silje Johannessen Hjellbrekke (2022 - 2024)
Varamedlem, Kristian Biong (2023 - 2024)
Varamedlem, Erling Aleksander Bakke Nybråten (2023 - 2024)

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

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

6.1 Valg av leder

Arne Johan Røyseth Myren er på valg. Det skal derfor velges styreleder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Thomas Lillehagen Løvold, Peter Eugene Taube og Silje Johannessen Hjellbrekke er på valg. Det skal derfor velges 1-3 styremedlemmer.

Thomas Lillehagen Løvold og Silje Johannessen Hjellbrekke stiller til gjenvalg.

Erling Aleksander Bakke Nybråten stiller som kandidat.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Kristian Biong og Erling Aleksander Bakke Nybråten er på valg. Det kan derfor velges inntil to varamedlemmer.

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 448 827	2 385 042
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-26 795 354	-10 868
Tilbakeføring av avskrivning	74 653	74 653
Kjøp / salg anleggsmidler	-8 087 000	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	33 249 036	-250 000
Endringer i andre langsiktige poster	1 533 584	250 000
B. i retts endring disponible midler	-25 081	63 785
C. Disponible midler	2 423 746	2 448 827
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 834 739	3 025 252
Kortsiktig gjeld	-410 993	-576 425
C. Disponible midler	2 423 746	2 448 827

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

Resultatregnskap 2023 Gamle Aker Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 647 504	6 823 700	7 455 197	9 325 101
Sum leieinntekt		9 647 504	6 823 700	7 455 197	9 325 101
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	22 308	10 108	13 000	15 000
Sum annen inntekt		22 308	10 108	13 000	15 000
Sum inntekt		9 669 812	6 833 808	7 468 197	9 340 101
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	3	39 480	28 200	28 200	39 480
Styrehonorar	3	280 000	200 000	280 000	280 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	74 653	74 653	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 188 925	1 308 696	1 285 000	1 207 000
Kostnad eiendom/lokale	5	386 242	384 961	414 000	430 000
Kommunale avgifter/renovasjon		756 229	635 481	755 000	878 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	170 308	219 081	233 640	126 560
Verktjy, inventar og driftsmateriell	7	24 123	9 332	7 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	8	27 196 230	643 273	34 475 000	410 000
Revisjonshonorar		10 285	9 621	9 000	11 000
Forretningsfjrerhonorar		175 967	171 008	176 000	185 000
Andre honorar		689 223	316 297	724 000	259 000
Kontorkostnad		631	160	0	2 000
TV/bredb ³ nd		570 024	484 092	552 000	598 000
Forsikring		398 215	372 678	390 000	438 000
Andre kostnader		15 586	10 553	17 000	32 000
Sum kostnad		31 976 121	4 868 088	39 345 840	4 906 040
Driftsresultat fjr IN		-22 306 310	1 965 720	-31 877 643	4 434 061
Driftsresultat etter IN		-22 306 310	1 965 720	-31 877 643	4 434 061
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		195 682	30 683	0	0
Rentekostnad		4 684 727	2 007 271	2 367 093	4 275 148
Netto finansposter		4 489 044	1 976 588	2 367 093	4 275 148
j rsresultat		-26 795 354	-10 868	-34 244 736	158 913
Overfjrt til/fra annen egenkapital		-26 795 354	-10 868	0	0
SUM OVERFDRINGER		-26 795 354	-10 868	0	0

Balanse 2023 Gamle Aker Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	194 110 810	194 110 810
P ³ kostnader	4	8 087 000	0
Andre fellesanlegg	4	3 225 000	3 225 000
Andre driftsmidler	4	706 093	780 746
Sum anleggsmidler		206 128 903	198 116 555
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		46 847	66 202
Kundefordringer		0	614
Andre kortsiktige fordringer		33 206	15 967
Forskuddsbetalte kostnader		772 180	760 404
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende bank		1 982 506	2 182 065
Sum omløpsmidler		2 834 739	3 025 252
SUM EIENDELER		208 963 642	201 141 808

Balanse 2023 Gamle Aker Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		590 000	590 000
Sum innskutt egenkapital		590 000	590 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 453 973	54 249 328
Sum opptjent egenkapital		27 453 973	54 249 328
Sum egenkapital	9	28 043 973	54 839 328
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	112 416 036	79 167 000
Borettsinnskudd		65 726 055	65 726 055
IN nedbetalt fellesgjeld	10	2 366 584	833 000
Sum langsiktig gjeld		180 508 675	145 726 055
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 527	4 587
Leverandørgjeld		167 522	331 095
P ³ Injone renter		33 817	16 224
Annen kortsiktig gjeld		200 127	224 519
Sum kortsiktig gjeld		410 993	576 425
Sum gjeld		180 919 668	146 302 480
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		208 963 642	201 141 808
Pantstillelser	11	180 508 675	145 726 055

Sted: _____

Dato: _____

Arne Johan Rnyseth Myren
Styreleder

Silje Johannessen Hjellbrekke
Styremedlem

Emilie Marie Ljddesjl
Styremedlem

Thomas Lillehagen Lrvold
Styremedlem

Peter Eugene Taube
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. ðvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vNre forbig3 ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 3 r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres lypende under driftskostnader, mens p3 kostninger 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 p3 leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lynnnskjrning overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelysningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st3 r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og 3 rlig nedkvrting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fjr IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 049 568	3 920 400
3609 Leie parkering	127 770	182 225
3619 Vedlikeholdsfond	141 600	112 200
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	614 544	614 544
3650 Innkrevde felleskostn. renter	4 543 316	1 994 331
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	170 706	0
Sum	9 647 504	6 823 700

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3999 Elbil-lading	22 308	10 108
Sum	22 308	10 108

Note 3 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	39 480	28 200
5330 Honorar tillitsvalgte fra Ljnnssystemet	280 000	200 000
Sum	319 480	228 200

Personalkostnader omfatter Ljnn- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall 3 rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Teknisk anlegg - Kameraoverv³ ki kortl³ sanlegg	Balkonger tilf³rt 2023	Balkonger/Vindu	Boligeiendomme	Bygningsmessig anlegg	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	216 369	170 058	0	0	194 110 810	3 225 000
i rets tilgang :	0	0	3 470 000	4 617 000	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	216 369	170 058	3 470 000	4 617 000	194 110 810	3 225 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	111 790	72 615	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokf³rt verdi pr.31.12:	104 579	97 443	3 470 000	4 617 000	194 110 810	3 225 000
i rets avskrivninger :	14 424	11 352	0	0	0	0
Anskaffelses³ r :	2016	2017	2023	2023	2005	2006
Antatt levetid i ³ r :	15	15				

	P³ kostninger d³rer fellesareal	Teknisk anlegg - fjernvarme	Teknisk anlegg - Porttelefon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	449 795	494 650	238 488
i rets tilgang :	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	449 795	494 650	238 488
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	458 924	219 938
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokf³rt verdi pr.31.12:	449 795	35 726	18 550
i rets avskrivninger :	0	32 977	15 899
Anskaffelses³ r :	2010	2010	2010
Antatt levetid i ³ r :		15	15

Borettslaget eier tomten som utgj³r kr 34 939 945 av byggets verdi. Borettslaget best³ r av 118 andeler. Eiendommene er p³ f³rt 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

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	284 400	284 400
6360 Annet renhold	4 500	2 212
6361 Fast renhold	68 463	61 521
6362 Skadedyrutryddelse	7 144	0
6364 Matteleie	13 888	13 275
6391 Snrjm³ king/str³jing/feieing	7 849	7 666
6392 Containerleie/t³rmming	0	11 419
6393 Blomster/f³rd, klipping av gress/hekk	0	4 468
Sum	386 242	384 961

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Intranett	29 519	28 455
6450 Leie parkering	135 101	185 110
6490 Leie Nayax betalingssystem	5 689	5 516
Sum	170 308	219 081

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6525 IT utstyr	0	169
6540 Inventar	979	6 579
6541 Kontormaskiner	3 990	0
6551 Nøkler, P ser, navnskilt, postkasser o.l.	19 154	103
6552 Driftsmateriell	0	2 481
Sum	24 123	9 332

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	26 952 097	19 425
6602 Vedlikehold VVS	0	323 045
6603 Vedlikehold elektro	121 095	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	71 588
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	17 514	4 988
6641 Malerarbeider	64 250	0
6642 Snekkerarbeid	7 892	147 196
6643 Glassarbeid/Vindu	0	8 308
6644 Fasade/balkonger	9 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	24 382	32 244
6691 Vedlikehold egneide leiligheter/lokaler	0	36 479
Sum	27 196 230	643 273

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for 3 oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 9 - 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			
; rets resultat	54 249 328	-26 795 355	27 453 973
Sum opptjent egenkapital	54 249 328	-26 795 355	27 453 973
Sum egenkapital	54 839 328	-26 795 355	28 043 973

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Rehabilitering av alle balkonger, vinduer, tak og fasade	
L³ nenummer:	90537082819	90537045166
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2016
Rentesats:	5.49 %	5.49 %
Betingelser:		Avdragsfritt til 15.04.2036
Beregnet innfridd:	30.03.2063	30.09.2065
Opprinnelig lånebeløp:	35 000 000	80 000 000
L³ nesaldo 01.01:	0	79 167 000
Avdrag i perioden:	217 380	1 533 584
Opptak i perioden:	35 000 000	0
L³ nesaldo 31.12:	34 782 620	77 633 416
Saldo 5 år frem i tid:	33 401 343	75 722 704
Andelssaldo 01.01:	0	833 000
Innbetalt IN i perioden:	0	1 533 584
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	2 366 584
Sum pantegjeld for lånen:	34 782 620	80 000 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låne 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
	3	1 910 712	5 732 136
	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

Langsiktig gjeld

	1	617 681	617 681
	3	607 609	1 822 827
	5	587 121	2 935 605
	1	582 030	582 030
	2	577 050	1 154 100
	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
	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 l� n 90537082819	3	506 643	1 519 929
	1	466 360	466 360
	1	454 851	454 851
	2	449 097	898 194
	2	443 342	886 684
	1	437 587	437 587
	3	407 265	1 221 795
	1	385 796	385 796

Langsiktig gjeld

	2	368 532	737 064
	1	362 777	362 777
	2	362 544	725 088
	18	322 261	5 800 698
	18	316 507	5 697 126
	1	304 998	304 998
	2	299 243	598 486
	9	259 193	2 332 737
	2	247 450	494 900
	42	241 696	10 151 232
	2	224 432	448 864
	2	218 677	437 354
	1	189 904	189 904
	2	115 094	230 188

Forventet m³ nedlig rjking av fellesutgifter ved fjrste avdrag
L³ n 90537045166 har fjrste avdrag 30.06.2036 med kr 248 521

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. rjking
1	2 899 693	3 172
1	2 821 293	3 086
1	2 774 701	3 036
1	2 696 963	2 950
1	2 602 942	2 848
1	2 599 486	2 844
1	2 334 776	2 554
1	2 254 284	2 466
2	2 140 111	2 341
2	1 910 712	2 090
1	1 905 137	2 084
1	1 598 467	1 749
1	1 543 877	1 689
1	1 429 628	1 564
1	1 321 511	1 446
1	1 062 338	1 162
1	918 666	1 005
1	819 103	896
1	786 529	860
1	627 751	687
1	617 681	676
3	607 609	665
5	587 121	642
1	582 030	637
2	577 050	631
5	571 958	626
1	571 844	626
1	561 657	614
2	551 221	603
1	541 745	593
1	536 652	587
1	531 559	582
1	525 894	575
1	493 665	540

Langsiktig gjeld

14	475 538	520
1	460 087	503
2	455 378	498
1	407 609	446
1	405 040	443
1	397 339	435
1	384 881	421
1	363 706	398
1	294 732	322
1	291 745	319
1	284 988	312
2	271 451	297
4	270 199	296
1	267 696	293
2	266 445	291
1	255 105	279
1	234 187	256
1	219 843	241
3	213 689	234
1	204 878	224
12	203 574	223
1	199 030	218
1	195 618	214
1	195 085	213
1	192 363	210
9	176 095	193
1	70 028	77
1	68 776	75
1	1 910 712	0

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløysningen. 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 3 rlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fjnr IN.

Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	114 782 620
Innskuddskapital	65 726 055
Boligselskapets pantesikrede gjeld	180 508 675
Bokført verdi av pantsatt eiendom	205 422 810

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.)	17.04.2024
Styremedlem	Thomas Lillehagen Løvold (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Silje Johannessen Hjellbrekke (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Emilie Marie Løddesøl (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Peter Eugene Taube (sign.)	17.04.2024



Til generalforsamlingen i Gamle Aker Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Gamle Aker Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 rettvise 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.

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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-19 10:54:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TV65P-W6CX-HYSEQ-GXICJ-DVQM6-IQ1P5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Gamle Aker Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

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

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 fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1127485. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

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 2023:

- Egenkontroll av sikringsskap i fellesareal
- Tilsyn og kontroll av lekeplass
- Oppfølging og byggemøter med entreprenør
- Utarbeidet egenerklæring for beboere. Grunnet mye informasjons flyt pga balkongreovering, bestemte styret for å utsette utsendelsen til prosjektet var ferdig.

Styrets arbeid

2023 ble et krevende år med renovering av balkonger og bytte av vinduer og radiatorer (hvor nødvendig).

Det ble avholdt 15 byggemøter, 5 styremøter, og 2 møter med leverandører. Prosjektet ble startet i Januar og avsluttet foran skjema.

Noen uforutsette saker dukket opp under prosjektet, blant annet oppdagelsen av at det bare var 10 cm tykke gulv dekke som gjorde det nødvendig med ekstra bæring på balkonger, og noen overdekninger som hvor bæringen var blitt svekket.

Vi fikk løst disse utfordringene innenfor rammen vi hadde satt, men det gikk på bekostning av rehabilitering av tak, gesimsbeslag og overlys. Dette var saker som ikke var identifisert som kritiske, men som hadde vært økonomisk gunstig å gjøre samtidig som rigg og stillas var på plass.

Det ligger omfattende informasjon om prosjektet og hvordan du tar vare på din nye balkong på hjemmesidene våre.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.05.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Gamle Aker Borettslag

Andel/ seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/ årsmøtet. Tid og sted: Mandag 03.06.2024 kl. 18:00 - I bakgården

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

usb1@usb1.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gamle Aker Borettslag mandag 03.06.2024 kl. 18:00 - I bakgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marie Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marie Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Christina Cherrie

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 19, 21 etter sak 2

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 24, 26 etter sak 2

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 280 000 ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Flat fordeling av kostnader til trappevask/matteleie

Styret foreslår å trekke ut kostnaden til trappevask og matteleie til en egen linje, med flat fordeling på alle andeler. Dette utgjør p.t. kr. 61 pr. andel pr. mnd. Trappevask er i dag fordelt etter brøk, noe som gjør at større leiligheter betaler mer enn mindre. Forslaget gjør at hver andel betaler like mye for trappevask.

Vedtak:

Trappevask og matteleie skilles ut som egen kost som fordeles likt mellom andelseiere. Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Arne Johan Røyseth Myren er på valg. Det skal derfor velges styreleder.

Vedtak:

Valgt ble: Arne Johan Røyseth Myren for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Thomas Lillehagen Løvold, Peter Eugene Taube og Silje Johannessen Hjellbrekke er på valg. Det skal derfor velges 1-3 styremedlemmer.

Thomas Lillehagen Løvold og Silje Johannessen Hjellbrekke stiller til gjenvalg.

Erling Aleksander Bakke Nybråten stiller som kandidat.

Vedtak:

Valgt ble: Thomas Lillehagen Løvold for 2 år.

Valgt ble: Silje Johannessen Hjellbrekke for 2 år.

Valgt ble: Erling Aleksander Bakke Nybråten for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Kristian Biong og Erling Aleksander Bakke Nybråten er på valg. Det kan derfor velges inntil to varamedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Peter Eugene Taube for 1 år.

Valgt ble: Kristian Biong for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Ingen.

Møteleder: Marie Jasinski /s/

Protokollvitne: Christina Cherrie /s/

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 dørklokkeavle 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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekte 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 Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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, sikringskap 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, sikringskap 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 rens 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 videoovervåking 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Casparis gate 9
0174 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars BergeTelefon: 489 92 004
E-post: lars.berge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre