

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

## Jøran Sørheim

**Mobil** 451 97 722

**E-post** joran.sorheim@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 990 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 400 124,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 391 514,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 420,-  
**Selger:** Eva Holthe Enoksen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2005  
**BRA-i/BRA Total** 40/44 kvm  
**Tomtstr.:** 8375.8 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 83, bnr. 98  
**Andelsnr.:** 178  
**Oppdragsnr.:** 1006260060

# Innbydende 2-roms sentralt på Carl Berner!

Velkommen til Carl Berner Terrasse!

En innbydende og arealeffektiv 2-roms leilighet beliggende i 2. etasje, med gode lysforhold og en luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong med plass til utemøbler. Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning med god standard, praktiske skap- og benkeløsninger samt fine arbeidsflater. Baderommet fremstår delikat med opplegg til vaskemaskin, og soverommet er romslig med gode oppbevaringsmuligheter.

Leiligheten disponerer kjellerbod og har tilgang til stor, felles takterrasse.

Verdt å fremheve:

- Arealeffektiv planløsning
- Stort og romslig soverom
- 2. etg med heis
- Balkong + Felles takterrasse
- Sentral beliggenhet



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	55
Egenerklæring .....	79
Energiattest .....	245
Nabolagsprofil .....	250
Budskjema .....	259

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 40 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 44 kvm

TBA: 5 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 40 kvm Bad, kjøkken/stue, entré, soverom

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

5 kvm

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggene enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne iflg. kunde.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

8375.8 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for sameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, lekeareal og asfalterte internveier.

### **Beliggenhet**

Carl Berner - En by i byen!

Carl Berner er et område i sterk utvikling, og fremstår i dag som et naturlig samlingspunkt i bydelen. Her bor du med et bredt spekter av servicetilbud rett utenfor døren, med det meste tilgjengelig innen få minutters gange.

Blant de nyere tilskuddene finner du Carl Berner Torg, som åpnet i 2021 og har etablert seg som et moderne handelspunkt. Her finnes blant annet dagligvarebutikk, apotek, kafé og flere serveringssteder. I tillegg tilbyr Carl Berner Passasjen, som åpnet året før, ytterligere butikker og servicetilbud. Området rundt rundkjøringen ved Carl Berner byr også på et variert utvalg av dagligvare, bakerier og takeaway-muligheter, samt praktiske tjenester som elektronikkforretninger, apotek, helse- og velværetilbud. Søndagsåpen butikk er også tilgjengelig i nærområdet, noe som gir ekstra fleksibilitet i hverdagen.

Et særpreg ved området er transformasjonen av den gamle verkstedhallen, som nå er utviklet til et urbant samlingssted med kafé, restaurant, bar og arrangementslokaler. Carls gir området et levende og sosialt preg gjennom hele dagen og kvelden.

#### Nærhet til byliv og kultur

Innen gangavstand ligger Grünerløkka, kjent for sitt pulserende byliv, restauranter og kulturtilbud. Her finner du et variert utvalg av spisesteder, kafeer og utesteder, samt markeder og arrangementer som bidrar til et levende nærmiljø.

#### Grønne omgivelser og rekreasjon

Til tross for den urbane beliggenheten er det kort vei til flere attraktive grøntområder. Botanisk hage er en av byens mest populære parker, med et rikt plante- og kulturtilbud. I tillegg ligger parker som Tøyenparken, Sinsenparken og Sofienbergparken i nærheten, alle med gode muligheter for rekreasjon året rundt. Turmuligheter langs Akerselva og badeplass på Sørenga gir ytterligere variasjon.

#### Nærliggende bydeler

På få minutter når du Rodeløkka, et sjarmerende og rolig boligområde med historisk

trehusbebyggelse. Videre ligger Tøyen i kort avstand, kjent for sitt mangfoldige tilbud av butikker, spisesteder og lokale møteplasser.

Samlet sett er Carl Berner et område som kombinerer det urbane med det praktiske og grønne, og som gir en komplett hverdag med alt man trenger i umiddelbar nærhet.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Flere barnehager, barneskoler og ungdomsskoler ligger i nærområdet.

I tillegg er det svært kollektivforbindelser til sentrale utdanningsinstitusjoner som BI Norwegian Business School, OsloMet - storbyuniversitetet og Høyskolen Kristiania, noe som gir enkel og effektiv reisevei for studenter.

Området tilbyr gode treningsmuligheter, både innendørs og utendørs. Flere treningssentre finnes i nærområdet, i tillegg til parker, idrettsbaner og turstier som legger til rette for en aktiv hverdag.

### **Skolekrets**

Område tilhører skolekretsen for Sinsen skole.

For ytterligere informasjon henvises det til Oslo kommunes nettsider.

### **Offentlig kommunikasjon**

Carl Berner er et av Oslos mest sentrale kollektivknutepunkt, med svært gode forbindelser i alle retninger. Kort vei til T-bane, trikk og buss gir enkel tilgang til blant annet sentrum, Nydalen, Blindern, UIO og Ullevål. Flere busslinjer går hyppig, inkludert døgnbuss, og området har også bysykkelstativ og flybuss i umiddelbar nærhet. Her er hverdagslogistikken enkel og forutsigbar.

### **Bygningssakkyndig**

Stigen Boligtakst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligbygg med flere boenheter

Vinduer: Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2004

Dører: En fabrikk malt B-30 og db-40 ytterdør. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2004.

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 5m<sup>2</sup>.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 28.04.2026 av Jo Henrik Stigen teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt 2017.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja. Det er sprekker i tre fliser, en like over gulvet mellom doen og veggen, en like over gulvet mellom vasken og veggen og den siste ved ventilasjonskanalen. Det er også noe svelling fra fukt nederst på døren/dørkarmen. I tillegg er det noe flassing på armatur til vask, og armatur til dusj har en sprekk (uten at det påvirker funksjonen).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Grønn Strøm AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet lysarmatur på badet

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Nytt servantskap installert av tidligere eier. Kjenner ikke til om det er gjort av faglært eller ikke.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Takstmann har avdekket noen skjevheter i gulv, se tilstandsrapport. Det er også en bulning i veggen mellom gangen og stua like under overgangen til taket og noen

sprekker i tapetet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Det var nylig lekkasje i en av varmtvannsberederne.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Varmtvannsberedere ble byttet for hele borettslaget. Kjenner ikke firmanavnet ettersom det er gjort gjennom borettslaget.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Power Clean

Beskrivelse av arbeidet: Service på ventilasjonsanlegget i regi av borettslaget

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Sikringen er løst ut 3-4 ganger ved at elsykkelbatteri har vært ladet i gangen. Det har medført at ledningen har sluttet å virke (ikke-jordet). Problemer er ikke registrert når kontakten brukes til andre ting.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Grønn Strøm AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet lysarmatur på badet, som beskrevet over.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte

eller vedtatte

reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Det er foreslått utbygning av boliger i Sinsenveien 11. Les mer her: <https://www.sinsenveien11.no/utviklingen>

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja

Det kan noen ganger komme lukt fra andre leiligheter inn i leiligheten fordi de deler ventilasjonssystem. I såfall

kan vaktmester kontaktes for hjelp til å justere ventilasjonen.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Malt vegg på kjøkken mellom benk og overskap.

## **Innhold**

### Entré

Velkommen inn til en praktisk og innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter.

Entréen binder rommene sammen, og med mulighet for dør inn til stue kan den enkelt avskjermes etter ønske.

### Stue

Stuen fremstår som lys og luftig med gode møbleringsmuligheter. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en behagelig romfølelse. Her er det plass til både sofagruppe og spiseplass, og rommet har et helhetlig uttrykk med parkettgulv og lyse overflater.

### Kjøkken

Kjøkkenet har et stilrent uttrykk med praktiske løsninger og godt med skap- og benkeplass. Her ligger alt til rette for en funksjonell hverdag, og den åpne løsningen legger til rette for sosiale samvær.

### Balkong

Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong som oppleves som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Balkongen har god plass til ønsket utemøblement.

### Soverom

Leiligheten har et romslig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Integrert garderobeløsning sørger for praktisk oppbevaring. Rommet er malt i behagelige fargetoner som skaper en rolig atmosfære og legger til rette for god hvile.

## Bad

Delikat med flislagte overflater. Badet er utstyrt med dusjhjørne, servant med oppbevaring og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvet sørger for god komfort.

## Fasiliteter

Med direkte adkomst fra heis- og trapperom har borettslaget en flott, felles takterrasse inndelt i ulike soner. Herfra er det panoramautsikt over hovedstaden og gode solforhold fra morgen til kveld. Leiligheten disponerer i tillegg en romslig bod i kjeller med enkel adkomst.

## Standard

### Bad:

Takflate er belagt med lakkerte plater, veggflater er belagt med fliser. Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.

### Innredning og garnityr på bad fremstår med:

Servant med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og fastmontert skap.

### Ventilasjon på bad fremstår med:

Ventil med mekanisk avtrekk.

### Tilleggende konstruksjoner bad:

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

### Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.

Malte flater mellom over og underskap. Det er montert en oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

### Innvendige overflater:

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte betongelementer.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Støpt dekke som etasjeskille.

### Vannledninger:

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Avløpsrør:

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger.

Andre installasjoner:

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.

Elektrisk anlegg:

Anlegg med automatsikringer felles skap i gang.

Se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven for en forenklet kontroll utført av takstmann. Takstmann har verken kompetanse eller lov til å utføre en full kontroll.

Noen kulepunkter fra den forenklede kontrollen:

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?  
- 2005.

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

- Ja. Kun byttet en lampe siden 2017, dette ble gjennomført av elektriker. Tidligere eier opplyste om at det ikke var gjennomført arbeider i deres boperiode.

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

- Ja.

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ja.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei. Sikringen er løst ut 3-4 ganger ved at elsykkelbatteri har vært ladet i gangen. Det har medført at laderen har sluttet å virke (ikke-jordet). Problemer er ikke registrert når kontakten brukes til andre ting.

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

- Ja

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, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

## Vinduer

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak: Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklimate og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.

Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

## Dører

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklimate og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.

Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje. Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,2cm.

Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:

Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Innvendige dører

Dørblader og karm er synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje på baderomsdør.

Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:

Kosmetisk forringelse av overflater.

Per nå vurderes konsekvensen som liten og i hovedsak estetisk.

Tiltak:

Overflatebehandling av dørblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktmotstand.

Kontroll av terskel, karm og gerikter for eventuell begynnende fuktpåvirkning.

Ingen akutte straktiltak nødvendig.

Bad - Overflater vegger og himling

Det er observert aldersrelaterte forhold i fuger. En sprekt flis ved ventilasjon.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid. Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Sprekt flis.

Konsekvens:

Økt risiko for fuktinntrenging dersom sprekken går gjennom flisgodset

Redusert funksjon og estetisk standard

Økt risiko for bom, løs flis eller følgeskader i underlag

Kan indikere underliggende konstruksjonsproblem dersom flere fliser har tilsvarende skade

Tiltak:

Utskifting av skadde fliser

Kontroll av underlag og festemasse for å avdekke eventuell bevegelse eller svikt

Ved bad i våtsone: kontrollere om membranen er intakt

Kontrollere omkringliggende fliser og fuger for å sikre at skaden ikke er del av et større mønster

Dersom det er mistanke om fukt: vurder fuktmåling eller videre undersøkelser i tråd med forskriftens metodekrav for våtrom.

Bad - Overflater Gulv

Det er observert aldersrelaterte forhold i fuger. Det er observert en sprekt flis ved toalett.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid. Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Sprekt flis.

Konsekvens:

Økt risiko for fuktinntrenging dersom sprekken går gjennom flisgodset

Redusert funksjon og estetisk standard

Økt risiko for bom, løs flis eller følgeskader i underlag

Kan indikere underliggende konstruksjonsproblem dersom flere fliser har tilsvarende skade

Tiltak:

Utskifting av skadde fliser

Kontroll av underlag og festemasse for å avdekke eventuell bevegelse eller svikt

Ved bad i våtsone: kontrollere om membranen er intakt

Kontrollere omkringliggende fliser og fuger for å sikre at skaden ikke er del av et større mønster

Dersom det er mistanke om fukt: vurder fuktmåling eller videre undersøkelser i tråd med forskriftens metodekrav for våtrom.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tettsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak: Halvparten av levetid membran

Konsekvens:

Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:

Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.

Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.

Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:

Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt. Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon. Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Tiltak:

Etablere lekkasjesikring og dreneringsløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm. Ved rehabilitering: sikre korrekt membran, sluk og fall mot sluk.

Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Merking av rør  
Konsekvens:

Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tiltak:

Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble

registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak:

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap medfølger, med mindre annet er avtalt.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Borettslaget er tilknyttet fiberinternett (1000/1000 Mbps) fra NextGenTel til kr 199,- per måned. Abonnementet bestilles individuelt av den enkelte beboer.

Det tilbys kostnadsfri installasjon og oppsett av linjen ved tegning av 12 måneders bindingstid.

Det er også mulighet for å bestille TV-tjenester fra RiksTV via fiberlinjen fra NextGenTel.

### **Parkering**

Det finnes et garasjeanlegg på borettslagets eiendom, hvor parkeringsplasser med jevne mellomrom blir gjort tilgjengelige for leie og/eller salg.

Det er for øvrig anlagt utendørs MC-parkering på borettslagets tomt, samt sykkelparkering like ved.

Det er også beboerparkering i området. Med gyldig beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet på regulerte plasser, også utover ordinær makstid.

For parkeringszone A-E, som omfatter blant annet bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, gjelder følgende satser:

Bensin-, diesel- og hybridbiler: kr 3 850 per år

Motorsykkkel og moped: kr 1 925 per år

Elbil: kr 1 300 per år

El-motorsykkkel og el-moped: kr 650 per år

Det tas forbehold om prisendringer. Oppdatert informasjon finnes på Oslo kommunes nettsider.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring, polisenummer 8863556

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming i leilighet ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badene.

Borettslaget har et felles varmtvannsanlegg, hvor a-konto for varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 3 990 000

#### **Omkostninger kjøper**

3 990 000 (Prisantydning)

---

400 123 (Andel av fellesgjeld)

---

4 390 124 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 391 514 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 400 414 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 403 214 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 189 443 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 757 773 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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.

### **Tilbud om 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**

Herav:

A-kto VV-Vann: kr 324,00,-

Felleskostnader: kr 1 312,00,-

Renter/avdrag: kr 3 784,00,-

Felleskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor. Det er EcoGuard som avregner varmtvannet.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 420

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 400 124

### **Fellesgjeld pr. dato**

07.05.2026

### **Andel fellesformue**

Kr 46 600

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Borettslaget Carl Berner Terrasser

### **Organisasjonsnummer**

986841709

### **Andelsnummer**

178

### **Om borettslaget**

Borettslaget Carl Berner Terrasser (BCBT) ble etablert i 2005 og består av 237 andelsleiligheter, hvorav 176 med tilhørende utleieenhet, samt 110 garasjeplasser i 4 blokker som strekker seg fra Sinsenveien 5A, 5B, 7 og 9.

Borettslaget Carl Berner Terrasser er et stort og veldrevet borettslag med profesjonell forvaltning via OBOS. Borettslaget har en solid økonomi, høy egenkapital og gode disponible midler, og fremstår som godt organisert med et aktivt styre.

Det gjennomføres løpende vedlikehold av bygningsmassen og tekniske installasjoner, herunder VVS, elektro, ventilasjon og heisanlegg. Styret vurderer at vedlikeholds nivået er tilfredsstillende for å opprettholde bygningenes verdi over tid.

Styret har over tid arbeidet med flere større prosjekter knyttet til energieffektivisering og oppgradering av tekniske anlegg. Det er blant annet utredet etablering av energibrønner og varmpumpesentral, med en samlet kostnadsramme på ca. kr 10,5 mill. Prosjektet kan gi betydelige besparelser i energikostnader, estimert til ca. kr 500.000-750.000 per år, avhengig av strømprisnivå, og det er innvilget tilskudd fra Enova på inntil kr 3 mill.

Videre er det planlagt utskifting av varmtvannsberedere, med en estimert kostnad på ca. kr 1,3 mill. Arbeidet anses som nødvendig vedlikehold og vil gjennomføres i 2025.

Når det gjelder takterrasser er det gjennomført tilstandsvurdering, hvor konklusjonen er at det per i dag kun er behov for mindre vedlikehold. En eventuell full rehabilitering er estimert til kr 10-15 mill. og vil kunne medføre økte felleskostnader dersom det gjennomføres på et senere tidspunkt.

Det er også tidligere vurdert tiltak knyttet til vannproblematikk i garasjelegget, samt ulike energitiltak, uten at disse per i dag er besluttet gjennomført.

Borettslaget har en solid økonomisk stilling med et positivt årsresultat i 2024 på ca. kr 8,1 mill. Samtidig har borettslaget langsiktig gjeld knyttet til eiendommen, og det må påregnes normale svingninger i kostnadsnivået som følge av renteutvikling og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Styret står for den daglige driften av borettslaget og arbeider aktivt med vedlikeholdsplanlegging, økonomistyring og oppfølging av leverandører og prosjekter. Det legges vekt på langsiktig forvaltning og tiltak som enten bidrar til verdiøkning eller reduserte kostnader over tid.

Det er i tillegg behandlet flere saker knyttet til seksjonering av leiligheter, noe som på sikt kan påvirke sammensetningen av boligmassen i borettslaget.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11491638 20

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,05%  
Restsaldo 42 164 670,00  
Innfrielsesdato: 01.09.2041  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 4  
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 11491638 6  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,05%  
Restsaldo 21 559 165,00  
Innfrielsesdato: 01.06.2036  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 4  
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 11491638 7  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,05%  
Restsaldo 70 931 901,00  
Innfrielsesdato: 01.09.2037  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 4  
IN-avtale: Nei

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett på eiendommen.

### **Regnskap/budsjett**

Inntekter:

Driftsinntektene i 2024 var til sammen kr 20 635 921,-.

Kostnader:

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 6 903 121,-.

#### Årsresultat:

Resultatet av driften i 2024 inklusive finansielle inn- og utbetalinger gav et overskudd på kr 8 145 345,-. Dette foreslås tilført egenkapital.

#### Budsjett 2025:

Det er budsjettert med et overskudd på kr 6 178 751,- for 2025.

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

#### **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.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Fra husordensreglene punkt 9:

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse for de andre beboerne. Beboere som har husdyr må sørge for å ha kontroll over dyret til enhver tid og føre dette i bånd på borettslagets område. Det skal videre påses at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets eiendom

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Styret kan innkalle til dugnad når det er nødvendig. Alle beboere er forpliktet til å delta i dugnadsarbeid i borettslaget.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 83, bruksnummer 98 i Oslo kommune. Andelsnr. 178 i Borettslaget Carl Berner Terrasser med orgnr. 986841709

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/83/98:

08.09.1933 - Dokumentnr: 901500 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

02.11.1933 - Dokumentnr: 901516 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om generende virksomhet

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:110

01.11.1934 - Dokumentnr: 909719 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

25.11.1936 - Dokumentnr: 13606 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:199

13.01.1937 - Dokumentnr: 392 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

20.09.1946 - Dokumentnr: 8937 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

22.04.1947 - Dokumentnr: 4057 - Bestemmelse om vannledn.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

17.06.1949 - Dokumentnr: 7052 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:110  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1949 - Dokumentnr: 12833 - Erklæring/avtale  
VEDR. KIOSK  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:110

24.06.1953 - Dokumentnr: 8287 - Best om garasje/parkering  
Med flere bestemmelser

13.02.1970 - Dokumentnr: 2599 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om kloakkledning  
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse  
av denne eiendom  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:110

01.03.1972 - Dokumentnr: 3593 - Skjønn  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:110  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1972 - Dokumentnr: 3597 - Skjønn

23.06.1995 - Dokumentnr: 33121 - Erklæring/avtale  
Midlertidig godkjent bruksendring- til bilforretning  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Byutviklingskomiteen  
v/ Plan og bygningsetaten i Oslo  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:110

07.06.2002 - Dokumentnr: 37003 - Erklæring/avtale  
bestemmelser om gangvei  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2004 - Dokumentnr: 11627 - Erklæring/avtale  
Best.om at eiendommen bebygges med blokker for ungdom mellom  
18 og 35år.  
Med flere bestemmelser

18.03.2004 - Dokumentnr: 19427 - Erklæring/avtale  
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område uten at Statens  
Forurensningstilsyn er varslet og har gitt tillatelse  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Statens  
Forurensningstilsyn

28.06.2005 - Dokumentnr: 41314 - Erklæring/avtale  
Ved utbygging av eiendommen gnr 126 bnr 11 er det stilt  
betingelse om at det skal opparbeides fortau på strekningen  
Rosenhoffgata-Konghellegata.

28.06.2005 - Dokumentnr: 41320 - Erklæring/avtale  
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. sykkelskur/  
trafo.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Plan- og  
bygningsetaten.

10.11.2005 - Dokumentnr: 76537 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:11  
Bruksrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved Plan og  
bygningsetaten

17.01.2007 - Dokumentnr: 134460 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Bestemmelse om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av  
frittliggende nettstasjon nr 9120.

07.04.1933 - Dokumentnr: 900260 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:3

02.11.1933 - Dokumentnr: 900809 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:110

25.11.1936 - Dokumentnr: 13605 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:199

23.05.2001 - Dokumentnr: 28096 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:83 Bnr:110  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:199  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:406

22.02.2002 - Dokumentnr: 11984 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:126 Bnr:141

01.11.2002 - Dokumentnr: 71502 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2002 - Dokumentnr: 71503 - Målebrev

30.08.2004 - Dokumentnr: 58652 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:126 Bnr:143

16.09.2005 - Dokumentnr: 61215 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2011 - Dokumentnr: 931383 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:126 Bnr:144

19.01.2004 - Dokumentnr: 3617 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:16  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:17



Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:62  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:63  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:64  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:65  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:66  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:67  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:68  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:69  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:70  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:179  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:180 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:180 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:180 Snr:3  
Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 23.02.2007.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 11.07.2003. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

23.02.2007.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig og sameiets interne veier.

Vann: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Avløp: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål etter reguleringsplan S-3973 datert 09.04.2003 med tilhørende bestemmelser. Den omfattes også av kommuneplanens arealdel fra 2015 («Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn»), som fortsatt gjelder. Ny kommuneplan frem mot 2040 er under arbeid og kan føre til endringer i eksisterende reguleringer, men er ikke vedtatt per i dag. Oppdatert informasjon finnes på kommunens nettsider.

Pågående byggesaker i nærområdet:

- Trondheimsveien 137: Vurdering av bruksendring fra kontor til kompaktboliger (sak 202514189).
- Hasleveien 15 A: Planlagt bruksendring til minilager i 1. og 2. etasje (sak 202507738).

Pågående plansaker i nærområdet:

Det pågår en omfattende plansak for Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 (naboeiendom). Området planlegges omregulert fra næring til bolig, næring og grøntarealer. Det er aktuelt med betydelig utbygging, inkludert bygg i høyden. Dette vil medføre anleggstrafikk, støy og byggeaktivitet over en lengre periode for nærområdet. Saksnummer: 2025/06699 hos Plan- og bygningsetaten.

Det foreligger også planer for utvikling av Hasleveien 4–6, Sinsenveien 1 og Trondheimsveien 119, 123 og 125 (sak 202550615). Dagens bruk er blant annet parkeringsplass og småhusbebyggelse, men området vurderes utviklet til boligformål. Også her må det påregnes byggeaktivitet.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon eller innsyn i planmateriale.

### **Adgang til utleie**

Fra vedtektene pkt. 4-2:

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.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

#### **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.

#### **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.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 990 Digital annonsering  
3 500 Garantipremie/inneståelse  
3 990 Kommunale opplysninger  
19 990 Markedspakke  
7 990 Oppgjørshonorar  
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
14 900 Tilretteleggingsgebyr  
1 490 Visninger per stk.  
6 725 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 97 340

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

Jøran Sørheim  
Eiendomsmeglerfullmektig  
joran.sorheim@aktiv.no  
Tlf: 451 97 722

**Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944  
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

**Salgsoppgavedato**

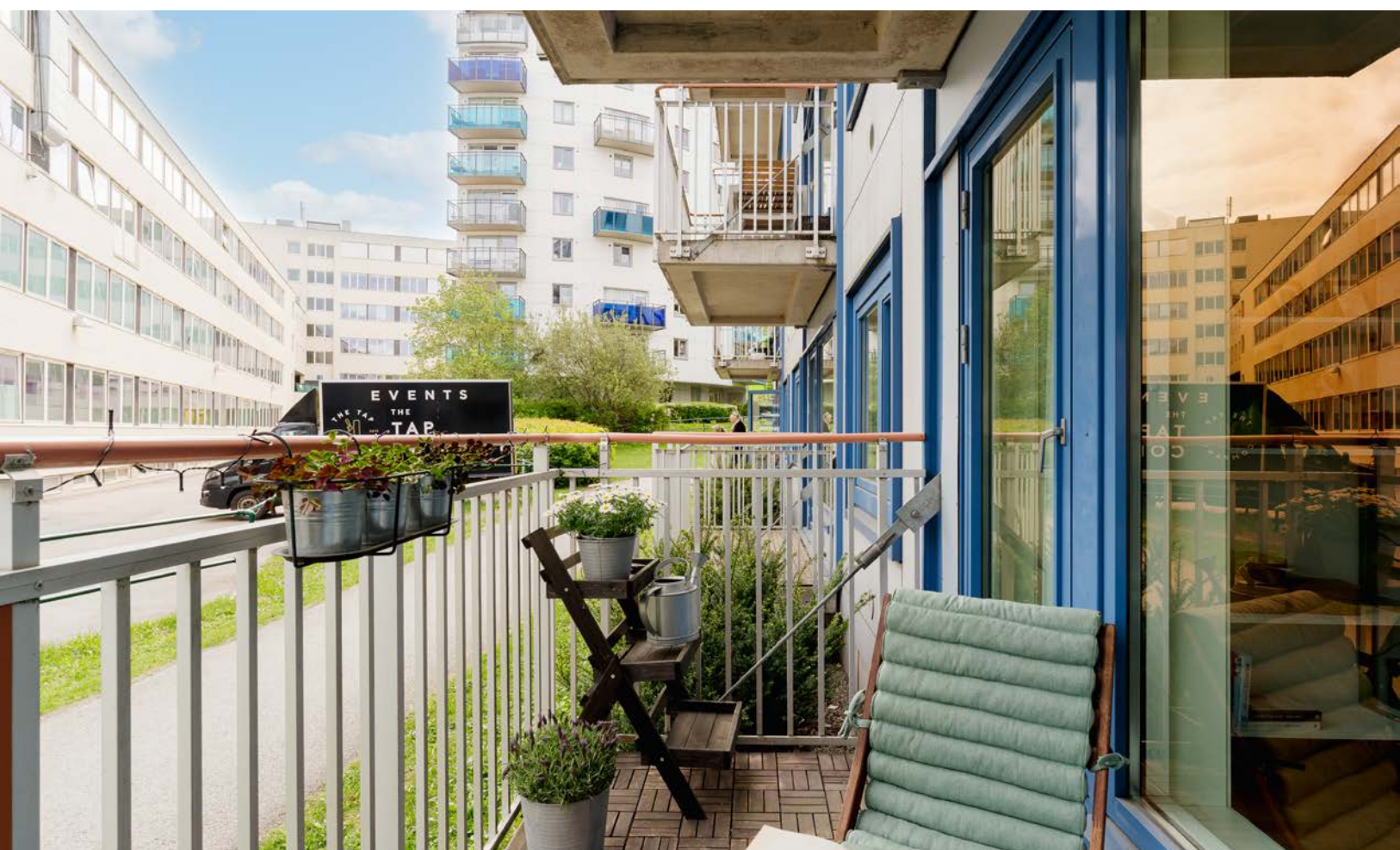
16.05.2026

# Bilder





— Det var ein fin kveld, seier  
den første til at og rett no kjem  
i halsen minnet, at den  
Eg tenker på og gisene er ikkje  
lenger på og gisene er ikkje  
Eg ser at i ser ut so  
planer råd og ser ut so  
dum.  
Tante i Plasen til  
kenti tomt og ser ut so  
— De får firtike lit  
hjelpet på.  
Ho ser som ho ha  
ming sjøle som ho h  
ei kjemlas det er  
Utside digte dit  
og minne digte dit  
Tilgjennom min  
den. Eg kan ikkje  
den hand i reysa  
og ho ser ing  
det ikkje rett  
honne, men i  
Da rdt l























CARL BERNER  
PASSASJEN

VINMONOPOLET

KIWI 7-23

APOTEK 1

CARL BERNER BLOMSTER

SKINME

SYNSAM

TRONDHEIMVEIEN

CARL BERNER  
PASSASJEN

APOTEK 1    KIWI mini pris    SYNSAM

1/3 VINMONOPOLET

SUAVE SALONG    C.B.    SKINME

GRATIS KUNDEPARKERING I GARASJEN

HASLEVEIEN

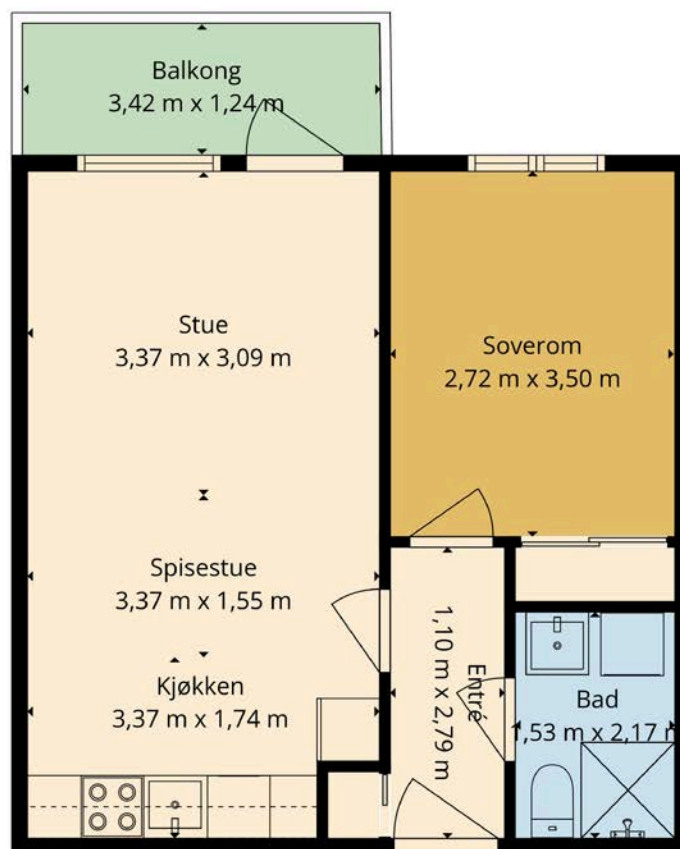
MANDAG-LØRDAG  
**7-23**

VI GIR OSS ALDRI PÅ PRIS!





# Plantegning



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Sinsenveien 9 , 0572 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 83, bnr. 98

# Andelsnummer 178

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m<sup>2</sup> BRA-i: 40 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 13907-3633

Eiendomsverdi ref nr: LJ1353

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



**STIGEN Boligtakst AS**

**NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen  
Uavhengig Takstingeniør  
jo@takspartner.no  
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

# 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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2004

En fabrikk malt B-30 og db-40 ytterdør. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2004

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 5m2.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv,  
Overflatebehandling vegger: Malte betongelementer.  
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker

eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler. Innerdører i trekarm med malt listverk.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum med 1-greps blandebatter. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuksøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell

besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell

besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

## Beskrivelse av eiendommen

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer felles skap i gang..

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

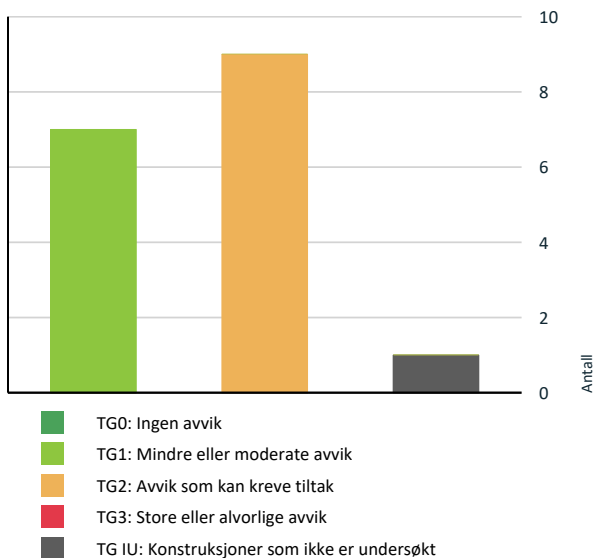
[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. 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.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirert og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2005

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Brukes som bolig.

### Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2004

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømrregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.

Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

En fabrikk malt B-30 og db-40 ytterdør. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2004

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punktete glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.

Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.

Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).



## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 5m<sup>2</sup>.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

## INNVENDIG

## ! TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv,

Overflatebehandling vegger: Malte betongelementer.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblelement, bilder og hyller.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,2cm.

Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:

Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.



## 📍 TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblader og karmen har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje på baderomsdør. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:

Kosmetisk forringelse av overflater.

Per nå vurderes konsekvensen som liten og i hovedsak estetisk.

Tiltak:

Overflatebehandling av dørblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktmotstand.

Kontroll av terskel, karm og gerikter for eventuell begynnende fuktpåvirkning.

Ingen akutte strakstiltak nødvendig.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte plater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. En sprekt flis ved ventilasjon.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

**Konsekvens:**

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

**Tiltak:**

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

**Sprekt flis.**

**Konsekvens:**

Økt risiko for fuktinntrenging dersom sprekken går gjennom flisgodset

Redusert funksjon og estetisk standard

Økt risiko for bom, løs flis eller følgeskader i underlag

Kan indikere underliggende konstruksjonsproblem dersom flere fliser har tilsvarende skade

**Tiltak:**

Utskifting av skadde fliser

Kontroll av underlag og festemasse for å avdekke eventuell bevegelse eller svikt

Ved bad i våtzone: kontrollere om membranen er intakt

Kontrollere omkringliggende fliser og fuger for å sikre at skaden ikke er del av et større mønster

Dersom det er mistanke om fukt: vurder fuktmåling eller videre undersøkelser i tråd med forskriftens metodekrav for våtrom



## 2. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er observert aldersrelaterte forhold i fuger. Det er observert en sprekt flis ved toalett.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Sprekt flis.

Konsekvens:

Økt risiko for fuktinntrenging dersom sprekkene går gjennom flisgodset

Redusert funksjon og estetisk standard

Økt risiko for bom, løs flis eller følgeskader i underlag

Kan indikere underliggende konstruksjonsproblem dersom flere fliser har tilsvarende skade

Tiltak:

Utskifting av skadde fliser

Kontroll av underlag og festemasse for å avdekke eventuell bevegelse eller svikt

Ved bad i våtzone: kontrollere om membranen er intakt

Kontrollere omkringliggende fliser og fuger for å sikre at skaden ikke er del av et større mønster

Dersom det er mistanke om fukt: vurder fuktmåling eller videre undersøkelser i tråd med forskriftens metodekrav for våtrom



## 2. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Halvparten av levetid membran

Konsekvens:

Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:

Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.

Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.

Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:

Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.

Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.

Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.



## 2. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tiltak:

Etablere lekkasjesikring og dreneringsløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Ved rehabilitering: sikre korrekt membran, sluk og fall mot sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Kunde opplyser at det er utført rens i 2022.

## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## **TGIU** Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

#### **TGI1** Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

### 2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

#### **TGI1** Avtrekk

### Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Kunde opplyser at det er utført rens i 2022.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TGI2** Vannledninger

### Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørproppleg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt.

### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

# Tilstandsrapport

## Merking av rør

### Konsekvens:

Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

### Tiltak:

Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.



## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørpropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*Tilstanden 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.*

## Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer felles skap i gang..

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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.

**2005**

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

**Ja Kun byttet en lampe siden 2017, dette ble gjennomført at elektriker. Tidligere eier opplyste om at det ikke var gjennomført arbeider i deres boperiode.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Sikringen er løst ut 3-4 ganger ved at elsykkelbatteri har vært ladet i gangen. Det har medført at laderen har sluttet å virke (ikke-jordet). Problemer er ikke registrert når kontakten brukes til andre ting**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

# Tilstandsrapport

## Nei

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

## Ja

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

## Ukjent

### Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningsakkdyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.

Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.

Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarslere.

Lovpålagt røykvarslere og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

#### Vurdering av avvik:

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

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m<sup>3</sup>. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

#### Konsekvens/tiltak

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

# 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

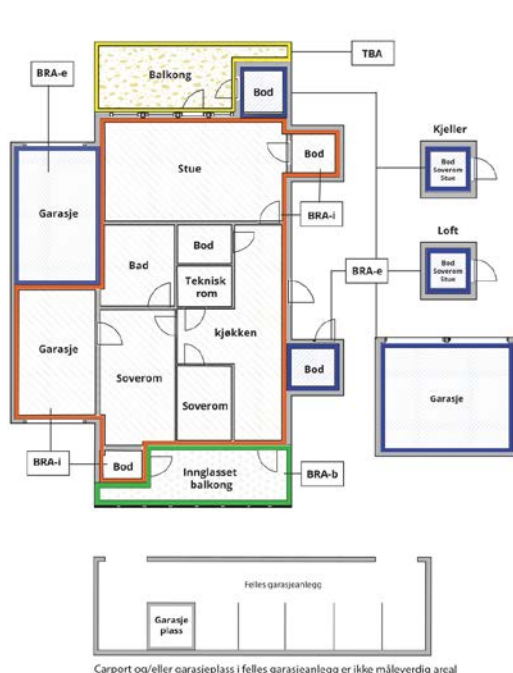
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	40			40	5
1. Etasje		4		4	
<b>SUM</b>	<b>40</b>	<b>4</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, kjøkken/stue, entré, soverom		
1. Etasje		Bod	

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne iflg. kunde.

## Lovlighet

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Eva Holthe Enoksen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	98		0	8375.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Sinsenveien 9

### Hjemmelshaver

Borettslaget Carl Berner Terrasser

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
986841709		Obos Eiendomsforvaltning As	Enoksen Eva Holthe

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

178

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Borettslaget eier tomten på 8 375,80m<sup>2</sup>.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	28.04.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.04.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklærings skjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	12.09.2011	Lefdal Installasjon AS	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	25.04.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	11.03.2026	Grønn Strøm AS	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Eva Holthe Enoksen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sinsenveien 9

0572 OSLO

0301-83/98/0/0



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det er sprekker i tre fliser, en like over gulvet mellom doen og veggen, en like over gulvet mellom vasken og veggen og den siste ved ventilasjonskanalen. Det er også noe svelling fra fukt nederst på døren/dørkarmen. I tillegg er det noe flassing på armatur til vask, og armatur til dusj har en sprekk (uten at det påvirker funksjonen).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Grønn Strøm AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet lysarmatur på badet

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt servantskap installert av tidligere eier. Kjenner ikke til om det er gjort av faglært eller ikke.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Takstmann har avdekket noen skjevheter i gulv, se tilstandsrapport. Det er også en bulning i veggen mellom gangen og stua like under overgangen til taket og noen sprekker i tapetet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Det var nylig lekkasje i en av varmtvannsberederne.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmtvannsberedere ble byttet for hele borettslaget. Kjenner ikke firmanavnet ettersom det er gjort gjennom borettslaget.

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Power Clean

**Beskrivelse av arbeidet:** Service på ventilasjonsanlegget i regi av borettslaget

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Sikringen er løst ut 3-4 ganger ved at elsykkelbatteri har vært ladet i gangen. Det har medført at ledningen har sluttet å virke (ikke-jordet). Problemer er ikke registrert når kontakten brukes til andre ting.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Grønn Strøm AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet lysarmatur på badet, som beskrevet over.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Det er foreslått utbygning av boliger i Sinsenveien 11. Les mer her: <https://www.sinsenveien11.no/utviklingen>

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Det kan noen ganger komme lukt fra andre leiligheter inn i leiligheten fordi de deler ventilasjonssystem. I såfall kan vaktmester kontaktes for hjelp til å justere ventilasjonen.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Malt vegg på kjøkken mellom benk og overskap.

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Gabrielsen & Partners AS  
Aktiv avd. Carl Berner v/Jøran Sørheim  
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO  
E-post: joran.sorheim@aktiv.no

Deres ref.: 1006260060 . Vår ref.: 5546-1-178

Dato: 07.05.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Carl Berner Terrasser  
Organisasjonsnr: 986841709  
Andelseier: Enoksen, Eva Holthe  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 178  
Adresse: Sinsenvæien 9, 0572 OSLO  
Andelsnummer: 178  
Gnr. 83  
Bnr. 98  
Borettsinnskudd: Kr. 344 700,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8863556.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

En del andelseiere har kjøpt bruksrett til garasje plass, felleskostnader for plassen kommer i tillegg. Ved salg av garasje plass, påløper det admingebyr eierskifte m/dokumenter iht. en hver tid gjeldene prislister. Ved eksternt salg av garasjen tilkommer et gebyr kr. 500,- til borettslaget i forbindelse med avklaring av forkjøpsrett. Garasje kan fritt leies ut både internt og eksternt. Dersom selger har bruksrett til garasje, bes megler gi beskjed om garasjen skal følge boligen ev. om den skal selges separat samtidig som melding om salg av boligen sendes forretningsfører. Det er forkjøpsrett når garasje selges separat. Spørsmål om gebyret på kr 500,- må rettes til styret.

Avregning for varmtvann. Det er EcoGuard som avregner varmtvannet. Ved eierskifte er det viktig at man oversender målerstand til EcoGuard. Flere andelseiere har egen utleiedel (hybel) og noen har to hybler. (Det betales &agrave;-kto beløp for varmt vann pr hybel. Se avsnittet ""Opplysninger om leiligheten"". ) Mulighet for leie av bod. Opphevet klausul om 35-års aldersgrense. Fraviker ikke bruksoverlating i hht selskapets vedtekter og i borettslagsloven. Internett er ikke inkludert. Kan selv bestille 1gb fibernettilinje hos NextGenTel.

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Husbanken</b>
Lånenr.:	11491638 20
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,05%
Restsaldo	42 164 670,00
Innfrielsesdato:	01.09.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

IN-avtale: Nei

**Bank: Husbanken**  
 Lånenr.: 11491638 6  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 4,05%  
 Restsaldo: 21 559 165,00  
 Innfrielsesdato: 01.06.2036  
 Type rente: Flytende rente  
 Terminer i året: 4  
 IN-avtale: Nei

**Bank: Husbanken**  
 Lånenr.: 11491638 7  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 4,05%  
 Restsaldo: 70 931 901,00  
 Innfrielsesdato: 01.09.2037  
 Type rente: Flytende rente  
 Terminer i året: 4  
 IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 420,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-ktto VV-Vann	324,00	
Felleskostnader	1 312,00	
Renter/avdrag	3 784,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 508,-  
 Fradragsberettigede kostnader: 19 008,-  
 Annen formue: 46 600,-  
 Gjeld: 406 434,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

**Bank: Husbanken**  
 Lånenummer: 11491638 20  
 Restsaldo: 125 292,05  
 Kapitalkostnader: 2 732,57  
 IN-avtale: Nei

**Bank: Husbanken**  
 Lånenummer: 11491638 6  
 Restsaldo: 64 057,36  
 Kapitalkostnader: 1 917,57  
 IN-avtale: Nei

**Bank: Husbanken**  
 Lånenummer: 11491638 7  
 Restsaldo: 210 774,50  
 Kapitalkostnader: 5 756,85  
 IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 400 123,91,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Silje Kyvik Storesund pr. e-post: [silje.kyvik.storesund@obos.no](mailto:silje.kyvik.storesund@obos.no) eller telefon: 22 86 75 47.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Mathias Iversen, e-post:[styret@carlberner.net](mailto:styret@carlberner.net)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5546

BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. juni kl. 20:00 og lukker 30. juni kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5546>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Avretting av garasjedekke for å forhindre vannintrenging i bodareal
6. Seksjonering av andel 228
7. Seksjonering av andel 160
8. Seksjonering av andel 155
9. Fastsettelse av honorar
10. Fastsettelse av honorar til valgkomite
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sigurd Nygaard Wathne og Per Stian Magnerud Larsen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

1. 5546 Carl Berner Terrasser Brlaget.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. Styrets beretning.pdf

---

Sak 5

### **Avretting av garasjedekke for å forhindre vanninntrenging i bodareal**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Enkelte beboere sliter med vannansamling i bodarealene i garasjelegget. Dette er spesielt knyttet til perioder om vinteren når biler drar med seg store mengder snø inn i garasjen. Ettersom garasjelegget er bygget uten avløp fører dette til at snøen smelter og vannet samler seg i de laveste delene av garasjelegget.

Styret har vært i kontakt med flere entreprenører som har fått komme med forslag til løsning på problemet. Enkelte entreprenører som har vært på befaring har ikke ønsket å komme med tilbud da de ser den eneste fullgode løsningen som å legge nytt dekke i hele garasjeområdet - og denne kostnaden anses som alt for høy til at det er økonomisk gjennomførbart.

Blant løsningene som er tilbudt finner styret kun ett alternativ som aktuelt, og det er at det avrettes og legges nytt dekke kun på enkelte problemområder for å lede vannet vekk fra bodene og mot midten av garasjen. Denne løsningen har en estimert kostnad på mellom 400 000 og 500 000 kr ekskl. mva.

#### **Styrets innstilling**

Problemet med vanninntrenging fra garasje til bodareal gjelder kun noen få beboere. Avretting ved de problemområder der vann samles i bodene er ikke noe styret anser som en fullgod løsning da det kun vil flytte vannet mot midten av garasjen.

Kostnadene forbundet med dette er også svært høye sett opp mot hvor få boder det er som sliter med denne problematikken. Styret ser det derfor ikke som hensiktsmessig å gjennomføre dette tiltaket.

Som et alternativ ønsker styret at de som har påvist problematikken med vannansamling i bodene, tar kontakt med styret for muligheten til å bytte bod med en av utleiebodene, etter hvert som disse blir ledige.

#### **Forslag til vedtak**

Det gjennomføres ikke avretting av garasjedekket, og de berørte parter tilbys bodskifte etter hvert som utleiebodene blir tilgjengelig.

## Seksjonering av andel 228

**Forslag fremmet av:**

Christina Power Sjø

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Andelseier 228 ønsker å seksjonere leiligheten sin i to enheter, hybel 28kvm og hoveddel 52kvm, eller som to like store enheter på 40 kvm hver.

Det vises til til årsmøte 2020 og 2023 hvor dette tidligere er godkjent.

Andelseier leier i dag ut hybeldelen, men ønsker muligheten til å selge den. Det er et stort behov for mindre boenheter i Oslo, og for borettslaget gir det stabilitet at flere eier sin egen andel, i stedet for å leie. Det bidrar trolig også til at disse beboerne føler et økt ansvar for å ta vare på naboskap, uteareal, og fellesområder.

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

**Alternativ 1:**

- Andel 228: 52 kvm – Sinsenveien 9
- Ny andel: 28 kvm – Sinsenveien 9

**Alternativ 2:**

- Andel 228: 40 kvm – Sinsenveien 9
- Ny andel: 40 kvm – Sinsenveien 9

Felleskostnader, borettsinnskudd og fellesgjeld vil etter seksjonering fordeles på de to enhetene, etter andelens eksisterende fordelingsnøkkel delt på kvadratmeter. En forutsetning for seksjonering er at andelseier får kjøpe en av borettslagets utleieboder. Styret har lagt til grunn en årlig utleieverdi på 5600 kroner, og en kapitaliseringsrente på 4%. Av dette beregnes en kjøpesum til 140.000 kroner, som faktureres andel 202. Øvrige, nødvendige kostnader tilknyttet seksjoneringen dekkes av andel 202. Dette inkluderer blant annet (ikke uttømmende) ny postkasse, nye nøkkelbrikker, påløpte administrative omkostninger, etablering av egen strømmåler for hybeldel. Dersom forslaget godkjennes, vil andelseier ha to år på seg til å gjennomføre seksjonering før godkjenningen løper ut. Dersom seksjonering ikke gjennomføres, bortfaller også avtale om kjøp av bod. Faktiske, påløpte kostnader for borettslaget vil likevel viderefaktureres.

**Styrets innstilling**

Styret finner gode argumenter for å godkjenne seksjonering. Borettslaget har generelt veldig mye utleie. Styret vurderer at omgjøring av en eller flere utleiedeler til fullstendige andeler over tid vil føre til mindre inn og utflytting og bedre naboskap som følge av flere engasjerte andelseiere. Styret har gjennom årene fått flere lignende henvendelser om seksjonering fra andelseierne, og temaet har også tidligere vært oppe til behandling på generalforsamling. Dette er for så vidt ikke overraskende, da seksjonering har potensiale til å tilføre andelen(e) en betydelig verdiøkning, samlet sett. Dersom vi gir vår godkjenning og en av andelseierneklarer å «bevise» at seksjonering er gjennomførbart, er det nærliggende å tro at dette vil gjøre våre 60- og 80m<sup>2</sup> andeler mer ettertraktet i fremtiden. I tillegg vil vi kunne lære av erfaringene de to andelseierne gjør seg, slik at prosessen blir enklere for neste andelseier som ønsker å seksjonere sin andel. Kostnadene

knyttet til saksbehandling og søknadsprosess hos Plan-og bygg ved seksjonering er for den gjeldende andelseier ikke ubetydelig, og dette har tidligere ført til at andelseiere som har fått innvilget seksjonering av generalforsamlingen i etterkant har avstått fra å gjennomføre prosessen fullt ut. I år er det tre andelseiere med identiske leiligheter som vil søke om seksjonering sammen, og slik kunne redusere kostnadene til den enkelte søker. Dette ser styret på som positivt da det øker sannsynligheten for gjennomføring.

Ulempen ved å godkjenne seksjonering er at en av våre 73 utleieboder forsvinner. Det er til sammenligning 176 utleiedeler. Følgelig vil det aldri være mulig å seksjonere ut samtlige utleiedeler, noe som sannsynligvis vil oppleves som urettferdig for andelseier nummer 74 som ønsker å seksjonere sin andel. Styret vurderer likevel at denne ulempen kan minimeres ved at ledig bod overdras til markedspris, slik som foreslått. Videre er det, til tross for meget godt belegg, ingen fare for at vi går helt tom for utleieboder innen overskuelig fremtid. Merk at generalforsamlingens godkjenning ikke alene er tilstrekkelig for å kunne gjennomføre seksjonering. Andelseier må også få endelig godkjenning til seksjonering hos Oslo Plan- og Bygningsetat, og slik godkjenning er ikke gitt ved tidligere forsøk. Etter en eventuelt vellykket seksjonering vil andelseier sitte igjen som eier av to andeler. Dette er ikke tillatt, så minst en av andelene må selges innen kort tid.

#### **Forslag til vedtak**

Seksjonering godkjennes

---

Sak 7

### **Seksjonering av andel 160**

Forslag fremmet av:

Mathias Iversen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Andelseier 160 ønsker å seksjonere leiligheten sin i to enheter, hybel 28kvm og hoveddel 52kvm, eller som to like store enheter på 40 kvm hver.

Det vises til til årsmøte 2020 og 2023 hvor dette tidligere er godkjent.

Andelseier leier i dag ut hybeldelen, men ønsker muligheten til å selge den. Det er et stort behov for mindre boenheter i Oslo, og for borettslaget gir det stabilitet at flere eier sin egen andel, i stedet for å leie. Det bidrar trolig også til at disse beboerne føler et økt ansvar for å ta vare på naboskap, uteareal, og fellesområder.

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

Alternativ 1:

- Andel 160: 52 kvm – Sinsenveien 7
- Ny andel: 28 kvm – Sinsenveien 7

Alternativ 2:

- Andel 160: 40 kvm – Sinsenveien 7
- Ny andel: 40 kvm – Sinsenveien 7

Felleskostnader, borettsinnskudd og fellesgjeld vil etter seksjonering fordeles på de to enhetene, etter andelens eksisterende fordelingsnøkkel delt på kvadratmeter. En forutsetning for seksjonering er at andelseier får kjøpe en av borettslagets utleieboder. Styret har lagt til grunn en årlig utleieverdi på 5600 kroner, og en kapitaliseringsrente på 4%. Av dette beregnes en kjøpesum til 140.000 kroner, som faktureres andel 160. Øvrige, nødvendige kostnader tilknyttet seksjoneringen dekkes av andel 160. Dette inkluderer blant annet (ikke uttømmende) ny postkasse, nye nøkkelbrikker, påløpte administrative omkostninger, etablering av egen strømmåler for hybeldel. Dersom forslaget godkjennes, vil andelseier ha to år på seg til å gjennomføre seksjonering før godkjenningen løper ut. Dersom seksjonering ikke gjennomføres, bortfaller også avtale om kjøp av bod. Faktiske, påløpte kostnader for borettslaget vil likevel viderefaktureres.

#### Styrets innstilling

Som forslag 8. Seksjonering av andel 228. Generalforsamlingen må påse at de andelseierne med de identiske forslagene ikke forskjellsbehandles.

#### Forslag til vedtak

Seksjonering godkjennes

---

Sak 8

### Seksjonering av andel 155

Forslag fremmet av:

Stein-Helge Eide

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Andelseier 155 ønsker å seksjonere leiligheten sin i to enheter, hybel 28kvm og hoveddel 52kvm, eller som to like store enheter på 40 kvm hver.

Det vises til årsmøte 2020 og 2023 hvor dette tidligere er godkjent.

Andelseier leier i dag ut hybeldelen, men ønsker muligheten til å selge den. Det er et stort behov for mindre boenheter i Oslo, og for borettslaget gir det stabilitet at flere eier sin egen andel, i stedet for å leie. Det bidrar trolig også til at disse beboerne føler et økt ansvar for å ta vare på naboskap, uteareal, og fellesområder.

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

Alternativ 1:

- Andel 155: 52 kvm – Sinsenveien 7
- Ny andel: 28 kvm – Sinsenveien 7

Alternativ 2:

- Andel 155: 40 kvm – Sinsenveien 7
- Ny andel: 40 kvm – Sinsenveien 7

Felleskostnader, borettsinnskudd og fellesgjeld vil etter seksjonering fordeles på de to enhetene, etter andelens eksisterende fordelingsnøkkel delt på kvadratmeter. En forutsetning for seksjonering er at andelseier får

kjøpe en av borettslagets utleieboder. Styret har lagt til grunn en årlig utleieverdi på 5 600 kroner, og en kapitaliseringsrente på 4%. Av dette beregnes en kjøpesum til 140 000 kroner, som faktureres andel 155. Øvrige, nødvendige kostnader tilknyttet seksjoneringen dekkes av andel 155. Dette inkluderer blant annet (ikke uttømmende) ny postkasse, nye nøkkelbrikker, påløpte administrative omkostninger, etablering av egen strømmåler for hybeldel. Dersom forslaget godkjennes, vil andelseier ha to år på seg til å gjennomføre seksjonering før godkjenningen løper ut. Dersom seksjonering ikke gjennomføres, bortfaller også avtale om kjøp av bod. Faktiske, påløpte kostnader for borettslaget vil likevel viderefaktureres.

#### **Styrets innstilling**

Som forslag 8 og 9. Generalforsamlingen må påse at de andelseierne med de identiske forslagene ikke forskjellsbehandles.

#### **Forslag til vedtak**

Seksjonering godkjennes

---

Sak 9

### **Fastsettelse av honorar**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 462 000,-. Styrehonoraret er KPI-justert fra forrige periode.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 462 000 kroner.

---

Sak 10

### **Fastsettelse av honorar til valgkomite**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomite foreslås satt til kr 10 000.

#### **Forslag til vedtak**

Valgkomitees godtgjørelse settes til kr 10 000

---

Sak 11

### **Valg av tillitsvalgte**

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har som mandat å innstille kandidater til borettslagets styre på vegne av alle andelseiere. Generalforsamlingen vil endelig votere over komiteens innstilling. Valgkomiteen består av Anette Schneider og Jon-Arve Hole Sagbakken som begge er andelseiere og har tidligere styreerfaring i borettslaget.

Arbeidet startet med samtaler med styreleder for å få en overordnet forståelse av hvordan det sittende styret fungerer, samt innsikt i det sittende styrets arbeidsform, sammensetning og behov fremover. Styreleder delte også refleksjoner rundt hvilke egenskaper og kompetanser det kan være viktig å ha med i det kommende styret, både for å sikre kontinuitet og for å møte fremtidige utfordringer.

Etter dette gjennomførte valgkomiteen samtaler med totalt åtte aktuelle kandidater. Alle intervjuene ble gjennomført med en fast agenda for å sikre lik behandling og et godt sammenligningsgrunnlag. Samtalene hadde fokus på motivasjon, relevant erfaring, tilgjengelighet og evne til å samarbeide og bidra til et velfungerende styre.

Valgkomiteens vurderinger er basert på disse samtalene, i kombinasjon med behovene som er identifisert i dialog med styret. Det er lagt særlig vekt på kandidater med høy motivasjon, god rolleforståelse, samarbeidsevne og kapasitet til å bidra aktivt i styrets arbeid. Det er også vektlagt en balanse mellom kontinuitet og fornyelse.

Årets kandidater oppleves svært gode med stor grad av relevant kompetanse og erfaring. Det har vært et generelt høyt nivå preget av motiverte og engasjerte kandidater.

#### **Valgkomiteens innstilling**

**Styreleder:** Mathias Iversen

**Styremedlem 1:** Karina Lindin (ikke på valg)

**Styremedlem 2:** Stein-Helge Eide

**Styremedlem 3:** Snorre Ervik Fossheim

**Styremedlem 4:** Josefine Sundberg

**Vara 1:** William Magnor

**Vara 2:** Sigurd N. Wathne

**Vara 3:** Helene T. Lønvik

**Vara 4:** Peter Gørbitz

#### **Valgkomiteens begrunnelse:**

**Styreleder:** Mathias Iversen

Komiteen innstiller Mathias Iversen som styreleder. Han har vært styreleder de siste to år, noe som har fungert svært godt. Det har heller ikke fremkommet andre som ønsket rollen.

**Styremedlem 2:** Stein-Helge Eide

Valgkomiteen innstiller Stein-Helge som styremedlem på bakgrunn av at han har lang styreerfaring og samarbeider godt i dagens styre. Hans fortsettelse bidrar til kontinuitet, noe som valgkomiteen anser som viktig. Stein Helge har også vist gjennomføringskraft og kompetanse innenfor viktige områder av styrearbeidet og gir uttrykk for sterkt engasjement og motivasjon til å bidra videre.

**Styremedlem 3:** Snorre Ervik Fossheim

Valgkomiteen innstiller Snorre som styremedlem basert på hans faglige bakgrunn, høye motivasjon og relevant erfaring. Han er utdannet sivilingeniør innen bygg og miljøteknikk og jobber med prosjektledelse, økonomi og HMS i store byggeprosjekter, kompetanse som er svært nyttig for styrets arbeid med vedlikehold og utvikling av borettslaget.

I samtalen med komiteen fremstod han som tilgjengelig, løsningsorientert og engasjert, med evne til å håndtere konflikter på en rolig og medmenneskelig måte. Han har også god kjennskap til lokale entreprenører, noe som kan komme borettslaget til gode.

Styremedlem 4: Josefine Sundberg

Valgkomiteen innstiller Josefine som styremedlem basert på hennes sterke motivasjon, relevante kompetanse og tydelige engasjement for borettslagets bomiljø. Hun har master i finans fra NHH, erfaring fra både privat og offentlig sektor, og har hatt frivillige verv med ansvar for økonomi og samarbeid på tvers av fagmiljøer.

I møtet med komiteen fremstod hun som strukturert, løsningsorientert og med høy arbeidskapasitet. Hun uttrykte særlig interesse for forbedringer knyttet til takterrasser, avfallshåndtering og trivselstiltak. Fra høsten vil hun være fulltidsstudent, noe som gir fleksibilitet i tid og tilgjengelighet.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mathias Iversen

Valgkomiteens innstilling som styreleder:

Mitt navn er Mathias Iversen og jeg har hatt gleden av vervet som styreleder i borettslaget de siste to årene. Jeg har en master i samfunnsøkonomi og jobber som konsulent, primært med analyser tilknyttet bolig- og leiemarkedet.

Jeg har fra tidligere flere år med erfaring som både vara- og styremedlem fra borettslag på Grünerløkka, og er godt kjent med hva som kreves for god og effektiv drift. Som konsulent står jeg svært fritt til å disponere arbeidstiden min som jeg vil, og det har de siste årene kommet godt med når det skal utføres oppgaver for styret på kort frist eller på dagtid.

Jeg mener jeg kan fortsette å bidra positivt til driften av BCBT og vil gjerne ta fatt på to nye år som styreleder.

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helene T. Lønvik

Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

Jeg har hatt gleden av å bo i Carl Berner Terrasse siden sommeren 2023 og ønsker nå å bidra til en god og stabil drift av Borettslaget.

Til daglig jobber jeg i Equinor med kontrollsystemer, en stilling jeg har hatt siden jeg ble ferdig utdannet i kybernetikk og robotikk ved NTNU i 2023. I løpet av studietiden har jeg vært aktiv i frivillig arbeid, hvor jeg har påtatt meg flere ansvarsfulle roller. Blant annet har jeg vært økonomiansvarlig for studentbaren til linjeforeningen og medlem av promoteringsgruppen for UKA. Disse erfaringene har gitt meg verdifull innsikt i organisasjonsarbeid, økonomistyring og teamarbeid noe som jeg kan ta med inn i driften.

Selv om jeg ikke har tidligere erfaring med borettslagsarbeid, er jeg svært motivert for å lære og bidra. Jeg er overbevist om at min tekniske kunnskap, kombinert med mine organisatoriske ferdigheter og positive holdning, kan være til stor nytte for borettslaget.

- **Josefine Sundberg**

Valgkomiteens innstilling som styremedlem:

Jeg ønsker med dette å melde mitt kandidatur til styreverv i borettslaget. Siden juli 2024 har jeg bodd i Sinsenveien 5B og har et stort ønske om å bidra til et godt og trygt bomiljø for resten av beboere i borettslaget.

Jeg har en mastergrad i finans fra Norges Handelshøyskole og har jobbet som analytiker innen investering og forretningsutvikling. Til høsten er planen å begynne på medisinstudiet ved Universitetet i Oslo, så har stor fleksibilitet i arbeidstid og har stor kapasitet. Tidligere har jeg hatt roller både i privat og offentlig sektor, og har erfaring med prosjektledelse, økonomi, forhandlinger og samarbeid på tvers av fagmiljøer. Jeg er strukturert, løsningsorientert og vant til å håndtere ansvar, også i frivillige verv, blant annet som trener og som markedsansvarlig i studentorganisasjoner ved NHH.

For meg er et godt borettslag mer enn bare vedlikehold og økonomi, siden det handler også om å bygge fellesskap, trygghet og trivsel. Jeg tror mine analytiske og økonomiske ferdigheter, erfaring fra styrearbeid i organisasjoner, samt evne til å kommunisere godt og jobbe i team, vil være nyttige bidrag til borettslagets styre.

- **Peter Gørbitz**

Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

Ingen nominasjonsbrev.

- **Snorre Ervik Fossheim**

Valgkomiteens innstilling som styremedlem:

Mitt navn er Snorre Ervik Fossheim, jeg er 28 år gammel og jeg er utdannet sivilingeniør innen bygg og miljøteknikk fra NTNU i Trondheim. Jeg jobber til daglig hos en byggentreprenør der jeg har ansvar for oppfølging av underentreprenører, økonomi, fremdrift, HMS og kvalitet i byggeprosjekter.

Jeg er veldig motivert for en rolle i styret og mener jeg har mye å bidra med mtp min utdanning og min erfaring med oppfølging av byggeprosjekter. Dette mener jeg kan være svært relevant i borettslagets daglige drift og vedlikehold av bebyggelsen.

- **Stein Helge Eide**

Valgkomiteens innstilling som styremedlem:

Mitt navn er Stein-Helge Eide, og jeg stiller til gjenvalg som styremedlem i BCBT. Jeg har vært en aktiv del av styret i fire år, og er i dag den med lengst kontinuerlig erfaring. Dette gir meg solid kjennskap til våre bygg, rutiner og driften av borettslaget – noe som sikrer stabilitet og kontinuitet i styrearbeidet.

De siste to årene har jeg hatt ansvar for økonomi, vedlikehold, vaktmestertjenester og ulike prosjekter. Jeg er en engasjert pådriver som tar eierskap til oppgavene, og sørger for fremdrift og gjennomføring. Flere prosjekter har jeg også ledet og fullført på egen hånd.

Til daglig leder jeg en av Norges største elektrikerkjeder. Det gir meg verdifull innsikt i håndverkerbransjen, og god oversikt over hvilke tekniske løsninger og leverandører som er mest kostnadseffektive og egnet for våre bygg. Jeg har lang erfaring med innkjøp og forhandlinger, noe borettslaget allerede har hatt stor nytte av i forbindelse med avtaleinngåelser og kostnadsbesparelser.

Jeg ønsker å fortsette mitt arbeid i styret for å fullføre pågående prosjekter og bidra til en trygg og effektiv drift også i årene som kommer. Målet mitt er å gjøre BCBT til et enda mer attraktivt sted å bo – for både nåværende beboere og fremtidige eiere. Jeg er opptatt av at alle investeringer vi gjør enten skal øke boligverdien eller redusere kostnadene over tid.

Som styremedlem tar jeg ansvar, følger opp, og gjennomfører – alltid med høyt engasjement og fokus på det beste for borettslaget.

- **William Magnor**

Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

Jeg er 37 år gammel fra Oslo og har bodd i borettslaget siden 2017. De to siste årene har jeg sittet i styret i borettslaget og har også sittet to år tidligere. Jeg har i tillegg vært styremedlem og styreleder i et sameie der jeg bodde før og har totalt omtrent 8 års styreefaring.

Min utdanning er sivilingeniør fra NTNU og jeg jobber til daglig som ledende ingeniør i olje- og gassbransjen. Min motivasjon for å stille til gjenvalg er å fortsatt kunne bidra til et trivelig bomiljø, god økonomistyring og ryddige beslutningsprosesser i borettslaget.

Jeg mener at et styre burde tenke proaktivt, langsiktig og snusfornuftig, og jeg synes styret i borettslaget vårt har tradisjon for nettopp dette. Mitt ønske er at borettslaget fortsetter å bli drevet på den gode måten som det gjør i dag, og jeg vil gjerne bidra til dette gjennom å fortsette i mitt styreverv.

#### **Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Helene T. Lønvik**

Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

Jeg har hatt gleden av å bo i Carl Berner Terrasse siden sommeren 2023 og ønsker nå å bidra til en god og stabil drift av Borettslaget.

Til daglig jobber jeg i Equinor med kontrollsystemer, en stilling jeg har hatt siden jeg ble ferdig utdannet i kybernetikk og robotikk ved NTNU i 2023. I løpet av studietiden har jeg vært aktiv i frivillig arbeid, hvor jeg har påtatt meg flere ansvarsfulle roller. Blant annet har jeg vært økonomiansvarlig for studentbaren til linjeforeningen og medlem av promoteringsgruppen for UKA. Disse erfaringene har gitt meg verdifull innsikt i organisasjonsarbeid, økonomistyring og teamarbeid noe som jeg kan ta med inn i driften.

Selv om jeg ikke har tidligere erfaring med borettslagsarbeid, er jeg svært motivert for å lære og bidra. Jeg er overbevist om at min tekniske kunnskap, kombinert med mine organisatoriske ferdigheter og positive holdning, kan være til stor nytte for borettslaget.

- **Josefine Sundberg**

Valgkomiteens innstilling som styremedlem:

Jeg ønsker med dette å melde mitt kandidatur til styreverv i borettslaget. Siden juli 2024 har jeg bodd i Sinsenveien 5B og har et stort ønske om å bidra til et godt og trygt bomiljø for resten av beboere i borettslaget.

Jeg har en mastergrad i finans fra Norges Handelshøyskole og har jobbet som analytiker innen investering og forretningsutvikling. Til høsten er planen å begynne på medisinstudiet ved Universitetet i Oslo, så har stor fleksibilitet i arbeidstid og har stor kapasitet. Tidligere har jeg hatt roller både i privat og offentlig sektor, og har erfaring med prosjektledelse, økonomi, forhandlinger og samarbeid på tvers av fagmiljøer. Jeg er strukturert, løsningsorientert og vant til å håndtere ansvar, også i frivillige verv, blant annet som trener og som markedsansvarlig i studentorganisasjoner ved NHH.

For meg er et godt borettslag mer enn bare vedlikehold og økonomi, siden det handler også om å bygge fellesskap, trygghet og trivsel. Jeg tror mine analytiske og økonomiske ferdigheter, erfaring fra styrearbeid i organisasjoner, samt evne til å kommunisere godt og jobbe i team, vil være nyttige bidrag til borettslagets styre.

- **Peter Gørbitz**

Valgkomiteens innstilling som varamedlem:  
Ingen nominasjonsbrev.

- **Sigurd N. Wathne**

Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

Jeg ønsker å stille som kandidat som [fortsatt] varamedlem i borettslagets styre.

I perioden 2018-2023 var jeg fullverdig medlem i borettslagets styre, hvorav de siste fire år som styreleder. Dette gir et solid grunnlag for å kunne bidra til borettslagets styre ved behov.

Jeg ønsker ikke å stille som kandidat til fullverdig styreverv.

- **Snorre Ervik Fossheim**

Valgkomiteens innstilling som styremedlem:

Mitt navn er Snorre Ervik Fossheim, jeg er 28 år gammel og jeg er utdannet sivilingeniør innen bygg og miljøteknikk fra NTNU i Trondheim. Jeg jobber til daglig hos en byggentreprenør der jeg har ansvar for oppfølging av underentreprenører, økonomi, fremdrift, HMS og kvalitet i byggeprosjekter.

Jeg er veldig motivert for en rolle i styret og mener jeg har mye å bidra med mtp min utdanning og min erfaring med oppfølging av byggeprosjekter. Dette mener jeg kan være svært relevant i borettslagets daglige drift og vedlikehold av bebyggelsen.

- **Stein Helge Eide**

Valgkomiteens innstilling som styremedlem:

Mitt navn er Stein-Helge Eide, og jeg stiller til gjenvalg som styremedlem i BCBT. Jeg har vært en aktiv del av styret i fire år, og er i dag den med lengst kontinuerlig erfaring. Dette gir meg solid kjennskap til våre bygg, rutiner og driften av borettslaget – noe som sikrer stabilitet og kontinuitet i styrearbeidet.

De siste to årene har jeg hatt ansvar for økonomi, vedlikehold, vaktmestertjenester og ulike prosjekter. Jeg er en engasjert pådriver som tar eierskap til oppgavene, og sørger for fremdrift og gjennomføring. Flere prosjekter har jeg også ledet og fullført på egen hånd.

Til daglig leder jeg en av Norges største elektrikerkjeder. Det gir meg verdifull innsikt i håndverkerbransjen, og god oversikt over hvilke tekniske løsninger og leverandører som er mest kostnadseffektive og egnet for våre bygg. Jeg har lang erfaring med innkjøp og forhandlinger, noe borettslaget allerede har hatt stor nytte av i forbindelse med avtaleinngåelser og kostnadsbesparelser.

Jeg ønsker å fortsette mitt arbeid i styret for å fullføre pågående prosjekter og bidra til en trygg og effektiv

drift også i årene som kommer. Målet mitt er å gjøre BCBT til et enda mer attraktivt sted å bo – for både nåværende beboere og fremtidige eiere. Jeg er opptatt av at alle investeringer vi gjør enten skal øke boligverdien eller redusere kostnadene over tid.

Som styremedlem tar jeg ansvar, følger opp, og gjennomfører – alltid med høyt engasjement og fokus på det beste for borettslaget.

- **William Magnor**

Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

Jeg er 37 år gammel fra Oslo og har bodd i borettslaget siden 2017. De to siste årene har jeg sittet i styret i borettslaget og har også sittet to år tidligere. Jeg har i tillegg vært styremedlem og styreleder i et sameie der jeg bodde før og har totalt omtrent 8 års styreefaring.

Min utdanning er sivilingeniør fra NTNU og jeg jobber til daglig som ledende ingeniør i olje- og gassbransjen. Min motivasjon for å stille til gjenvalg er å fortsatt kunne bidra til et trivelig bomiljø, god økonomistyring og ryddige beslutningsprosesser i borettslaget.

Jeg mener at et styre burde tenke proaktivt, langsiktig og snusfornuftig, og jeg synes styret i borettslaget vårt har tradisjon for nettopp dette. Mitt ønske er at borettslaget fortsetter å bli drevet på den gode måten som det gjør i dag, og jeg vil gjerne bidra til dette gjennom å fortsette i mitt styreverv.

---

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Sven Mozart Aarvold  
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."

## Aarvold, Sven Mozart

### Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-17 10:01:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QES4X-VXKYZ-ZGH20-EIG5E-74OF1-01Y6U

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

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

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

16 av 33

**BORETTLAGET CARL BERNER TERRASSER**  
**ORG.NR. 986 841 709, KUNDENR. 5546**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>10 879 853</b>	<b>11 499 217</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 145 345	7 928 407
Tilbakeføring av avskrivning	17	71 550	35 775
Tillegg salgssum anl. midler	17	0	1
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	0	-214 650
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-7 634 856	-8 146 951
Endring i depositum gjennom året		-3 060	7 000
Innsk. øremerk. bankkto		-113 138	-228 946
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>465 841</b>	<b>-619 364</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>11 345 693</b>	<b>10 879 853</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	13 463 625	12 757 327
Kortsiktig gjeld	-2 117 932	-1 877 474
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>11 345 693</b>	<b>10 879 853</b>

**BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER**  
**ORG.NR. 986 841 709, KUNDENR. 5546**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	20 635 418	18 159 908	20 638 374	20 637 000
Vaskeri	10	18 915	107 780	65 000	65 000
Garasjer	11	351 120	394 345	351 000	351 000
Ladeinntekter EL-bil		1 088	0	0	0
Utleieboder	12	287 858	277 400	319 000	319 000
Andre inntekter	3	503	3 121	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>21 294 902</b>	<b>18 942 554</b>	<b>21 373 374</b>	<b>21 372 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-57 582	-54 582	-60 500	-61 000
Styrehonorar	5	-408 382	-381 711	-430 123	-465 000
Avskrivninger	17	-71 550	-35 775	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 104	-22 541	-20 000	-21 000
Andre honorarer		0	-5 400	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-267 408	-254 304	-280 000	-294 000
Konsulenthonorar	7	-143 985	-75 632	-200 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-850 876	-1 101 571	-4 250 000	-786 000
Forsikringer		-640 764	-672 537	-745 000	-750 000
Kommunale avgifter	9	-2 436 875	-2 108 255	-1 690 000	-2 671 000
Vaskeri	10	-750	0	-80 000	0
Garasjer	11	-392 321	-316 698	-100 000	-100 000
Utleieboder	12	-6 037	-3 684	0	0
Energi/fyring		-348 167	-5 762	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-62 976	-358 367	-80 000	0
Andre driftskostnader	13	-1 198 345	-1 240 311	-1 325 000	-1 373 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 903 121</b>	<b>-6 637 129</b>	<b>-9 666 623</b>	<b>-7 127 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>14 391 781</b>	<b>12 305 424</b>	<b>11 706 751</b>	<b>14 245 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	14	520 540	437 474	150 000	400 000
Finanskostnader	15	-6 766 976	-4 814 492	-5 678 000	-6 538 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-6 246 436</b>	<b>-4 377 018</b>	<b>-5 528 000</b>	<b>-6 138 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>8 145 345</b>	<b>7 928 407</b>	<b>6 178 751</b>	<b>8 107 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 145 345	7 928 407		

**BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER**  
**ORG.NR. 986 841 709, KUNDENR. 5546**

<b>BALANSE</b>			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	16	331 258 776	331 258 776
Tomt		58 352 000	58 352 000
Andre varige driftsmidler	17	8 107 329	8 178 879
Øremerkede bankinnskudd	18	3 106 382	2 993 244
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>400 824 487</b>	<b>400 782 899</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer	19	89	3 282
Forskuddsbetalte kostnader		149 879	250 884
Andre kortsiktige fordringer		0	62 955
Driftskonto OBOS-banken		2 068 405	1 592 035
Sparekonto OBOS-banken III		11 245 253	10 848 171
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>13 463 625</b>	<b>12 757 327</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>414 288 112</b>	<b>413 540 225</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 237 * 100		23 700	23 700
Opptjent egenkapital		143 335 542	135 190 196
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>143 359 242</b>	<b>135 213 896</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	144 106 099	151 740 955
Borettsinnskudd	21	116 613 900	116 613 900
Annen langsiktig gjeld	22	8 090 940	8 094 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>268 810 939</b>	<b>276 448 855</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		608 510	547 799
Påløpte renter		573 457	498 792
Påløpte avdrag		655 547	643 020
Energiavregning	23	280 417	187 864
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 117 932</b>	<b>1 877 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>414 288 112</b>	<b>413 540 225</b>
Pantstillelse	24	560 741 995	560 741 995
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.05.2025  
Styret i Borettslaget Carl Berner Terrasser

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Renter/avdrag	15 275 256
Felleskostnader	5 360 162
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>20 635 418</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Salg filter	503
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>503</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-63 980
Overført garasjeregnskapet	6 398
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-57 582</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 408 382.  
Kr 45 376 av styrehonoraret er overført til garasjeregnskapet.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 104.  
Kr 900 av revisjonshonoraret er overført til garasjeregnskapet.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 963
OBOS prosjekt	-130 023
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-143 985</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-73 938
Drift/vedlikehold VVS	-136 361
Drift/vedlikehold elektro	-112 259
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 625
Drift/vedlikehold heisanlegg	-164 546
Drift/vedlikehold brannsikring	-85 509
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-208 963
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-8 185
Kostnader dugnader	-18 490
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-850 876</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 397 560
Renovasjonsavgift	-1 039 315
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 436 875</b>

**NOTE: 10****VASKERI**

Vaskeriinntekter	18 915
Rep./vedlikehold	-750
<b>RESULTAT VASKERI</b>	<b>18 165</b>

**NOTE: 11****GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	351 120
<b>SUM INNTEKTER GARASJER</b>	<b>351 120</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Forsikring	-28 365
Drift/vedl.hold	-123 931
Lønninger	-51 774
Administrasjon	-14 975
Elektrisk energi	-38 685
Alarmutrykning	-17 448
Vaktmester	-54 000
Vask/Rengjøring	-63 143
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-392 321</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>-41 201</b>
---------------------	----------------

**NOTE: 12****UTLEIEBODER**

Inntekter utleieboder	287 858
Drift/vedl.hold	-6 037
<b>Resultat utleieboder</b>	<b>281 821</b>

**NOTE: 13****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-44 128
Vaktmestertjenester	-335 351
Vakthold	-331 506
Renhold ved firmaer	-424 471
Snørydding	-29 069
Andre fremmede tjenester	-11 098
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	-16 680
Bank- og kortgebyr	-2 966
Konstaterte tap	-977
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 198 345</b>

**NOTE: 14****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 047
Renter av sparekonto i OBOS-banken	505 335
Andre renteinntekter	158
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>520 540</b>

**NOTE: 15****FINANSKOSTNADER**

Husbanken, dellån 1	-2 064 199	
Husbanken, dellån 2	-1 109 094	
Husbanken, dellån 3	-3 591 916	
Renter på leverandørgjeld	-208	
Andre rentekostnader	-1 559	
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-6 766 976</b>	

**NOTE: 16****BYGNINGER**

Tilgang 2005	210 582 297	
Tilgang 2006	120 676 479	
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>331 258 776</b>	

Tomten er kjøpt

Gnr.83/bnr.98

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

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 2014	364 245	
Avskrevet tidligere	-364 244	1
Hagemøbler		
Tilgang 2014	126 538	
Avskrevet tidligere	-126 537	1
Kameraanlegg		
Tilgang 2023	214 650	
Avskrevet tidligere	-35 775	
Avskrevet i år	-71 550	107 325
VVS - Teknisk anlegg		
Tilgang 2015	47 445	
Avskrevet tidligere	-47 444	1
Andre bygninger		
Kostpris	515 154	
Avskrevet tidligere	-515 153	1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2005	8 000 000	8 000 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>8 107 329</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-71 550</b>	

**NOTE: 18****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Vedlikeholdsfond	2 041 590
Garasjefond	1 064 791
<b>Sum øremerkede bankinnskudd</b>	<b>3 106 382</b>

**NOTE: 19****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	5618
Avsatt for tap på krav	-5 529
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>89</b>

**NOTE: 20****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken, dellån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-79 275 165	
Nedbetalt tidligere	33 208 635	
Nedbetalt i år	1 740 580	-44 325 950

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-52 843 020	
Nedbetalt tidligere	27 855 827	
Nedbetalt i år	1 533 383	-23 453 810

Husbanken 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,60 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2011	-133 374 590	
Nedbetalt tidligere	52 687 358	
Nedbetalt i år	4 360 893	-76 326 339

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-144 106 099</b>
------------------------------------	---------------------

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-116 613 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-116 613 900</b>

**NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-90 940
-----------	---------

Andre innskudd	-8 000 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-8 090 940</b>

**NOTE: 23****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Varmtvann, innbetalt akonto, utleieenhet	-404 352
Varmtvann, innbetalt akonto, hovedleilighet	-917 568
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 321 920</b>

**KOSTNADER**

Strøm, varmtvann og felles umålt 2024	637 184
Strøm kostnad Elvia	394 707
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 031 891</b>

Uoppgjorte avregninger 2022	31839
Uoppgjorte avregninger 2021	-19 467
Uoppgjorte avregninger 2020	-2 759

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-280 417</b>
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	116 613 900
Pantelån	144 106 099
Påløpte avdrag	655 547
<b>TOTALT</b>	<b>261 375 546</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	331 258 776
Tomt	58 352 000
<b>TOTALT</b>	<b>389 610 776</b>

## Styrets arbeid

Borettslaget har ikke daglig leder eller andre ansatte, så den daglige driften og de fleste rent administrative arbeidsoppgaver faller på styret. Løpende småvedlikehold gjennomføres av vaktmester i samråd med styret. Tiltak av et visst omfang behandles i styremøte og følges opp av ett eller flere styremedlemmer.

Styret har gjennom det siste året jobbet med flere store prosjekter:

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt installasjon av varmepumpesentraler i borettslaget for oppvarming av tappevann, med en kostnadsramme på 2 500 000,- inkl. mva.

Dette prosjektet lot seg ikke gjennomføre og som informert om på årsmøte 2024 ble det på anbefaling fra OBOS Prosjekt innhentet tilbud på boring av energibrønner for oppvarming av tappevann. I løpet av denne prosessen søkte styret også Enova, og fikk innvilget, 3 000 000 kroner i tilskudd til prosjektet. Forslag om boring av energibrønner ble lagt frem på ekstraordinært årsmøte 23. januar 2025, men fikk ikke flertall.

Etter ønske fra generalforsamlingen på årsmøtet 2024 har styret utredet muligheten for oppgradering av ventilasjonsanlegget. Etter å ha rådført seg med ventilasjonstekniker er styrets oppfatning at problemet i stor grad ikke skyldes utformingen av ventilasjonsanlegget, men brukerfeil hos enkelte beboere. Installering av feil type ventilator og tetting av friskluftventiler hos enkelte beboere fører til over- eller undertrykk i de nærliggende leilighetene og beboere opplever derfor at det trekkes inn større mengder kald luft fra ventilene eller at man får tilbakeslag gjennom lufteventil på badet. Løsningen styret har fått anbefalt dersom vi ønsker oppgradering av ventilasjonsanlegget er installering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er en løsning som vil gi betydelig bedre inneklima og redusere energiforbruket. Det er dog en svært dyr løsning. Styret har innhentet tilbud på installasjon av balansert ventilasjon og prisestimat ligger på 29 910 000 – 33 040 000 eks mva. Styret har etter innhenting av tilbud valgt å avslutte utredningen da vi mener nytten av et slikt anlegg ikke forsvarer den høye kostnaden. Styret ber derimot samtlige beboere om å tilse at friskluftventiler ikke er tildekket og minner om at det ikke må monteres kjøkkenventilatorer med innebygd motor.

Styret har våren 2025 i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan innhentet tilbud og bestilt fjerning av algevekst og grønske fra balkonger. Dette vil gjennomføres i løpet av sommeren 2025 og beboere vil motta mer informasjon når nøyaktig tid for gjennomføring er fastsatt.

Styret har innhentet tilstandsvurdering av takterrasser og deretter tilbud på utføring av nødvendig vedlikehold. Det er også bestilt nye møbler til takterrassene som vil settes ut i løpet av sommeren 2025.

Annet vedlikehold av en viss betydning inkluderer blant annet pågående bytte av røykvarslingsanlegg, installering av nytt callinganlegg i 5B, 7 og 9 gjennomført høsten 2024, ny styring av varmekabler for snøsmelting, samt større vedlikeholdsarbeid av grøntområder.

Styret holder i skrivende stund på med gjennomgang av borettslagets løpende serviceavtaler og er i prosess med reforhandling og eventuelt bytte av leverandør for serviceavtale på ventilasjonsanlegg.

#### MØTEVIRKSOMHET OG ANNET STYREARBEID

Styret har hatt 7 styremøter det siste året. Ut over dette har styret kontinuerlig samarbeidet om den løpende driften gjennom daglig dialog i mer uformelle kanaler. Styret har også hatt utstrakt møtevirksomhet med borettslagets samarbeidspartnere og leverandører. Styret har i løpet av høsten 2024 samarbeidet med forretningsfører for utarbeidelse av budsjett for 2025.

Styret har godkjent 26 nye andelseiere i løpet av det siste året.

Det har vært meldt inn noen saker på borettslagets forsikring knyttet til hærverk. Skadene er nå utbedret. Styret vil minne om at beboere ikke må slippe fremmede inn i garasje eller inngangsdør.

Styret siden forrige årsmøte mottatt nærmere 1200 mailhenvendelser, behandlet flere hundre beboerhenvendelser via Vibbo, samt et hundretalls telefonhenvendelser. Styret ønsker å understreke at alle beboere skal benytte seg av Vibbo som primær kanal for henvendelser til styret. Dette forenkler oppfølging og gir redusert svartid.

#### FREMTIDIG VEDLIKEHOLDBEHOV

Styret har tidligere innhentet en vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt og bruker denne i planlegging av fremtidig vedlikehold. Neste store, planlagte, tiltak vil være rengjøring av balkonger sommeren 2025. Tilbud er innhentet og leverandør er valgt.

#### UTLEIEBODER

Borettslaget har nå 76 utleieboder fordelt på flere rom i de to garasjeanleggene. Det har de siste årene vært stabilt høyt belegg på 90-100 %. Det er også tillatt for leietakere (hybelboere) å leie/benytt borettslagets utleieboder.

#### ADGANGSKONTROLL OG SIKKERHET

Borettslaget har OBOS Nøkkel/Unloc og Salto adgangskontroll for skallsikring. Både adgangsbrikker og fysiske nøkler kan bestilles via Vibbo. De fysiske systemnøkklene kan ikke lenger brukes for å få tilgang til blokker og garasje. Det er likevel viktig å ta vare på disse, da de gir tilgang til postkasser og strømskap, i tillegg til andelseierens egen leilighetsdør. I Sinsenveien 5A ble defekt callinganlegg skiftet ut med nytt fra Defigo i 2022. Høsten 2024 ble det installert callinganlegg fra Unloc i 5B, 7 og 9. Våren 2025 ble 3G-nettet slukket og i den forbindelse måtte det installeres nye mottakere i garasjeanlegg. Garasjeporter kan nå åpnes med app på telefon eller portåpner.

#### LADEMULIGHET FOR EL-BIL

Borettslaget har fått installert spredningsnett for EL-biler. Eierne til bruksretten for garasjeplassene har fra og med sent høst 2015 hatt mulighet til å bestille egne lademuligheter fra Lefdal installasjon AS, selskapet som har ansvaret for borettslagets

elektriske anlegg. Eier av bruksrett må selv dekke alle omkostninger ved installasjon. Borettslaget har lagt opp internmålere for nåværende og fremtidige elbilladere, for enkel avlesning av forbruk. Forbruk faktureres etterskuddsvis per år. Borettslaget har per i dag ingen mulighet for «intelligent» strømbruk. Det vil si at vi ikke har begrensninger på effekttopper og vi har ingen mulighet til å differensiere garasjeplasseiernes kWh-pris avhengig av når på døgnet eller året forbruket skjer.

#### HEISANLEGGET

Heisanleggets driftsstabilitet er sterkt påvirket av beboernes bruk av heisene. Alt arbeidet på heisene har vært dekket av borettslagets serviceavtale. Ellers har det vært noen heisstanser i grunnet fastkilte fremmedlegemer som søppel og grus i sporet til heisdøren, men vaktmester er kurset i restarting av heisene, og dette, samt rengjøring av dørspor, har som regel vært tilstrekkelig til å få heisene i gang igjen.

#### EL-KONTROLL

Borettslaget har en årlig service- og ettersynavtale med Lefdal Installasjon AS for ettersyn og kontroll av borettslagets EL-anlegg. Styret har bestilt utbedring på de avvikene som ble avdekket i forbindelse med ettersyn.

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.06.25

Selskapsnummer: 5546 Selskapsnavn: BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Sigurd Nygaard Wathne og Per Stian Magnerud Larsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4** Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5** Avretting av garasjedekke for å forhindre vannintrenging i bodareal

Det gjennomføres ikke avretting av garasjedekket, og de berørte parter tilbys bodskifte etter hvert som utleiebodene blir tilgjengelig.

For

Mot

**Sak 6** Seksjonering av andel 228

Seksjonering godkjennes

For

Mot

**Sak 7** Seksjonering av andel 160

Seksjonering godkjennes

For

Mot

**Sak 8** Seksjonering av andel 155

Seksjonering godkjennes

For

Mot

**Sak 9** Fastsettelse av honorar

Styrets godtgjørelse settes til 462 000 kroner.

For

Mot

**Sak 10 Fastsettelse av honorar til valgkomite**

Valgkomitees godtgjørelse settes til kr 10 000

For

Mot

**Sak 11 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Mathias Iversen

**Styremedlem** (kun 3 skal velges)

Helene T. Lønvik

Josefine Sundberg

Peter Gørbitz

Snorre Ervik Fossheim

Stein Helge Eide

William Magnor

**Varamedlem** (kun 4 skal velges)

Helene T. Lønvik

Josefine Sundberg

Peter Gørbitz

Sigurd N. Wathne

Snorre Ervik Fossheim

Stein Helge Eide

William Magnor



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

Organisasjonsnummer: 986841709

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. juni kl. 20:00 til 30. juni kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 99.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 79

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Sigurd Nygaard Wathne og Per Stian Magnerud Larsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 78

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 77

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Avretting av garasjedekke for å forhindre vannintrenging i bodareal

Enkelte beboere sliter med vannansamling i bodarealene i garasjeanlegget. Dette er spesielt knyttet til perioder om vinteren når biler drar med seg store mengder snø inn i garasjen. Ettersom garasjeanlegget er bygget uten avløp fører dette til at snøen smelter og vannet samler seg i de laveste delene av garasjeanlegget.

Styret har vært i kontakt med flere entreprenører som har fått komme med forslag til løsning på problemet. Enkelte entreprenører som har vært på befaring har ikke ønsket å komme med tilbud da de ser den eneste fullgode løsningen som å legge nytt dekke i hele garasjeområdet - og denne kostnaden anses som alt for høy til at det er økonomisk gjennomførbart.

Blant løsningene som er tilbudt finner styret kun ett alternativ som aktuelt, og det er at det avrettes og legges nytt dekke kun på enkelte problemområder for å lede vannet vekk fra bodene og mot midten av garasjen. Denne løsningen har en estimert kostnad på mellom 400 000 og 500 000 kr ekskl. mva.

### Styrets innstilling

Problemet med vanninntrenging fra garasje til bodareal gjelder kun noen få beboere. Avretting ved de problemområder der vann samles i bodene er ikke noe styret anser som en fullgod løsning da det kun vil flytte vannet mot midten av garasjen.

Kostnadene forbundet med dette er også svært høye sett opp mot hvor få boder det er som sliter med denne problematikken. Styret ser det derfor ikke som hensiktsmessig å gjennomføre dette tiltaket.

Som et alternativ ønsker styret at de som har påvist problematikk med vannansamling i bodene, tar kontakt med styret for muligheten til å bytte bod med en av utleiebodene, etter hvert som disse blir ledige.

**Forslag til vedtak:**

Det gjennomføres ikke avretting av garasjedekket, og de berørte parter tilbys bodskifte etter hvert som utleiebodene blir tilgjengelig.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 69

Antall stemmer mot vedtaket: 15

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Seksjonering av andel 228

Fremmet av: Christina Power Sjo

**Andelseier 228 ønsker å seksjonere leiligheten sin i to enheter, hybel 28kvm og hoveddel 52kvm, eller som to like store enheter på 40 kvm hver.**

Det vises til til årsmøte 2020 og 2023 hvor dette tidligere er godkjent.

Andelseier leier i dag ut hybeldelen, men ønsker muligheten til å selge den. Det er et stort behov for mindre boenheter i Oslo, og for borettslaget gir det stabilitet at flere eier sin egen andel, i stedet for å leie. Det bidrar trolig også til at disse beboerne føler et økt ansvar for å ta vare på naboskap, uteareal, og fellesområder.

**Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:**

**Alternativ 1:**

- Andel 228: 52 kvm – Sinsenveien 9
- Ny andel: 28 kvm – Sinsenveien 9

**Alternativ 2:**

- Andel 228: 40 kvm – Sinsenveien 9
- Ny andel: 40 kvm – Sinsenveien 9

Felleskostnader, borettsinnskudd og fellesgjeld vil etter seksjonering fordeles på de to enhetene, etter andelens eksisterende fordelingsnøkkel delt på kvadratmeter. En forutsetning for seksjonering er at andelseier får kjøpe en av borettslagets utleieboder. Styret har lagt til grunn en årlig utleieverdi på 5600 kroner, og en kapitaliseringsrente på 4%. Av dette beregnes en kjøpesum til 140.000 kroner, som faktureres andel 202. Øvrige, nødvendige kostnader tilknyttet seksjoneringen dekkes av andel 202. Dette inkluderer blant annet (ikke uttømmende) ny postkasse, nye nøkkelbrikker, påløpte administrative omkostninger, etablering av egen strømmåler for hybeldel. Dersom forslaget godkjennes, vil andelseier ha to år på seg til å gjennomføre seksjonering før godkjenningen løper ut. Dersom seksjonering ikke gjennomføres, bortfaller også avtale om kjøp av bod. Faktiske, påløpte kostnader for borettslaget vil likevel viderefaktureres.

**Styrets innstilling**

Styret finner gode argumenter for å godkjenne seksjonering. Borettslaget har generelt veldig mye utleie. Styret vurderer at omgjøring av en eller flere utleiedeler til fullstendige andeler over tid vil føre til mindre inn og utflytting og bedre naboskap som følge av flere engasjerte andelseiere. Styret har gjennom årene fått flere lignende henvendelser om seksjonering fra andelseierne, og temaet har også tidligere vært oppe til behandling på generalforsamling. Dette er for så vidt ikke overraskende, da seksjonering har potensiale til å tilføre andelen(e) en betydelig verdiøkning, samlet sett. Dersom vi gir vår godkjenning og en av andelseierneklarerer å «bevise» at seksjonering er gjennomførbart, er det nærliggende å tro at dette vil gjøre våre 60- og 80m<sup>2</sup> andeler mer ettertraktet i fremtiden. I tillegg vil vi kunne lære av erfaringene de to andelseierne gjør seg, slik at prosessen blir enklere for neste andelseier som ønsker å seksjonere sin andel. Kostnadene knyttet til saksbehandling og søknadsprosess hos Plan-og bygg ved seksjonering er for den gjeldende andelseier ikke ubetydelig, og dette har tidligere ført til at andelseiere som har fått innvilget seksjonering av generalforsamlingen i etterkant har avstått fra å gjennomføre prosessen fullt ut. I år er det tre andelseiere med identiske leiligheter som vil søke om seksjonering sammen, og slik kunne redusere kostnadene til den enkelte søker. Dette ser styret på som positivt da det øker sannsynligheten for gjennomføring.

Ulempen ved å godkjenne seksjonering er at en av våre 73 utleieboder forsvinner. Det er til sammenligning 176 utleiedeler. Følgelig vil det aldri være mulig å seksjonere ut samtlige utleiedeler, noe som sannsynligvis vil oppleves som urettferdig for andelseier nummer 74 som ønsker å seksjonere sin andel. Styret vurderer likevel at denne ulempen kan minimeres ved at ledig bod overdras til markedspris, slik som foreslått. Videre er det, til

tross for meget godt belegg, ingen fare for at vi går helt tom for utleieboder innen overskuelig fremtid. Merk at generalforsamlingens godkjenning ikke alene er tilstrekkelig for å kunne gjennomføre seksjonering. Andelseier må også få endelig godkjenning hos Oslo Plan- og Bygningsetat, og slik godkjenning er ikke gitt ved tidligere forsøk. Etter en eventuelt vellykket seksjonering vil andelseier sitte igjen som eier av to andeler. Dette er ikke tillatt, så minst en av andelene må selges innen kort tid.

#### Forslag til vedtak:

Seksjonering godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 7. Seksjonering av andel 160

Fremmet av: Mathias Iversen

**Andelseier 160 ønsker å seksjonere leiligheten sin i to enheter, hybel 28kvm og hoveddel 52kvm, eller som to like store enheter på 40 kvm hver.**

Det vises til til årsmøte 2020 og 2023 hvor dette tidligere er godkjent.

Andelseier leier i dag ut hybeldelen, men ønsker muligheten til å selge den. Det er et stort behov for mindre boenheter i Oslo, og for borettslaget gir det stabilitet at flere eier sin egen andel, i stedet for å leie. Det bidrar trolig også til at disse beboerne føler et økt ansvar for å ta vare på naboskap, uteareal, og fellesområder.

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

#### Alternativ 1:

- Andel 160: 52 kvm – Sinsenveien 7
- Ny andel: 28 kvm – Sinsenveien 7

#### Alternativ 2:

- Andel 160: 40 kvm – Sinsenveien 7
- Ny andel: 40 kvm – Sinsenveien 7

Felleskostnader, borettsinnskudd og fellesgjeld vil etter seksjonering fordeles på de to enhetene, etter andelens eksisterende fordelingsnøkkel delt på kvadratmeter. En forutsetning for seksjonering er at andelseier får kjøpe en av borettslagets utleieboder. Styret har lagt til grunn en årlig utleieverdi på 5600 kroner, og en kapitaliseringsrente på 4%. Av dette beregnes en kjøpesum til 140.000 kroner, som faktureres andel 160. Øvrige, nødvendige kostnader tilknyttet seksjoneringen dekkes av andel 160. Dette inkluderer blant annet (ikke uttømmende) ny postkasse, nye nøkkelbrikker, påløpte administrative omkostninger, etablering av egen strømmåler for hybeldel. Dersom forslaget godkjennes, vil andelseier ha to år på seg til å gjennomføre seksjonering før godkjenningen løper ut. Dersom seksjonering ikke gjennomføres, bortfaller også avtale om kjøp av bod. Faktiske, påløpte kostnader for borettslaget vil likevel viderefaktureres.

#### Styrets innstilling



Som forslag 8. Seksjonering av andel 228. Generalforsamlingen må påse at de andelseierne med de identiske forslagene ikke forskjellsbehandles.

**Forslag til vedtak:**

Seksjonering godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 8. Seksjonering av andel 155

Fremmet av: Stein-Helge Eide

Andelseier 155 ønsker å seksjonere leiligheten sin i to enheter, hybel 28kvm og hoveddel 52kvm, eller som to like store enheter på 40 kvm hver.

Det vises til årsmøte 2020 og 2023 hvor dette tidligere er godkjent.

Andelseier leier i dag ut hybeldelen, men ønsker muligheten til å selge den. Det er et stort behov for mindre boenheter i Oslo, og for borettslaget gir det stabilitet at flere eier sin egen andel, i stedet for å leie. Det bidrar trolig også til at disse beboerne føler et økt ansvar for å ta vare på naboskap, uteareal, og fellesområder.

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

**Alternativ 1:**

- Andel 155: 52 kvm – Sinsenveien 7
- Ny andel: 28 kvm – Sinsenveien 7

**Alternativ 2:**

- Andel 155: 40 kvm – Sinsenveien 7
- Ny andel: 40 kvm – Sinsenveien 7

Felleskostnader, borettsinnskudd og fellesgjeld vil etter seksjonering fordeles på de to enhetene, etter andelens eksisterende fordelingsnøkkel delt på kvadratmeter. En forutsetning for seksjonering er at andelseier får kjøpe en av borettslagets utleieboder. Styret har lagt til grunn en årlig utleieverdi på 5 600 kroner, og en kapitaliseringsrente på 4%. Av dette beregnes en kjøpesum til 140 000 kroner, som faktureres andel 155. Øvrige, nødvendige kostnader tilknyttet seksjoneringen dekkes av andel 155. Dette inkluderer blant annet (ikke uttømmende) ny postkasse, nye nøkkelbrikker, påløpte administrative omkostninger, etablering av egen strømmåler for hybeldel. Dersom forslaget godkjennes, vil andelseier ha to år på seg til å gjennomføre seksjonering før godkjenningen løper ut. Dersom seksjonering ikke gjennomføres, bortfaller også avtale om kjøp av bod. Faktiske, påløpte kostnader for borettslaget vil likevel viderefaktureres.

**Styrets innstilling**

Som forslag 8 og 9. Generalforsamlingen må påse at de andelseierne med de identiske forslagene ikke forskjellsbehandles.

**Forslag til vedtak:**

Seksjonering godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 73  
Antall stemmer mot vedtaket: 5  
Antall blanke stemmer: 21  
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 9. Fastsettelse av honorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 462 000,-. Styrehonoraret er KPI-justert fra forrige periode.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 462 000 kroner.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65  
Antall stemmer mot vedtaket: 10  
Antall blanke stemmer: 24  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 10. Fastsettelse av honorar til valgkomite

Godtgjørelse for valgkomite foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak:

Valgkomitees godtgjørelse settes til kr 10 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 64  
Antall stemmer mot vedtaket: 9  
Antall blanke stemmer: 26  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 11. Valg av tillitsvalgte

### Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har som mandat å innstille kandidater til borettslagets styre på vegne av alle andelseiere. Generalforsamlingen vil endelig votere over komiteens innstilling. Valgkomiteen består av Anette Schneider og Jon-Arve Hole Sagbakken som begge er andelseiere og har tidligere styreefaring i borettslaget.

Arbeidet startet med samtaler med styreleder for å få en overordnet forståelse av hvordan det sittende styret fungerer, samt innsikt i det sittende styrets arbeidsform, sammensetning og behov fremover. Styreleder delte også refleksjoner rundt hvilke egenskaper og kompetanser det kan være viktig å ha med i det kommende styret, både for å sikre kontinuitet og for å møte fremtidige utfordringer.

Etter dette gjennomførte valgkomiteen samtaler med totalt åtte aktuelle kandidater. Alle intervjuene ble gjennomført med en fast agenda for å sikre lik behandling og et godt sammenligningsgrunnlag. Samtalene hadde fokus på motivasjon, relevant erfaring, tilgjengelighet og evne til å samarbeide og bidra til et velfungerende styre.

Valgkomiteens vurderinger er basert på disse samtalene, i kombinasjon med behovene som er identifisert i dialog med styret. Det er lagt særlig vekt på kandidater med høy motivasjon, god rolleforståelse, samarbeidsevne og kapasitet til å bidra aktivt i styrets arbeid. Det er også vektlagt en balanse mellom kontinuitet og fornyelse.

Årets kandidater oppleves svært gode med stor grad av relevant kompetanse og erfaring. Det har vært et generelt høyt nivå preget av motiverte og engasjerte kandidater.

#### **Valgkomiteens innstilling**

**Styreleder:** Mathias Iversen

**Styremedlem 1:** Karina Lindin (ikke på valg)

**Styremedlem 2:** Stein-Helge Eide

**Styremedlem 3:** Snorre Ervik Fossheim

**Styremedlem 4:** Josefine Sundberg

**Vara 1:** William Magnor

**Vara 2:** Sigurd N. Wathne

**Vara 3:** Helene T. Lønvik

**Vara 4:** Peter Gørbitz

#### **Valgkomiteens begrunnelse:**

**Styreleder:** Mathias Iversen

Komiteen innstiller Mathias Iversen som styreleder. Han har vært styreleder de siste to år, noe som har fungert svært godt. Det har heller ikke fremkommet andre som ønsket rollen.

**Styremedlem 2:** Stein-Helge Eide

Valgkomiteen innstiller Stein-Helge som styremedlem på bakgrunn av at han har lang styreerfaring og samarbeider godt i dagens styre. Hans fortsettelse bidrar til kontinuitet, noe som valgkomiteen anser som viktig. Stein Helge har også vist gjennomføringskraft og kompetanse innenfor viktige områder av styrearbeidet og gir uttrykk for sterkt engasjement og motivasjon til å bidra videre.

**Styremedlem 3:** Snorre Ervik Fossheim

Valgkomiteen innstiller Snorre som styremedlem basert på hans faglige bakgrunn, høye motivasjon og relevant erfaring. Han er utdannet sivilingeniør innen bygg og miljøteknikk og jobber med prosjektledelse, økonomi og HMS i store byggeprosjekter, kompetanse som er svært nyttig for styrets arbeid med vedlikehold og utvikling av borettslaget.

I samtalen med komiteen fremstod han som tilgjengelig, løsningsorientert og engasjert, med evne til å håndtere konflikter på en rolig og medmenneskelig måte. Han har også god kjennskap til lokale entreprenører, noe som kan komme borettslaget til gode.

**Styremedlem 4:** Josefine Sundberg

Valgkomiteen innstiller Josefine som styremedlem basert på hennes sterke motivasjon, relevante kompetanse og tydelige engasjement for borettslagets bomiljø. Hun har master i finans fra NHH, erfaring fra både privat og offentlig sektor, og har hatt frivillige verv med ansvar for økonomi og samarbeid på tvers av fagmiljøer.

I møtet med komiteen fremstod hun som strukturert, løsningsorientert og med høy arbeidskapasitet. Hun

uttrykte særlig interesse for forbedringer knyttet til takterrasser, avfallshåndtering og trivselstiltak. Fra høsten vil hun være fulltidsstudent, noe som gir fleksibilitet i tid og tilgjengelighet.

#### **Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Mathias Iversen (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mathias Iversen

#### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Stein Helge Eide (46 stemmer)

Snorre Ervik Fossheim (42 stemmer)

Josefine Sundberg (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stein Helge Eide

Snorre Ervik Fossheim

Peter Gørbitz

Helene T. Lønvik

William Magnor

Josefine Sundberg

#### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Peter Gørbitz (22 stemmer)

Helene T. Lønvik (42 stemmer)

William Magnor (38 stemmer)

Sigurd N. Wathne (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stein Helge Eide

Snorre Ervik Fossheim

Peter Gørbitz

Helene T. Lønvik

William Magnor

Josefine Sundberg

Sigurd N. Wathne





# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5546

BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

23. januar 2025 kl. 18:30, Rosenhof Skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Etablering av energibrønner og varmepumpesentral
6. Finansiering av nye varmtvannsberedere
7. Rehabilitering av takterrasser

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Valg av møteleder.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Etablering av energibrønner og varmepumpesentral

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se vedlegg 1. "Sak 5 - Etablering av energibrønner og varmepumpesentral"

### Styrets innstilling

Borettslaget har i dag nok midler på konto til å dekke investeringen med oppsparte midler og fortsatt stå igjen med en sunn likviditetsbuffer. En investering i energibrønner vil gi en kostnadsbesparelse for alle beboere i borettslaget. Med 3 millioner i tilskudd fra Enova, samt en kostnad på 1,3 millioner til utskiftning av varmtvannsberedere i 2025 som en del av prosjektet er den reelle merkostnaden av å etablere varmepumper omtrentlig 6 millioner kroner. Med dagens strømprisnivå forventes prosjektet å gi borettslaget en kostnadsreduksjon på omtrentlig 700 000 kroner per år. Med usikkerhet om fremtidens strømpriser og strømstøtteordningen kan besparelsene også bli betraktelig mye høyere enn dette.

### Forslag til vedtak

Det innvilges en kostnadsramme på 10,5 millioner kroner til finansiering av energibrønner og varmepumpesentral til oppvarming av varmtvann.

### Vedlegg

1. Sak 5 – Etablering av energibrønner og varmepumpesentral.pdf
  2. Energianalyserapport\_Borettslaget-Carl-Berner-Terraser.pdf
  3. 11.12.24 likviditetsanalyse.pdf
-

Sak 6

## Finansiering av nye varmtvannsberedere

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Borettslagets varmtvannsberedere har nådd sin forventede levetid og må skiftes ut snarlig grunnet hyppige feil og gjentakende reparasjonsbehov.

Dette er nødvendig vedlikehold og vil gjennomføres i 2025. Denne saken omhandler kun hvilke midler som skal benyttes til dekke kostnaden.

Borettslaget har per 16.01.25 kroner 2,04 millioner stående på kontoen øremerket vedlikehold, og alle uttak fra denne kontoen krever vedtak fra generalforsamlingen.

Kostnaden for utskifting av varmtvannsberedere er estimert til 1,3 millioner kroner. Styret ønsker å dekke kostnaden tilknyttet utskifting av varmtvannsberedere med midler fra borettslagets vedlikeholdskonto.

Dersom generalforsamlingen ikke godtar uttak av midler fra vedlikeholdskontoen vil utskifting dekkes med midler fra borettslagets sparekonto.

Merk: Kostnaden for nye varmtvannsberedere inngår i skissert totalkostnad for etablering av energibrønner og vil ikke komme som en ytterligere kostnad dersom etablering av energibrønner vedtas.

### Forslag til vedtak

Det innvilges en ramme på 1,5 millioner til å dekke kostnader tilknyttet utskifting av varmtvannsberedere med midler fra borettslagets vedlikeholdskonto.

---

Sak 7

## Rehabilitering av takterrasser

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Under årsmøtet 2024 fikk styret innvilget en ramme på 350.000 til å innhente hjelp fra OBOS Prosjekter, til kvalitetssikring av tilbud og, om det ble sett som nødvendig, innhente nye tilbud før styret skal legge frem endelig alternativt med spesifiserte tilvalg på fremtidig generalforsamling.

Styret har siden den gang fått inspisert takterrasser med underliggende membran og utarbeidet tilstandsrapport. Det er nå kun nødvendig med mindre vedlikehold for at takterrassene skal ha flere år med gjenværende levetid.

Se vedlagt tilstandsrapport.

En total rehabilitering av takterrasser vil havne i størrelsesordenen 10-15 millioner kroner og måtte lånefinansieres. Dette vil medføre økt fellesgjeld og felleskostnader for beboere.

Styret har foreløpig brukt kroner 12 000 av den innvilgete rammen på konsulentbistand og tilstandsrapport. Da takterrassene fortsatt har flere års levetid før total rehabilitering er nødvendig ønsker styret å avslutte arbeidet med tilbudsprosessen før det påløper ytterligere kostnader.

**Styrets innstilling**  
Forslag innsendt av styret

**Forslag til vedtak**

Det utføres kun nødvendig vedlikehold av takterrasser og styret avslutter arbeidet med innhenting av tilbud på total rehabilitering.

**Vedlegg**

4. 3.04-Rapport-visuell-befaring-05.11.2024- Takterrasser.pdf

---

# Sak 5 – Etablering av energibrønner og varmepumpesentral

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt å installere luft til luft varmepumpesentraler i borettslaget for oppvarming av tappevann, med en kostnadsramme på 2 500 000,- inkl. mva. Vedtaket ble basert på en energianalyse utført av Energihuset og innhentet tilbud fra NeoTemp.

Etter at årsmøtet 2023 ble avholdt, reviderte NeoTemp tilbudet sitt og økte prisen så mye at det ble umulig å gjennomføre tiltaket innenfor vedtatt ramme. Styret engasjerte da Obos Prosjekt til innhenting av flere tilbud og gjennomgang av skissert løsning. Det ble da avdekket flere tekniske utfordringer, blant annet lav lufttilførsel i garasjeanlegg, som umuliggjør etablering av luft-til-luft varmepumpesentralen Energihuset og NeoTemp hadde skissert og gitt tilbud på.

Ettersom installering av luft til luft varmepumpesentral ikke er teknisk gjennomførbart anbefalte Obos Prosjekt innhenting av tilbud på boring av energibrønner som et alternativ. Etter befaring og innhenting av tilbud fra tre leverandører er tilbudene vurdert av eksternt fagpersonell som vurderer to av tilbudene som gode nok til å møte borettslagets behov.

Basert på uavhengig konsulentbistand vurderer styret at Eriksen & Jensen har gitt oss det beste tilbudet. I tillegg til å ligge lavest i pris av de to aktuelle entreprenørene benytter Eriksen & Jensen sin skisserte løsning også en nyere teknologi, og energibesparelsen antas derfor noe høyere med deres løsning.

Parallelt med innhenting av tilbud har styret søkt om, og fått innvilget, tilskudd fra Enova til prosjektet. Enova dekker 30% og inntil 3 millioner kroner av total investeringskostnad.

## Kostnad:

Energibrønner og varmepumpesentral	8 312 500,-
Byggeledelse	600 000,-
Uforutsette kostnader	921 250,-
Byggherrerreserve	368 500,-
Total kostnad	10 202 250,-
Beregnet tilskudd fra Enova	3 000 000,-
<b>Kostnad etter tilskudd</b>	<b>7 202 250,-</b>

Medregnet i prosjektkostnaden ligger utskiftning av varmtvannsberedere med en estimert kostnad på 1,3 millioner kroner. Borettslagets varmtvannsberedere har nådd

estimert levetid, trenger jevnlig utskiftning av deler, og må derfor byttes i løpet av 2025 uavhengig av energibrønnprosjektet. Men dersom det gjennomføres som en del energibrønnprosjektet vil kostnad for varmtvannsberedere også inngå i beregningsgrunnlaget for tilskuddet fra Enova.

### Finansiering

Borettslaget har per 16.01.25 11,2 millioner kroner på sparekonto, samt 2,04 millioner kroner på konto øremerket vedlikehold.

Borettslaget har derfor mulighet til å finansiere prosjektet med oppsparte midler. Ettersom tilskudd fra Enova utbetales etter prosjektet er ferdigstilt ønsker styret at borettslaget låner beløp tilsvarende Enovastøtte på maksimalt 3 millioner i prosjektperioden for å unngå midlertidig lav likviditet. Dette lånet vil nedbetales i sin helhet ved utbetaling av Enovastøtte etter endt prosjektperiode.

Dersom prosjektet gjennomføres vil borettslaget etter tilskudd fra Enova fortsatt ha nærmere 6 millioner i likviditetsbuffer. Dette er fortsatt godt over anbefalt kassebeholdning på ca. 10-15% av selskapets totale årsinntekter.

### Besparelser

Besparelsen som følge av gjennomført prosjekt beregnes til ca. 500 000 kWh/år.

Strømpris i alt inkl. avgifter fratrukket strømstøtte (øre/kWh)	Beregnet årlig besparelse i strømkostnad
100 øre	500 000 kroner
125 øre	625 000 kroner
150 øre	750 000 kroner

*Note: Gjennomsnittlig strømpris etter strømstøtte var 143 øre, 134 øre i hhv. 2022 og 2023. Det er usikkert i hvilken form, og hvorvidt, strømstøtten vil videreføres i årene som kommer.*

Styret foreslår at størsteparten av besparelsen går direkte tilbake til beboere gjennom en reduksjon i felleskostnadene gjennom redusert A-konto beløp for varmtvann. Ved prosjektslutt vil A-konto beløp nedjusteres med kr 100 per boenhet per måned. Etter noe driftstid vil styret i 2026 beregne faktisk besparelse og nedjustere felleskostnader ytterligere.

Total prosjektperiode anslås til ca. 5 måneder. Under byggeperioden vil det bores energibrønner på borettslagets grøntområder. Dette vil medføre noe støyende arbeider i perioder, samt at grøntområdene holdes utilgjengelige for beboere. Tilbakeføring av grøntområder til dagens standard ved prosjektets slutt inngår i tilbudet.

# ENERGIANALYSE

Sinsenveien 5-9  
Borettslaget Carl Berner Terrasser



Vedlegg 2

Utarbeidet 18.04.2023 av Energihuset  
Revidert 17.01.2024  
9 av 67 Energianalyserapport\_Borettslaget-Carl-Berner-Terrasser.pdf

**Energihuset**

# INNHold

INNLEDNING .....	4
OM BORETTSLAGET .....	5
HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT .....	6
MÅL .....	6
GRUNNLAGSDATA .....	7
FORBRUK .....	7
OBSERVASJONER OG RESULTAT .....	8
TERMOGRAFERING .....	9
LISTE OVER TILTAK .....	10
TILTAK 1: INSTALLASJON AV VARMEPUMPESENTRAL OG ENERGIMÅLING FOR PRODUKSJON AV VARMTVANN OG OPPVARMING AV FELLESOMRÅDER .....	10
TILTAK 2: ENERGIMÅLING OG ENERGISTYRING AV VARMEKABLER, TAKSLUK OG OPPVARMING AV FELLESOMRÅDER .....	10
TILTAK 3: UTSKIFTING AV ELEKTRISKE SNØSMELTEANLEGG TIL VANNBÅRENT SNØSMELTEANLEGG .....	10
TILTAK 4: INSTALLASJON AV ENERGIMÅLING FOR INDIVIDUELL MÅLING AV VARMTVANN 10	
TILTAK 5: INSTALLASJON AV SOLCELLEPANELER PÅ TAKET AV BORETTSLAGET .....	10
TILTAK 1 .....	11
TILTAK 2 .....	13
TILTAK 3 .....	14
TILTAK 4 .....	15
TILTAK 5 .....	16
ESTIMERT UTNYTTELSE AV SOLENERGI .....	17
KONKLUSJON .....	18
SKISSERT ENERGIOPTIMALISERINGSLØSNING .....	18
SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK .....	20
REDUKSJON – KLIMAAVTRYKK .....	21
TILTAK – VEIEN VIDERE .....	22
ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS .....	23
FORBEHOLD: .....	24
VEDLEGG .....	25
VEDLEGG 1 – UTBLÅSNINGSVENTILER PÅ TAK .....	25
VEDLEGG 2 – UTBLÅSNINGSVENTIL .....	25
VEDLEGG 3 – AVKASTVARME FRA TEKNISKROM .....	26
VEDLEGG 4 – GARASJEANLEGG .....	27
VEDLEGG 5 – INNSIDE GARASJEANLEGG .....	27
VEDLEGG 6 – AVKASTVARME FRA LEILIGHTER TIL GARASJE .....	28

VEDLEGG 7 – UTVENDIGE VARMEKABLER .....	29
VEDLEGG 8 – PLASSERING VARMEPUMPESENTRAL.....	29
VEDLEGG 9 – VARMEKILDER FELLESAREALER .....	30
VEDLEGG 10 – VANNMÅLER LUKE.....	31
VEDLEGG 11 – TYPE VANNMÅLER.....	32
VEDLEGG 12 – TEMPERATUR VARMTVANN.....	33
VEDLEGG 13 – TIDSRELE.....	34
VEDLEGG 14 – STRØMKURSER FELLES .....	35
VEDLEGG 16 – BELYSNING.....	36
VEDLEGG 17 – LUFTEVENTIL SOVEROM.....	37
VEDLEGG 18 – LUFTEVENTILER I LEILIGHET.....	38

# INNLEDNING

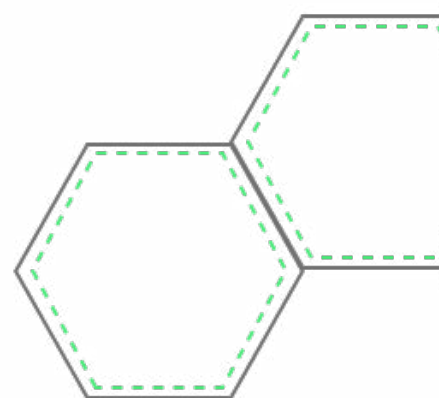
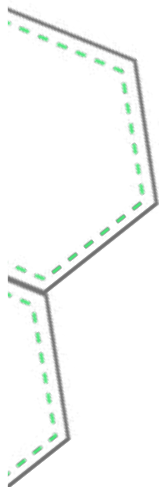
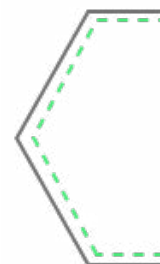
Etter oppdrag fra Borettslaget Carl Berner Terrasser er det gjennomført energianalyse på adressene: Sinsenveien 5-9.

Energihuset vil med denne analysen gi borettslaget muligheter til å oppnå reduserte energikostnader og en forbedret energiprofil ved å optimalisere borettslaget. Analysen skal gi et godt innblikk i forbedring- og besparelspotensiale samt hvilke tiltak som bør eller kan gjennomføres for å oppnå målene i analysen.

Energihuset har sammen med samarbeidspartnere og underleverandører utarbeidet analysen. Tiltak som blir presentert og som finnes interessante for gjennomføring må detaljprosjekteres da det er flere parter som må koordineres for å oppnå ønskelig resultat. Det er ved tiltakene gitt et kostnadsestimat, men en detaljprosjektering vil gi endelig kostnadsbildet for tiltaket, da faktorer som ikke er fanget opp ved befaringen i forbindelse med byggene kan påvirke leveransen. Som utgangspunkt må en derfor ta høyde for **+/- 20%** feilmargen på kostnadsestimatet som blir presentert i denne analysen. Når det gjelder bespareelsesgraden er dette et mer presist estimat, men vi tar høyde for en feilmargen på **+/- 10%**.

Tiltak som blir presentert er leveranser i form av teknisk utstyr og styringssystemer. Borettslaget står fritt til å selv velge de tiltak de finner hensiktsmessig å gjennomføre for å redusere sine energikostnader og klimaavtrykk. Dette gjelder også i forhold til innkjøp av utstyret og eventuelle tjenester i leveransene som blir presentert.

Ny teknologi kan optimalisere energiforbruket i borettslaget og løsningene som blir presentert svarer på de behovene og målene som er identifisert for å redusere energikostnadene og klimaavtrykket til borettslaget.

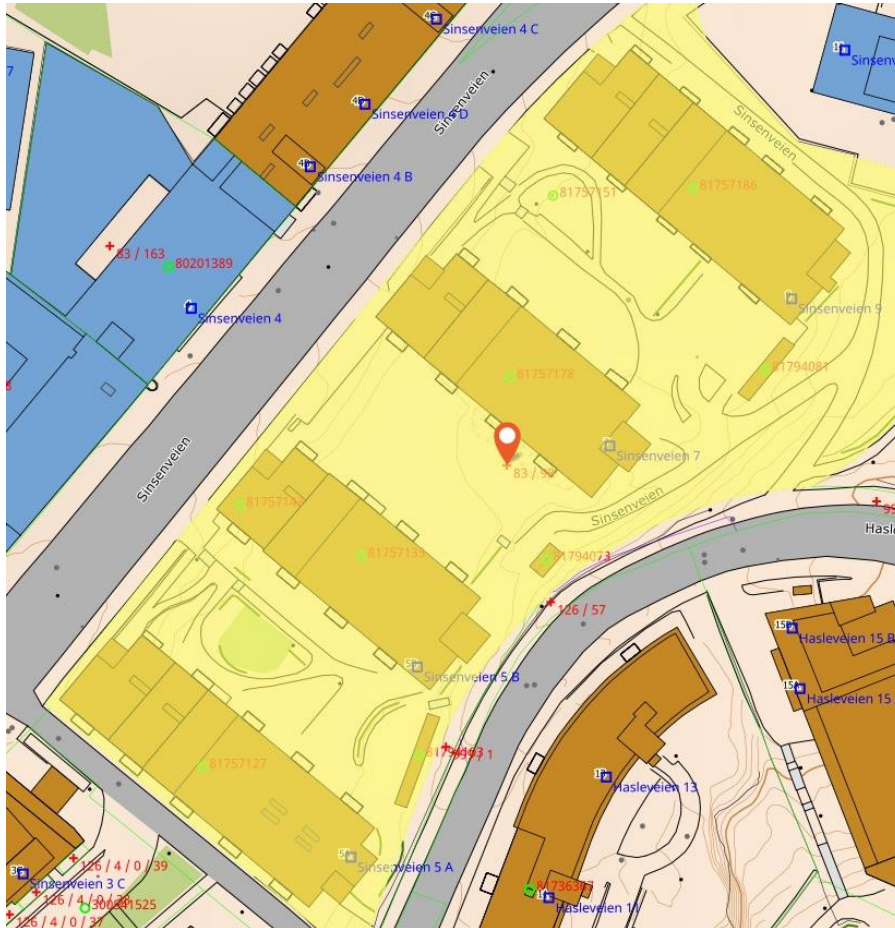


## OM BORETTSLAGET

Borettslaget befinner seg på adressene Sinsenveien 5-9, Oslo. Det er et borettslag som er bygget i 2005 etter byggeteknisk standard TEK 97. Vi har ikke blitt informert om oppgraderinger i borettslaget siden byggeår.

Borettslaget har et totalareal på ca. **14 200 m<sup>2</sup>** (hvorav ca. **13 600 m<sup>2</sup>** er leiligheter og **600 m<sup>2</sup>** er fellesområder). Borettslaget har 6. felles målepunkter/strømmålere for fellesområder og felles varmtvann.

Leilighetene i borettslaget bruker elektrisitet (varmekabler og panelovner-/frittstående ovner) som oppvarmingskilder. Leilighetene i borettslaget har også felles varmtvann som blir varmet opp av felles varmtvannsberedere.



*En oversikt over borettslaget og tomtearealet*

## HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT

Analysen er gjennomført med bakgrunn i innhentet informasjon om borettslaget og etter samtaler med styret. Med dataene som er innhentet har vi fått de nøkkelfaktorer for borettslaget som er nødvendig for å få oversikt over forbruk og eksisterende energiprofil. Det er i tillegg gjort en befaring av byggene og de eksisterende tekniske installasjonene. Det er utført skann med termografisk kamera av borettslaget.

Deler av datagrunnlaget består av innhentet forbruksverdier fra strømmålere.

Det benyttes elektrisitet for oppvarming av borettslaget og det er felles varmtvann til forbruk.

Nettselskapet i området er Elvia.

## MÅL

Målet med analysen er å synliggjøre for Borettslaget Carl Berner Terrasser hvordan de kan redusere energiforbruket og klimaavtrykket i borettslaget, og hvor stort det totale besparingspotensialet er, samt et estimat for hva optimalisering gjennom tiltakene vil ha av kostnader.

I borettslaget har vi definert følgende behovsavklaring:

- ❖ Forbedre effektprofilene
- ❖ Forbedre energieffektiviteten
- ❖ Optimalisere energi brukt til oppvarming av fellesområder
- ❖ Optimalisere energi brukt til oppvarming av varmtvann i borettslaget
- ❖ Redusere energikostnader og gi et mer bærekraftig borettslag.

Basert på behovsavklaringen har vi definert følgende hovedmål:

- ❖ Mål 1: Redusere energibehovet i borettslaget ved å benytte nye og mer effektive metoder.
- ❖ Mål 2: Redusere strømkostnadene ved å redusere forbruk på fellesområder i borettslaget
- ❖ Mål 3: Redusere strømkostnadene ved å etablere solproduksjon i borettslaget

# GRUNNLAGSDATA

## FORBRUK

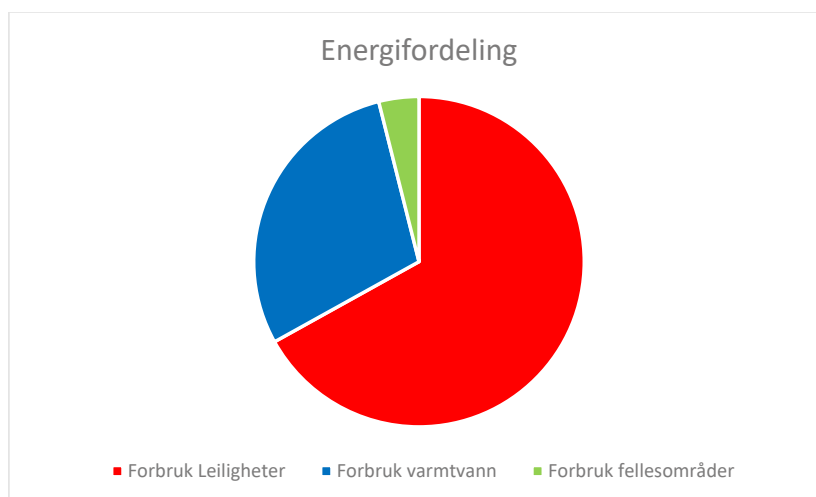
Etter tall hentet gjennom Ehub og annen dokumentasjon estimeres det et årlig forbruk på leilighetene på ca. **1 569 852 kWh**, et forbruk på felles varmtvann på ca. **683 290 kWh** og et forbruk på strøm i fellesområder på ca. **92 004 kWh** (dette inkluderer også forbruk på elbil ladning). Dette gir et samlet årlig forbruk på ca. **2 345 146 kWh**.

Dette tilsvarer et estimert/målt årlig forbruk fordelt på arealet av borettslaget på ca. **165 kWh/m<sup>2</sup>**.

### NÅVÆRENDE FORBRUK – BASERT PÅ INNHENTET DATAGRUNNLAG:

Beregnet levert energi ved normalklima

Forbruk leiligheter	1 569 852 kWh/år
Forbruk felles varmtvann	683 290 kWh/år
Forbruk fellesområder	92 004 kWh/år
<b>Totalt</b>	<b>2 345 146 kWh/år</b>



# OBSERVASJONER OG RESULTAT

Basert på borettslagets potensiale vil vi presentere resultatene vi har kommet frem til gjennom kartleggingen og analysen som er gjort.

Ved befaring ble det gjort følgende observasjoner:

## **Varmtvannsberedere og varmesystem:**

Borettslaget har felles varmtvann via 15. varmtvannsberedere (VVB) på 15kW hver. En samlet totaleffekt på 225kW. Noen av VVB har defekte kolber og det er observert lekkasjer som krever vedlikehold/utskiftning.

Det finnes varmtvannssentraler i blokk 7-9 og blokk 5A-5B.

Elektrisk oppvarming av leilighetene gjennom varmekabler og elektriske ovner.

## **Ventilasjon og avtrekk:**

Behov for bedre styring av avtrekk.

Potensial for varmeveksling mellom avtrekk og kaldtvann inn.

Garasjen varmes opp av avtrekk fra leilighetene.

Mekanisk avtrekk på varmluft fra teknisk rom burde gått til garasjen.

Kjøkkenvifter har et eget avtrekksrør fra hver leilighet til over taket.

## **Elektriske anlegg og belysning:**

Elektriske bil-ladestasjoner: 25. nå, men det er behov for totalt 60. i fremtiden.

LED-belysning i garasjen som ble montert i 2022.

2. sett med varmekabler ved porten til garasjen, med en effekt på 4x32A per sett. Styr på termostat og kun det.

## **Temperaturkontroll og termostater:**

To termostater innstilt på 20 °C i oppgangene.

Frostsikring av taksluk og rør har en effekt på 9 + 9 x 16 A - trenger bedre styring.

# TERMOGRAFERING

Termografering er måling av forskjeller i infrarødstråling fra et objekt, og kan avdekke manglende eller feilmontert isolasjon, feil ved fuktsperre og vindsperre i tillegg til feil eller svakheter i konstruksjon, overflater og bygningsdeler. Termografering brukes også til å avdekke varmetap og manglende isolasjon på rør samt tekniske installasjoner som varmtvannsberedere og elektrokjeler. Termografering kan utføres på nye og eldre bygg uten å skade byggene som kontrolleres.

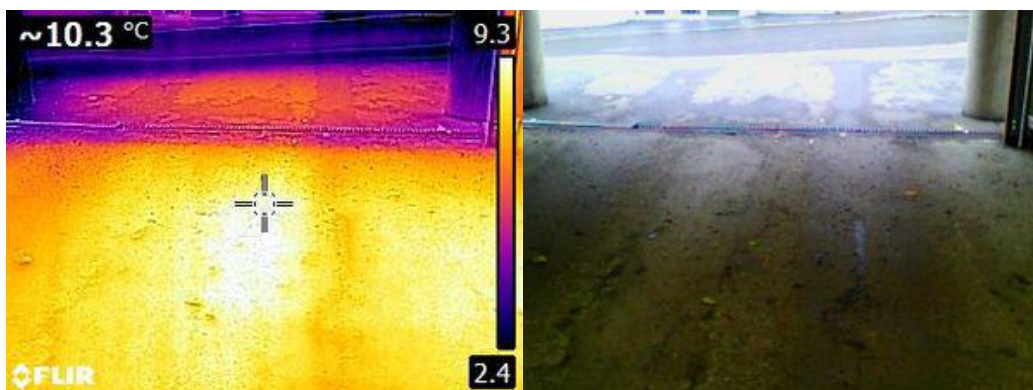
Termografering gjøres med et infrarødt kamera, eller termokamera som er sensitivt for infrarød stråling. Termokameraet omgjør infrarøde stråler til temperaturer. Dette gjør at man kan se temperatur-forskjellene på overflater tilsvarende et fotografi.

Bilder med termokameraet viser at temperaturen som kommer fra avtrekksrørene tilkoblet avtrekket til leilighetene holder en høy og jevn temperatur. Denne varmen kan gjenvinnes og brukes til oppvarming av varmtvann.

**For flere termobilder se vedlagt termografisk rapport for Borettslaget Carl Berner Terraser.**



*Det er viktig å ha god kontroll på ventilasjonen i leilighetene for å unngå at mer varme enn nødvendig blir trukket ut av leilighetene.*



*På en regnfull dag med plussgrader, er det svært høy temperatur på varmekablene i området. Det er veldig viktig med god kontroll, ny styringsystem for dette bør vurderes.*

Vedlegg 2

# LISTE OVER TILTAK

## TILTAK 1: INSTALLASJON AV VARMEPUMPESENTRAL OG ENERGIMÅLING FOR PRODUKSJON AV VARMTVANN OG OPPVARMING AV FELLESOMRÅDER

- Ny generasjon for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder vil gi betraktelig mindre behov for tilført energi
  - Se side 11-12 for detaljert informasjon om tiltaket
- 

## TILTAK 2: ENERGIMÅLING OG ENERGISTYRING AV VARMEKABLER, TAKSLUK OG OPPVARMING AV FELLESOMRÅDER

- Bedre styring og kontroll på varmekabler, taksluk og oppvarming av fellesområder vil redusere forbruket og sørge for at disse står på unødvendig mye
  - Se side 13 for detaljert informasjon om tiltaket
- 

## TILTAK 3: UTSKIFTING AV ELEKTRISKE SNØSMELTEANLEGG TIL VANNBÅRENT SNØSMELTEANLEGG

- vannbåren snøsmelteanlegg bidrar til økt energieffektivitet og reduserte driftskostnader.
  - Se side 14 for detaljert informasjon om tiltaket
- 

## TILTAK 4: INSTALLASJON AV ENERGIMÅLING FOR INDIVIDUELL MÅLING OG AVLESNING AV VARMTVANN

- Måling av hver enkelt leilighet-/boenhet med automatisk fakturering
  - Se side 15 for detaljert informasjon om tiltaket
- 

## TILTAK 5: INSTALLASJON AV SOLCELLEPANELER PÅ TAKET AV BORETTSLAGET

- Stort potensiale for utnyttelse av solenergi
  - Se side 16-17 for detaljert informasjon om tiltaket
-

## TILTAK 1

### INSTALLASJON AV NY GENERASJON LUFT-TIL-VANN-VARMPEPUMPESENTRAL

Etter en gjennomgang av borettslaget, og nærliggende område/tomt samt byggets energibehov så ser vi det som mest effektivt og lønnsomt å installere en luft-til-vann-varmepumpesentral.

I dag går omtrent halvparten av avtrekksluften fra leilighetene ned i garasjen. Denne varmen gir svært gode forhold for en høy årsmiddeltemperatur for en luft-til-vann varmepumpesentral. Hvis ventilasjonen fra det tekniske rommet også ledes inn i garasjen, kan denne varmen utnyttes ved behov. Jo høyere temperatur varmepumpesentralen har, desto mer effektiv er den.

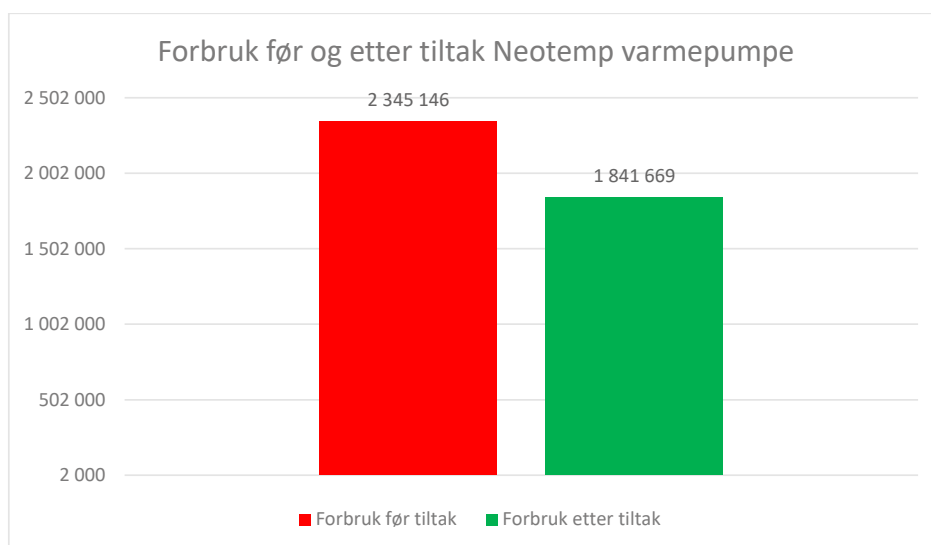
Ved å bruke teknologi som produserer 75 °C direkte uten elektriske kolber, reduseres det totale energiforbruket med omtrent 75% i forhold til eldre. Noen av tankene som står der nå, kan beholdes som akkumulering og spisslast. Hvis det er behov for mer tilgjengelig effekt for elektrisk bil-lading, er dette et utmerket tiltak som enkelt frigjør stor kapasitet.

Utedelene til varmepumpesentralene blir plassert i garasjen, gjenbraker varmen fra leilighetene og fungerer som en stor avfukter som gir en tørrere garasje.

Det ble gjennomført en ny befaring 30. november da det var knyttet spørsmålstegn til reduksjonen og forbruk i opprinnelig tiltak, prising og beregnet varmepumpe-kapasitet. Det finnes totalt 28. varmtvannsberedere med en samlet kapasitet på 420kW.

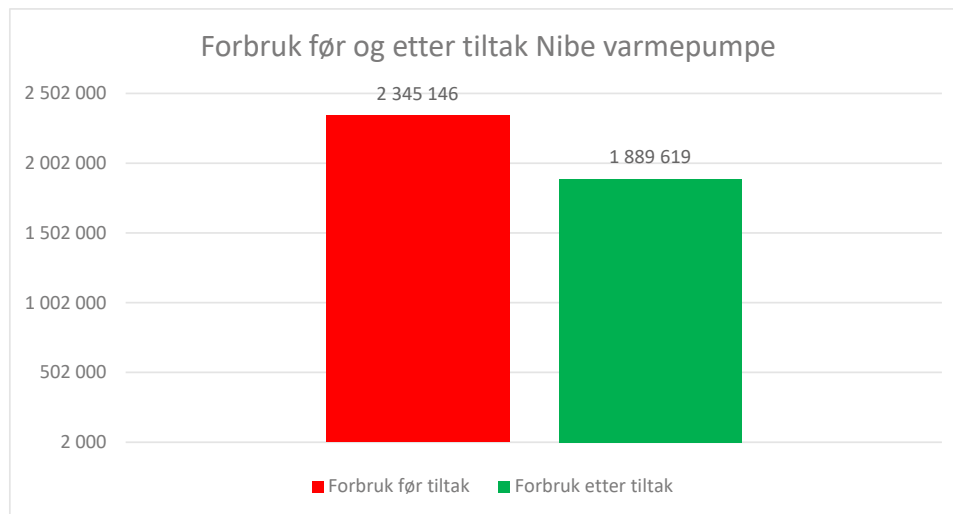
Det ble opprinnelig brukt en årsvarmefaktor (SCOP) på 4, men etter mottatt datablad og informasjon fra leverandør (Neotemp) av varmepumpene med PSHI-teknologi så har denne årsvarmefaktoren (SCOP) blitt nedjustert til 3,8 ved forutsetning av oppvarming til 70°C. Vi har også mottatt et oppgitt varmtvannsforbruk på **9 808m<sup>3</sup>** som estimeres til å tilsvare ca. **683 290 kWh** årlig.

Ved bruk av varmepumper med en SCOP på 3,8 – så vil dette redusere energiforbruket med **503 477 kWh**.



Det har også blitt gjennomført simuleringer med andre typer varmepumper uten PSHI-teknologi. Disse varmepumpene (NIBE) kan levere opp til 55°C, men disse krever da en el-kolbe (varmtvannsbereder eller elektrokjele) for å oppnå temperaturer på 70°C eller høyere. Dette gjør derfor at årsvarmefaktoren (SCOP) er 3. for et slikt varmepumpesystem.

Ved bruk av varmepumper med en SCOP på 3 – så vil dette redusere energiforbruket med **455 527 kWh**.



Vi anbefaler derfor at man ser på en løsning ved bruk av varmepumper med PSHI-teknologi (Neotemp eller tilsvarende leverandører) da dette har en høyere årsvarmefaktor (SCOP) ved skissert løsning. Det anbefales at man tar vurderingen basert på kostnaden for installasjon av de to forskjellige varmepumpe-typene.

En luft-til-vann-varmepumpesentral av typen PSHI er effektiv hele året. Tradisjonelt sett blir en slik varmepumpe mindre effektiv ved lavere temperaturer da energien i kald luft er mindre enn i varm luft, men gjennom ny teknologi og bruk av propan så gjør dette at denne typen varmepumper er effektive hele året. For hver kW en slik varmepumpe bruker, så gir den tilbake 3 til 4 ganger så mye energi som den bruker.

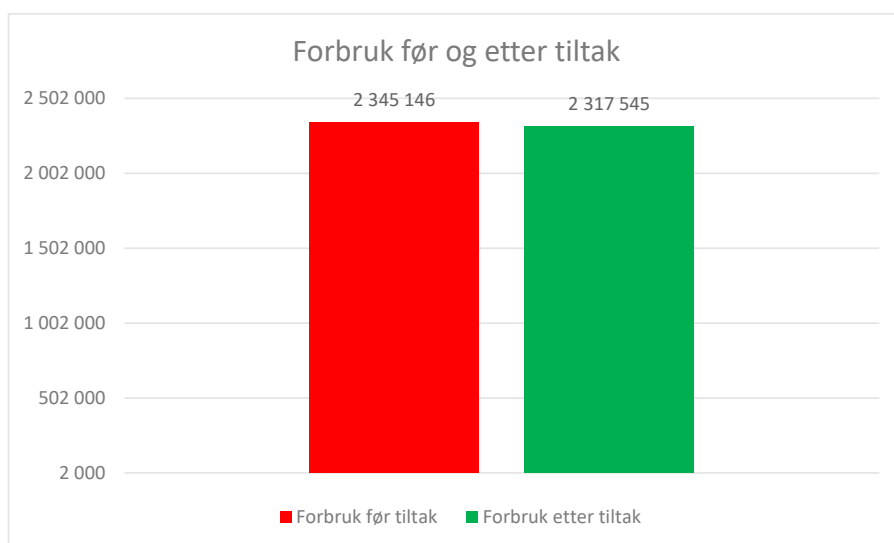
## TILTAK 2

### ENERGIMÅLING OG ENERGISTYRING FOR VARMEKABLER, TAKSLUK OG OPPVARMINGKILDER I FELLESOMRÅDER

Det finnes utvendige varmekabler i taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder uten noen form for styring i borettslaget. Det vil si at disse ofte er koblet inn når det ikke er behov for det.

Ved å installere energimåling og energistyring på de store strømkursene, blir det enklere å redusere energiforbruket optimalt. Da vi var der, var varmekablene ved garasjeporten på, og her kan det spares mye energi ved å styre dem smartere og mer nøyaktig. Takslukene bør kontrolleres basert på værdata og flere sensorer. Og oppvarmingskildene i fellesområdene bør endres til vannbårne viftekonvektorer som kan styres mer presist.

Vi har estimert at ved å gjennomføre dette tiltaket så vil dette redusere det årlige forbruket med ca. **27 601 kWh**.



## TILTAK 3

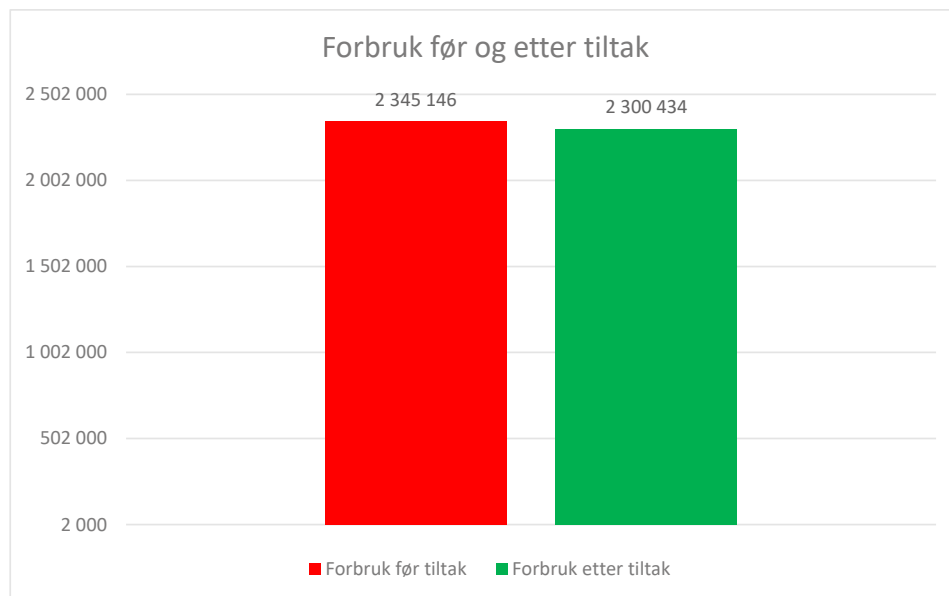
### UTSKIFTING AV ELEKTRISK SNØSMELTEANLEGG TIL VANNBÅRENT SNØSMELTEANLEGG

Dersom en varmpumpesentral installeres, anbefales det sterkt å gjennomføre dette tiltaket. Implementeringen av et vannbårent snøsmelteanlegg vil forbedre energieffektiviteten og redusere driftskostnadene, samtidig som det frigjør elektrisk kapasitet til andre formål, som for eksempel lading av elektriske biler.

Dette tiltaket innebære å fjerne eksisterende kabler og legge nye rør der varmekablene tidligere lå. Disse rørene vil være koblet til varmtvannsberederen og sirkulere varmt vann gjennom rørene for å smelte snø og is. Disse type anlegg har også smart styring via flere sensorer slik at den skrus på når det trengs etter værforhold.

Det er allerede avsatt 9 kurser á 16 A til dette formålet i det elektriske tavlesystemet. Ved å gjennomføre dette tiltaket, kan vi frigjøre strøm til elektrisk bil-lading og samt redusere kWp på nettleien året rundt.

Vi estimerer at ved å gjennomføre dette tiltaket vil gi en årlig reduksjon på ca. **44 712 kWh**.



## TILTAK 4

### INSTALLASJON AV ENERGIMÅLING FOR INDIVIDUELL MÅLING OG AVLESNING AV VARMTVANN

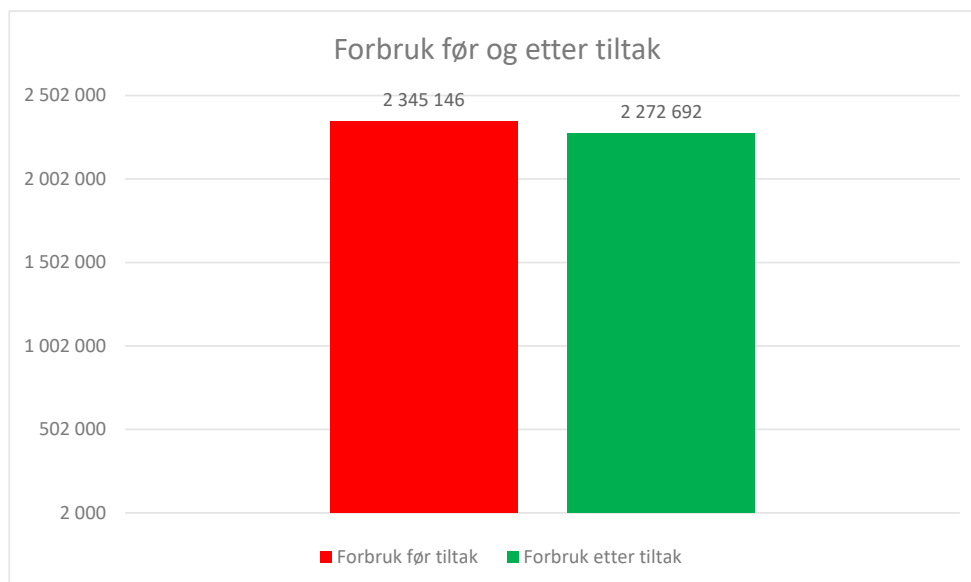
Bevissthet og ansvarlighet er viktige faktorer og har historisk sett bidratt til omtrent 20 til 30% besparelse på varmtvannsforbruket. Selv om dere har målinger, innebærer manuell håndtering og ekstra arbeid ved feil på målere som kanskje har sluttet å virke. Med høye strømpriser er dette en av de viktigste besparelsene beboerne kan oppnå i hverdagen – enkel å påvirke hvis det gjøres synlig.

Derfor ser vi det som veldig gunstig å installere et system for individuell måling og avlesning. Dette kan også kombineres videre med et vannbårent system for oppvarming tilkoblet energibrønnen og varmepumpecentralen.

De fleste slike systemer er trådløse og bruker ultralyd av rørene for avlesning av forbruket i varmtvann. For energimåling kobles det direkte til de forskjellige strømmålerne.

Installasjon av individuell måling av energiforbruket gir hver forbruker kontroll på energiforbruket. Dette medfører også erfaringsvis til betydelige energibesparelser hos hver enkelt leietaker.

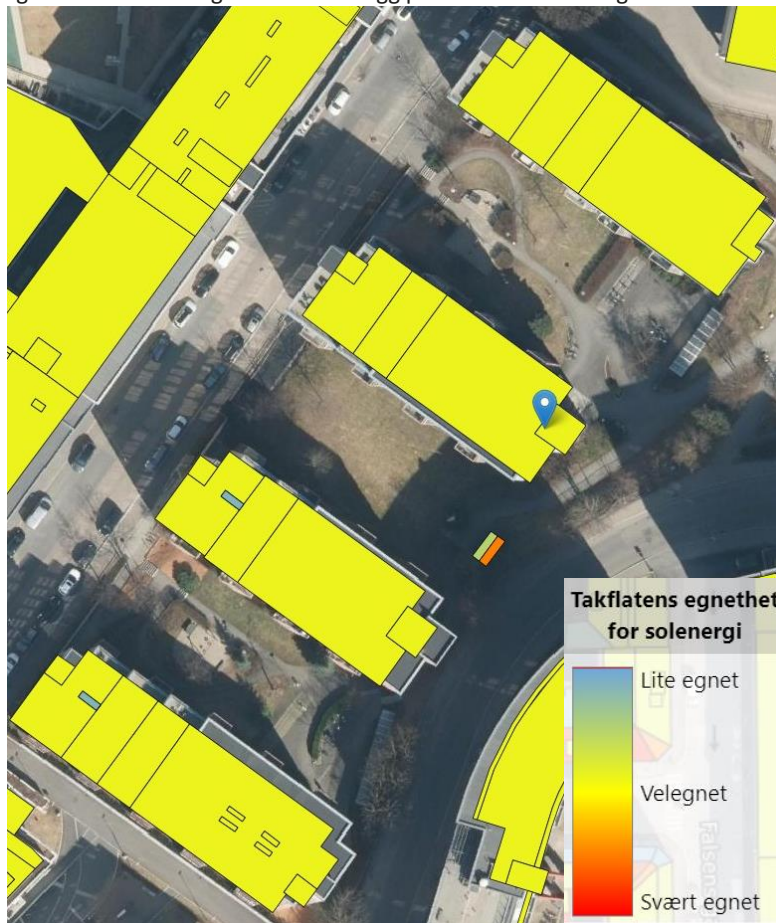
Vi estimerer at ved å gjennomføre dette tiltaket vil man redusere det årlige forbruket med ca. **72 454 kWh**.



## TILTAK 5

### INSTALLASJON AV SOLCELLEPANELER PÅ TAK

Vi har sett på muligheten til etablering av solcelleanlegg på taket av borettslaget.



*Solkart over takenes egenhet for høsting av solenergi*

- ❖ Deler av takarealet i borettslaget kan utnyttes i forbindelse med utnyttelse av solenergi. Detaljprosjektering av taket vil gi svar på om det vil være nødvendig med utbedring av taket før solcellepaneler bør etableres.
- ❖ Solcellepaneler har en levetid på ca. 30 år. Det er dermed viktig å se på takets status og vedlikeholdsplan for å unngå å måtte gjøre utbedringer etter at anlegget er montert, da dette vil gi ekstra kostnader.

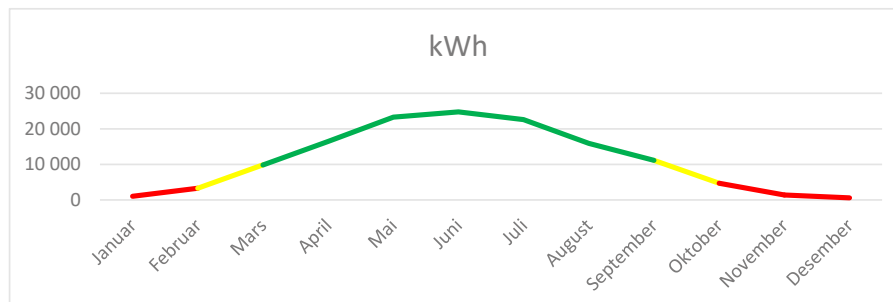
*\*Det er ikke tatt hensyn til kostnader i forbindelse med utbedringer som eventuelt bør gjøres på taket i denne analysen.*

## ESTIMERT UTNYTTELSE AV SOLENERGI

- Vi har beregnet plasseringen av solcellepanelene ut ifra mest soleffekt, basert på investeringskostnad og lønnsomhet.
- Årlig produksjon for solcellepaneler er estimert å være ca. **134 950 kWh**.
- Det er beregnet plass til **322** stk. (550W) solcellepaneler på det oppgitte arealet.



Solcelleanlegg basert på effektprofil:



- Topp månedene er mai, juni og juli med over **22 500 kWh** hver måned
- Man har god utnyttelse fra mars til september med over **9 800 kWh** i snitt hver måned

*\*januar, november og desember er ikke måneder med mye produksjon i Norge/Norden da det er veldig lite sol mtp. jordens rotasjon, men til gjengjeld har vi veldig god produksjon om våren, sommeren og høsten da vi har lange dager med mye sol*

## KONKLUSJON

Basert på våre funn under beferingen og utarbeidingen av denne rapporten så kommer vi følgende konklusjon for redusering av forbruket i borettslaget:

Det mest lønnsomme tiltaket Borettslaget Carl Berner Terrasser kan gjennomføre er tiltak 1. Vi anbefaler derfor installasjon av varmepumpesentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder. Det er beregnet at dette vil redusere forbruket i borettslaget med ca. **503 477 kWh** (21,5%). Det er beregnet at dette tiltaket vil være inntjent i løpet av ca. 5,7 år eller tidligere, avhengig av fremtidens strømpriser.

Vi anbefaler deretter at dere gjennomfører tiltakene i følgende rekkefølge for mest mulig effektiv løsning:

Tiltak 2 – Energimåling og energistyring for varmekabler, taks luk og oppvarmingskilder i fellesområder

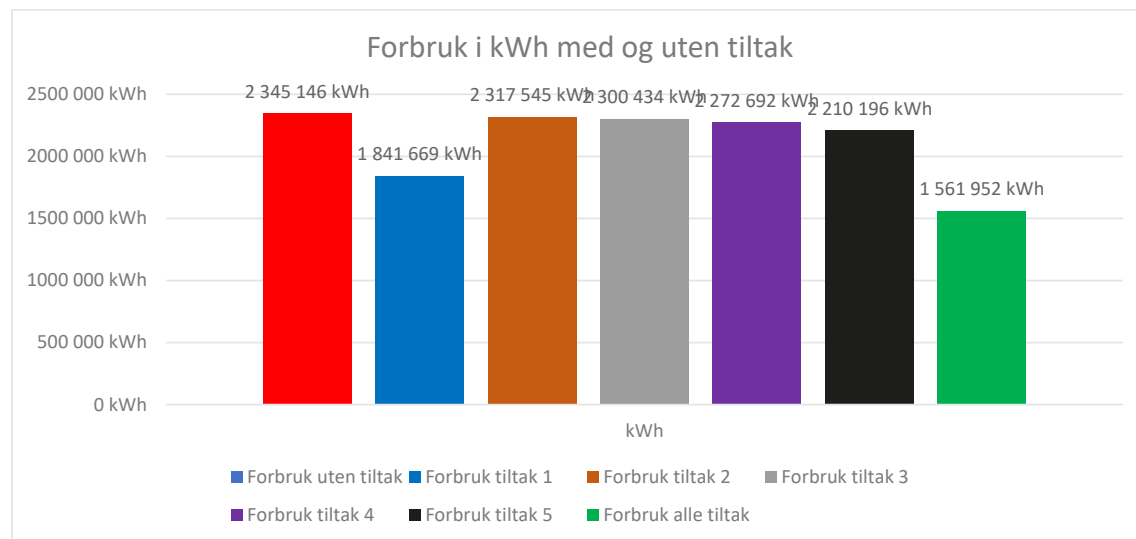
Tiltak 3 – Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg

Tiltak 4 – Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann

Tiltak 5 – Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget

Ved gjennomføring av alle nevnte tiltak så vil man oppnå en reduksjonsgrad på **33,4%**. Dette vil da redusere det totale energiforbruket i borettslaget med **783 194 kWh**. Nytt energiforbruk er da estimert til å være ca. **1 561 952 kWh**.

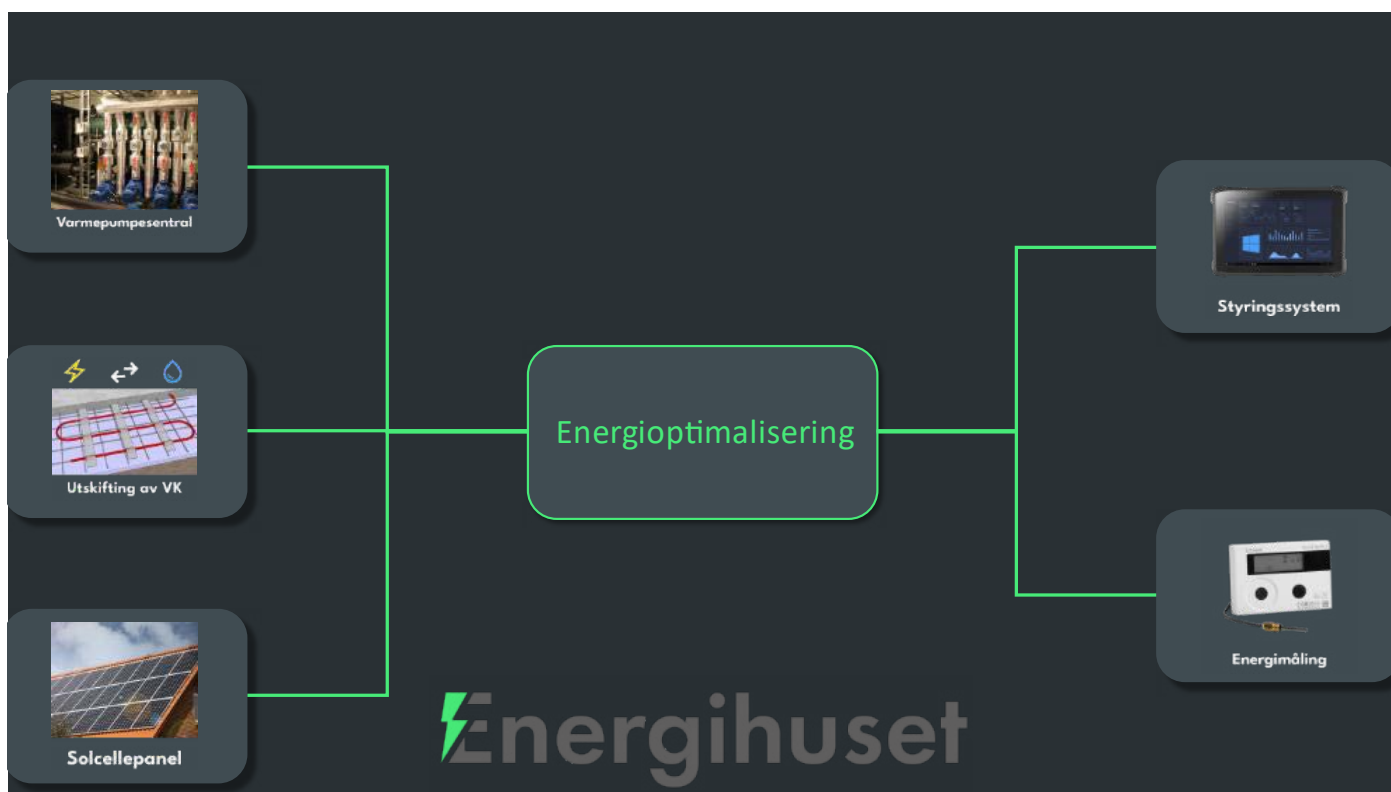
Alle tiltakene er å regne som «enkelstående». Ved gjennomføring av flere tiltak så vil reduksjonsgraden forandre seg da f.eks. varmebehovet endres. Se «simulering av fremtidig forbruk» for å se hvordan besparelsesgradene reduseres iht. gjennomføring av flere tiltak.



## SKISSERT ENERGIOPTIMALISERINGSLØSNING

En oversikt over tiltenkt energioptimaliseringsløsning for Borettslaget Carl Berner Terrasser. Energiløsningen er basert på tiltakene som er presentert tidligere i analyserapporten.

- Installasjon av ny generasjon luft-til-vann-varmepumpeentral for oppvarming av varmtvann og oppvarming av fellesområder med utnyttelse av avkastvarme fra leilighetene i borettslaget
- Energimåling og styringssystem for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder
- Utskifting av elektriske varmekabler til vannbåren snøsmelteanlegg
- Individuell måling og avlesning for varmtvann
- Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget



## SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK

Tatt i hensyn de tiltak vi anbefaler i avsnitt over vil vi kunne estimere nytt forbruk sett mot dagens eksisterende forbruk.

Tabellen under viser estimert nåværende forbruk ved daglig drift og estimert fremtidig forbruk med de ulike tiltak gjennomført.

- **Rød** kolonne viser estimert forbruk uten tiltak
- **Blå** viser estimert forbruk med kun varmepumpesentral
- **Oransje** viser estimert forbruk med kun energimåling og energistyring
- **Grå** viser estimert forbruk med kun utskiftning av snøsmelleanlegg
- **Lilla** viser estimert forbruk med kun energimåling for individuell måling og avlesning
- **Svart** viser estimert forbruk med kun solcellepaneler på taket
- **Grønn** viser estimert forbruk med alle nevnte tiltak ovenfor

Basert på simuleringene til Borettslaget Carl Berner Terrasser vil vi se følgende forbedrende resultater:

Estimert energiforbruk	Estimert forbruk tiltak 1	Estimert forbruk tiltak 2	Estimert forbruk tiltak 3	Estimert forbruk tiltak 4	Estimert forbruk tiltak 5	Estimert forbruk alle tiltak
2 345 146 kWh	1 841 669 kWh	2 317 545 kWh	2 300 434 kWh	2 272 692 kWh	2 210 196 kWh	1 561 952 kWh

## REDUKSJON – KLIMAAVTRYKK

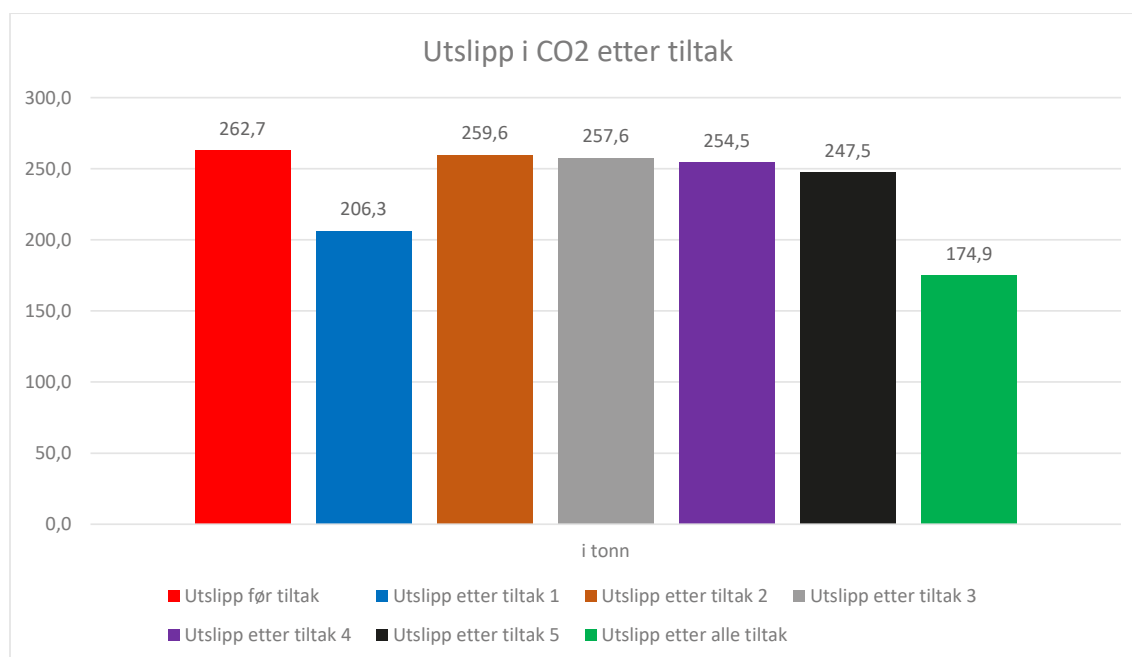
Med bakgrunn i Borettslaget Carl Berner Terrasser sitt estimerte forbruk på **2 345 146 kWh** så regner en med strømleveranse gjennom «*nordisk miks*» \* at kostnaden for denne produksjonen av energi tilsvarer ca. **262,7 tonn CO<sub>2</sub>** pr. år.

Med skissert reduisering av energibruken ved f.eks. tiltak 1 (**21,5%** reduksjon), vil dette utslippet reduseres med ca. **56,4 tonn CO<sub>2</sub>**. Nytt estimert utslipp er da regnet til å bli ca. **206,3 tonn CO<sub>2</sub>**.

Dersom alle tiltak blir gjennomført og energiforbruket blir redusert med totalt **33,4%**, så vil utslippet reduseres med totalt **87,7 tonn CO<sub>2</sub>** og nytt estimert utslipp blir da ca. **174,9 tonn CO<sub>2</sub>**.

\*1 tonn CO<sub>2</sub> tilsvarer ca. 4 500km lang flytur for en person

\*Norge er del av det europeiske strømmarkedet, i tillegg til egen strømproduksjon i Norge får vi tilførsel fra andre land – spesielt land i Norden. Denne miksen av kraftleveranse betegnes som nordisk miks.



## TILTAK – VEIEN VIDERE

Våre funn i denne rapporten viser at det er et meget stort potensial for å optimalisere energikostnadene og klimaavtrykket til Borettslaget Carl Berner Terrasser.

Energihuset anbefaler å gjennomføre følgende tiltak:

1. Installasjon av varmepumpesentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder
2. Energimåling og energistyring for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder
3. Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg
4. Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann
5. Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget

Med disse tiltakene vil en nå målet om et mer energieffektivt borettslag som igjen vil gi reduserte energikostnader og klimaavtrykk.

Solproduksjon vil i tillegg gjøre borettslaget mer bærekraftig, og selv om reduksjon av forbruk gir reduserte kostnader generelt, vil et solcelleanlegg redusere kostnadene forbundet med nettleie og effektledd i forbindelse med kWp.

Besparelse og estimert kostnadsramme:

Tiltak	Tiltaksbeskrivelse	Kostnad*	Besparelsesgrad [% reduksjon]
1	Installasjon av varmepumpesentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder	NOK 2 600 000	21,5%
2	Energimåling og energistyring for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder	NOK 115 000	1,2%
3	Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg	NOK 385 000	1,9%
4	Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann	NOK 385 000	3,1%
5	Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget	NOK 2 085 000	5,8%*
	<b>Totalt</b>	<b>NOK 5 770 000</b>	<b>33,4%</b>

*Besparelsesgrad på tiltak blir sett i hva hvert enkelt tiltak vil redusere på egenhånd. Ved gjennomføring av flere tiltak så vil besparelsesgradene variere basert på utførte tiltak.*

*Kostnad for hvert tiltak er estimert ut fra gjennomført befaring, datagrunnlag og dagens markedspris. Vi tar forbehold om at pris kan variere og avvik må beregnes. Ved valg av tiltak vil en detaljert prosjektering gi et enda mer konkret kostnadsnivå.*

*\*Besparelsesgrad ved sol og vindproduksjon vil kunne variere i henhold til værforhold og varierer dermed og gjennom året, ref. tabell under avsnittet om simulering. Det er brukt prognoseberegninger, men det kan være avvik.*

*Om ønskelig kan Energihuset være behjelpelig med å sette dere i kontakt med leverandører for detaljprosjektering av skisserte tiltak. Energihuset er en uavhengig part, men har samarbeidspartnere som både kan levere enkelt tiltak og totalleveranser av flere tiltak. Vi vil dermed sammen kunne finne leverandøren som er mest hensiktsmessig å gå videre med for å oppnå besparelsene som er skissert.*

## ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS

Ser vi investeringskostnaden opp mot strømprisen kan vi kalkulere lønnsomheten i forhold til tiltakene som bør gjennomføres. Med tanke på dagens strømmarked skisserer vi her 3 ulike scenarier i forhold til nivå på strømprisen. Vi har latt kostnaden for nettleie være stabil/statisk og satt den til 0,47 øre/kWh, og videre differensier vi da strømprisen i 3 nivåer.

Strømmarkedet er volatil, og dagens strømpris er på et nivå vi aldri tidligere har sett. Det er vanskelig å forutse fremtidig strømpriser, men vi ser det som lite sannsynlighet at vi vil komme tilbake til de lave strømprisene som Norge har vært vant med.

NVE spår blant annet høyere strømpriser enn hva som er å anse som normalen frem mot år 2040 og begrunnelsen for antakelsene har sammenheng med høyere gasspris, færre kjernekraftverk og strømkabler mot Europa.

Lønnsomhetsberegning							
						Strømpris kWh:	50 øre/kWh
						Nettleie eks. avgifter	47 øre/kWh
						<b>Sum strømkost pr. kWh:</b>	<b>97 øre/kWh</b>
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningstid (år)	
1	Installasjon av varmepumpecentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder	18	503 477	488 373	2 800 000	5,7	
2	Energimåling og energistyring for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder	15	27 601	26 773	115 000	4,3	
3	Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg	18	44 712	43 371	385 000	8,9	
4	Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann	15	72 454	70 280	385 000	5,5	
5	Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget	30	134 950	130 902	2 085 000	15,9	

Scenario 1: lav spotpris, 0,50 kr/kWh:

Lønnsomhetsberegning							
						Strømpris kWh:	100 øre/kWh
						Nettleie eks. avgifter	47 øre/kWh
						<b>Sum strømkost pr. kWh:</b>	<b>147 øre/kWh</b>
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningstid (år)	
1	Installasjon av varmepumpecentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder	18	503 477	740 111	2 800 000	3,8	
2	Energimåling og energistyring for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder	15	27 601	40 573	115 000	2,8	
3	Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg	18	44 712	65 727	385 000	5,9	
4	Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann	15	72 454	106 507	385 000	3,6	
5	Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget	30	134 950	198 377	2 085 000	10,5	

Scenario 2: medio spotpris; 1,00 kr/kWh

Lønnsomhetsberegning							
						Strømpris kWh:	170 øre/kWh
						Nettleie eks. avgifter	47 øre/kWh
						<b>Sum strømkost pr. kWh:</b>	<b>217 øre/kWh</b>
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningstid (år)	
1	Installasjon av varmepumpecentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder	18	503 477	1 092 545	2 800 000	2,6	
2	Energimåling og energistyring for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder	15	27 601	59 894	115 000	1,9	
3	Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg	18	44 712	97 025	385 000	4,0	
4	Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann	15	72 454	157 225	385 000	2,4	
5	Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget	30	134 950	292 842	2 085 000	7,1	

Scenario 3: høy spotpris; 1,70 kr/kWh

## FORBEHOLD:

*Det tas forbehold om trykkfeil og feil i tallgrunnlag i rapporten da den er utarbeidet på bakgrunn av innhentet data fra tredjepart (netteier/Elhub), samt informasjon mottatt fra oppdragsgiver om byggene.*

*Befaring og målinger som er gjort er innenfor en bestemt tidsperiode og det lagt til grunn i rapporten at perioden representerer normalen når det gjelder bruk i byggene. Ved realisering av et energieffektiviseringsprosjekt i regi av Energihuset må det bli utført detaljkartlegging av de tekniske anlegg i forbindelse med utarbeidelse av tiltak. En slik detaljkartlegging vil i enda større grad gi spesifikk kostnad og besparelsegrad ved gjennomføring av tiltaket/-ene.*

## VEDLEGG

### VEDLEGG 1 – UTBLÅSNINGSVENTILER PÅ TAK



Takene med utblåsningsventiler på alle nivåer som blåser ut varm luft fra leilighetene. Det anbefales at man utnytter denne varmen.

### VEDLEGG 2 – UTBLÅSNINGSVENTIL



Utblåsning på taket fra avtrekket til kjøkkenviftene. 1. til hver leilighet. Disse ventilene blåser ut ca. 19 °C (Ref.termografi) Denne energien kan gjenvinnes mot en varmepumpesentral som gir høyere årsmiddeltemperatur og økt effektivitet.

**VEDLEGG 3 – AVKASTVARME FRA TEKNISKROM**

Varmen fra varmtvannssentralen-/teknisk rom blåses rett ut, med betydelige mengder varmetap. Det anbefales å flytte denne luften inn i garasjen om tiltak 1 utføres.

## VEDLEGG 4 – GARASJEANLEGG



Garasjen på utsiden. Varmtvannsløp-/teknisk rom ligger rett på innsiden av porten - enkel tilkomst.

## VEDLEGG 5 – INNSIDE GARASJEANLEGG



Garasjen har en innkjøringsåpning med automatisk åpning og lukking. Noe som resulterer i en jevn temperatur gjennom hele året.

## VEDLEGG 6 – AVKASTVARME FRA LEILIGHTER TIL GARASJE



Avkastvarme fra leilighetene inn i garasjen.

## VEDLEGG 7 – UTVENDIGE VARMEKABLER



Varmekablene er på selv når det ikke er nødvendig, og med korrekt energistyring og energimåling kan det oppnås betydelige besparelser. Om tiltak 2 utføres omhandler dette å etablere bedre styringssystem for disse varmekablene. Om tiltak 1 utføres ser vi det som gunstig å også utføre tiltak 3 hvor det elektriske varmekabler erstattes med vannbåren snøsmelteanlegg.

## VEDLEGG 8 – PLASSERING VARMEPUMPESENTRAL



Om tiltak 1 gjennomføres, så kan varmpumpesentralen plasseres i disse utearealene.

## VEDLEGG 9 – VARMEKILDER FELLESAREALER



For øyeblikket benyttes elektriske panelovner og stråleovner til oppvarming av fellesarealer. Om tiltak 1 utføres, anbefales det å gå over til vannbårne viftekonvektorer, da disse er mer effektive.

**VEDLEGG 10 – VANNMÅLER LUKE**

Lukene der målerne for vannet sitter per i dag.

## VEDLEGG 11 – TYPE VANNMÅLER



Erstatte gamle og manuelle varmtvannsmålere med nye energimålere (tiltak 4) vil redusere arbeidsmengden og øke bevisstheten rundt energiforbruk.

## VEDLEGG 12 – TEMPERATUR VARMTVANN



Temperaturen i VVB er over 75 °C per idag.

## VEDLEGG 13 – TIDSRELE



Anbefales å kontakte leverandør for å oppdatere denne enheten med en som har bedre styringsmulighet på PC, eller app.

## VEDLEGG 14 – STRØMKURSER FELLES

Kurs nr.	Utsagn	Journal Bogen	Ant. st.	Stør.	Utsagn nr.
F18	Utelys + Utelys Bortopp A+B				
F19	Brannsentral				
F20	Element til VVB blokk A				
F21	Element til VVB blokk A				
F22	Element til VVB blokk A				
F23	Element til VVB blokk A				
F24	Element til VVB blokk A				
F25	Element til VVB blokk A				
F26	Element til VVB blokk A				
F27	Lede og markeringslys, blokk B				
F28	Lede og markeringslys, blokk B				
F29	Lede og markeringslys, mellombygg + Blokk A				
F36	V Kabel tak blokk A, Via UF.433.A52				
F38	V Kabel tak blokk B, Via UF.433.B52				
F40	Varmekurs, V.Kabel, Chemelox	Kombi			
F41	Varmekurs, V.Kabel, Chemelox	Kombi			
F42	Varmekurs, V.Kabel, Chemelox	Kombi			
F43	Varmekurs, V.Kabel, Chemelox	Kombi			
F44	Varmekurs, V.Kabel, Chemelox	Kombi			
F45	Varmekurs, V.Kabel, Chemelox	Kombi			
F46	Varmekurs, V.Kabel, Chemelox	Kombi			
F50	Element til VVB blokk B				
F51	Element til VVB blokk B				
F52	Element til VVB blokk B				
F53	Element til VVB blokk B				
F54	Element til VVB blokk B				
F55	Element til VVB blokk B				
F70	Varmekurs, V.kabel, Chemelox	Kombi			
F71	" " " " " "	" " " "			
F72	stikk i DATA ROM	" " " "			
F73	" " " " " "	" " " "			
F74	" " " " " "	" " " "			
S74	lys i korridor				
S18	BRYTER FOR UTELYS				

Mange kurser for varmekabler og varmtvansberedere. Det kan frigjøres mye kapasitet til elbil ladning.

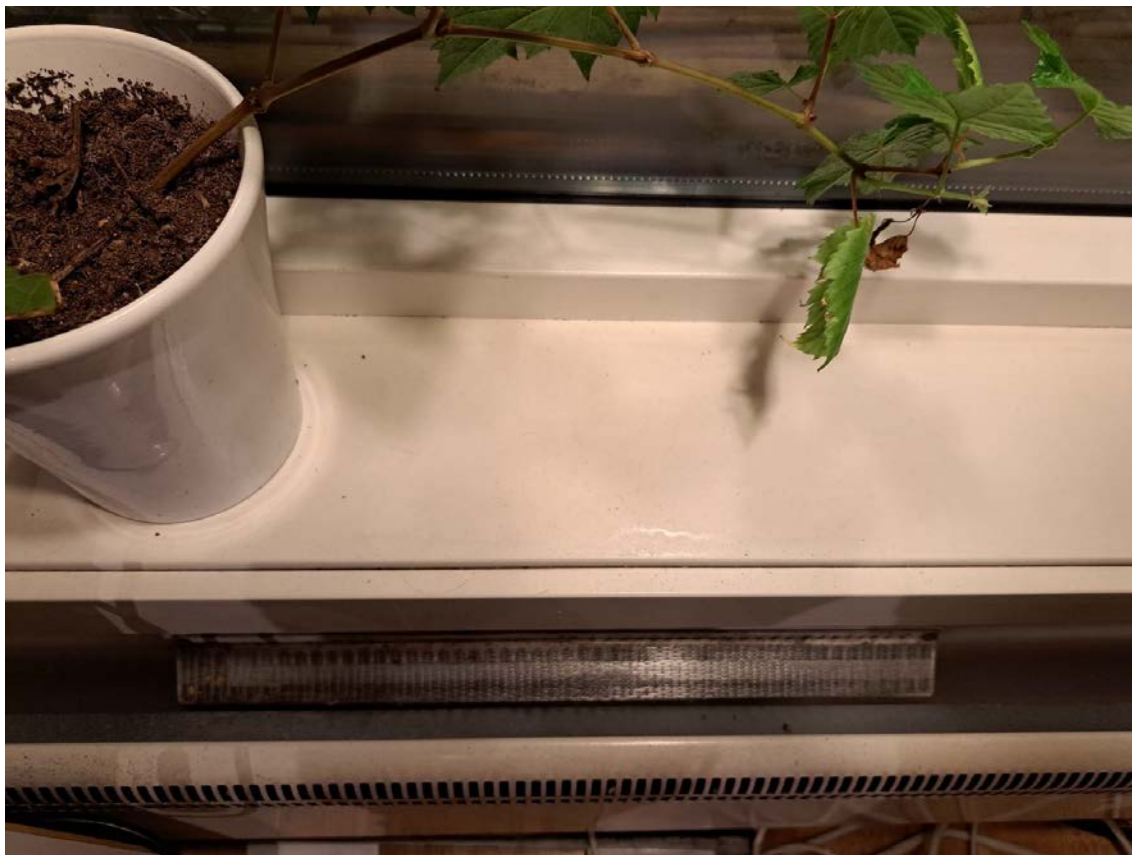
**VEDLEGG 16 – BELYSNING**

Mange lyskilder har allerede blitt erstattet med LED-belysning. Implementering av styring på bevegelse eller tidsstyring med automatisk dimming eller av-/på funksjon er viktig for å maksimere effektiviteten.

## VEDLEGG 17 – LUFTEVENTIL SOVEROM



Lufteventil på soverommet som gir kalde gulv.

**VEDLEGG 18 – LUFTEVENTILER I LEILIGHET**

Kaldluft som kommer fra ventiler ved gulvet, fører til at varmeovnene ofte er i bruk. Dette bør endres for å forbedre energieffektiviteten.

# Likviditetsanalyse Carl Berner Terrasser Borettslag

v/Energirådgiver i OPAS Carina Hiorth  
Oslo 11.12.2024

*Redigert versjon*



## Likviditetsanalyse

Vi viser til bestilling av likviditetsanalyse i forbindelse med planlagt rehabilitering i Carl Berner Terrasser Borettslag. Kostnader til prosjektet er lagt inn iht. opplysninger fra OBOS Prosjekt AS ved Carina Hiorth og rådgiver på forvaltning Sondre K. Steigen. De 3 alternativene er etter ønske fra styreleder Matthias Iversen.

Endring: Etter utsendelse av likviditetsanalysen 02.12.24 har det kommet inn nye oppdaterte tall i budsjett 2025, endret saldo og løpetid på 3 lån i Husbanken. Dette er oppdatert i vedlagte alternativer.

Det er lagt ved et alternativ 0 som viser dagens status uten låneopptak. Alternativet viser at felleskostnadene må øke med rundt 6% for å få et nivå hvor inntekter og utgifter går i kr 0.

### **Alternativ 1 Innstallering av energibrønner og varmepumpe - 100% låneopptak:**

Kostnad til rehabilitering er lagt inn med kr 10 543 000,- iht. opplysninger fra Carina Hiorth. Arbeidene forutsettes igangsatt pr. 01.03.2025 og avsluttet pr. 30.09.2025. Kostnadene er fordelt i henhold til oppsett fra OPAS.

Alternativet er lagt inn med fullt låneopptak. Nytt lån forutsettes delutbetalt pr. 01.04.2025 og pr. 01.07.2025. Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 20 år og 7 mnd. avdragsfrihet. Løpetiden er lagt inn etter avtale med Carina og styreleder.

Alternativ 1 A er lagt inn uten ENØK-støtte, mens alternativ 1 B er lagt inn med ENØK-støtte.

### **Alternativ 2 – Innstallering av energibrønner og varmepumpe - 50% låneopptak/50% egenkapital:**

Alle kostnader og datoer er lik alternativ 1.

Alternativ 2 A er lagt inn med finansiering 50% låneopptak og 50% egenkapital.

Alternativ 2 B er lagt inn med finansiering 50% låneopptak og 50% egenkapital samt støtte fra Enova kr 3 000 000. Støtten innbetales direkte på lånet.

### **Alternativ 3 – Innstallering av energibrønner og varmepumpe- 100% egenkapital:**

Alle kostnader og datoer er lik alternativ 1. Alternativ 3 A er lagt inn med 100% bruk av oppspart egenkapital.

Alternativ 3 B er lagt inn med 100% bruk av egenkapital samt støtte fra Enova kr 3 000 000.

Tabellen nedenfor oppsummerer analysen:

Oppsummering Carl Berner Terrasser Borettslag						
	Alternativ 1 A	Alternativ 1 B	Alternativ 2 A	Alternativ 2 B	Alternativ 3 A	Alternativ 3 B
Løpetid nytt lån Avdragsfrihet lån rehab.	20 år 7 mnd.	20 år 7 mnd.	20 år 7 mnd.	20 år 7 mnd.	Ingen lån	Ingen lån
Energibrønn og varmepumpe	kr 10 543 000	kr 10 543 000	kr 10 543 000	kr 10 543 000	kr 10 543 000	kr 10 543 000
Finanskostnader	kr 269 550	kr 269 550	kr 94 842	kr 94 842	kr -	kr -
Total prosjektkostnad rehab.	kr 10 812 550	kr 10 812 550	kr 10 637 842	kr 10 637 842	kr 10 543 000	kr 10 543 000
Nytt lån rehabilitering	kr 10 000 000	kr 10 000 000	kr 5 000 000	kr 5 000 000	kr -	kr -
ENØK-støtte*		kr 3 000 000	kr -	kr 3 000 000	kr -	kr 3 000 000
Anbefalt økn. i FK pr. 01.01.25	25 %	25 %	20 %	17 %	6 %	6 %
Anbefalt økn. i FK pr. 01.07.26	0 %	0 %	0 %	0 %	3 %	3 %
Anbefalt økn. i FK pr. 01.07.27	0 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Anbefalt økn. i FK pr. 01.07.28	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Anbefalt økn. i FK pr. 01.01.29	0 %	0 %	0 %	0 %	3 %	3 %
Totalt anbefalt økn. FK	29%	33 %	27 %	24 %	19 %	19 %

**\* ENØK-støtte nedskrives direkte på lånet.**

Selskapet bør, etter vår vurdering, vanligvis budsjettere med en kassebeholdning på minimum ca. 10-15 % av selskapets totale inntekter i løpet av et år, for å ta høyde for svingninger i likviditeten. I denne saken har selskapet godt over anbefalt oppspart egenkapital slik at dette ikke gjør seg gjeldende. Overskuddslikviditet utover dette kan selskapet benytte til ekstraordinær nedbetaling av lån, vedlikeholdsarbeider eller sparing til prosjekter i fremtiden.

Det vil være usikkerhet knyttet til fremtidig renteutvikling. Jo tyngre selskapet er belånt, desto mer rentefølsomt vil selskapets fremtidige likviditetsutvikling være. Vi har forutsatt en rentesats 5,99 % p.a. for lån som er dagens rente for tilsvarende lånesum. En økning i rentenivået på 1% må kompenseres med en økning av felleskostnadene (renter/avdrag) på ca. 5% for å opprettholde kontantstrømmen som fremkommer i analysen.

**Brenselregnskap:**

Selskapet har eget brenselregnskap. Det vil si at inntekter og utgifter knyttet til brensel blir avregnet og krevd inn/ tilbakebetalt hver andelseier slik at resultatet blir kr 0. Dette er ikke en del av resultatregnskapet (vises kun i balanse og noter i regnskapet), og er derfor ikke tatt med i likviditetsanalysen. Det opplyses i mail fra Carina at årlige energikostnader forventes å reduseres med ca kr 680 000 per år etter at innstallering av bergvarme er gjennomført.

Kostnaden i 2023 til brenselregnskap var kr 1 124 443. Nye årlige kostnader vil fra 2026 derfor forventes redusert til kr 444 443 (kr 1 124 443- kr 680 000). Det vil si en reduksjon for andelseierne med ca. 60% til varmtvann.

Resultatene i analysen avhenger av de forutsetninger som er lagt til grunn. Felleskostnadene vil til enhver tid måtte vurderes ut fra nivået på driftsutbetalinger, vedlikeholdsplaner og rentenivå.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

- Analysen er beregnet fra og med 01.11.24.
- Budsjettert rente på nytt lån er 5,99 % p.a., som er lik dagens flytende rente på tilsvarende lån i OBOS-Banken.
- Løpende lån i Husbanken er lagt inn med rente 4,677% lik dagens rente.
- Felleskostnader og andre inntekter er lagt inn iht. gjeldende nivå.
- Andre inntekter er garasje og ekstra bod.
- For ordinært vedlikehold for 2024 (to mnd.) er det lagt inn kr 50 000 per måned etter avtale med Sondre K. Steigen. Ordinært vedlikehold for 2025 er likt budsjett for 2025.
- Driftsutbetalinger er lagt inn iht. budsjett for 2024 (to mnd.) og 2025. For 2025 er det lagt inn etter budsjett for 2025.
- Fra 2026 er det lagt inn en økning på 1,50 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.
- Inntående på konto pr. 31.10.2024 er lagt inn med kr 13 306 581,- iht. kontoutskrifter fra OBOS-banken. *Tar ikke med vedlikeholdsfond siden dette er øremerkede midler som krever vedtak fra GF, så disse to kontoene kommer i tillegg.*
- Leverandørgjeld er lagt inn med kr 87 727,- iht. økonomisk rapport pr. 31.10.2024.

Ta gjerne kontakt hvis det er spørsmål til analysen eller endringer i analysens forutsetninger. Vi sender gjerne et lånetilbud når finansieringsbehovet er avklart. Vi ser frem til et fortsatt positivt samarbeid.

### Med vennlig hilsen

Haldis Hansen

Rådgiver i OBOS-banken  
Tlf. 22 98 89 65/ 93 40 22 19

Vedlegg: Likviditetsanalyse



Borettslaget Carl Berner Terrasser

Kundenr. 995546

# Visuell befarringsrapport

fra befaring 31.10.24 av takterrassene i  
Sinsenveien 5 - 9



OBOS Prosjekt AS  
November 2024

Kunde nr.: 995546 Prosjekt nr. 240700	Prosjektleder:  Ole Ness	Godkjent av:  Øyvind Bodsberg - Avdelingsleder	Dato  07.11.2024
Dokumentet er elektronisk kontrollert og godkjent			

## Innledning

OBOS Prosjekt ble kontaktet av styret i Carl Berner Terrasser Borettslag for å vurdere takterrassene. Det ble det enighet om en befaring for å gjøre en visuell vurdering av takterrassene samt foreslå videre tiltak/løsning.

Sameiet består av fire blokker med totalt 237 leiligheter.

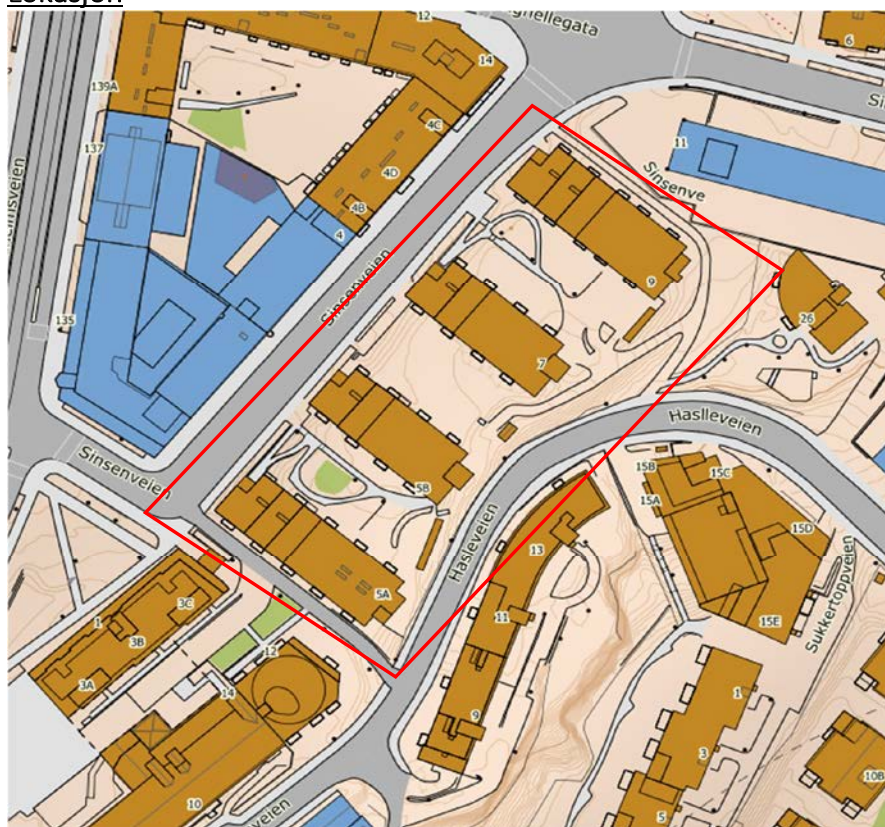
### **Befaring – Tidspunkt, sted og deltakere**

Det ble foretatt en visuell befaring den 31. oktober 2024. Det ble gjort en befaring av takterrassene i Sinselveien nr. 5A, 5B, 7 og 9.

Følgende personer deltok: John Ommund Syvertsen – Styremedlem  
Ole Ness – OBOS Prosjekt

Kopi: Sondre Kvalvik Steigen – OBOS Forvaltning

## Lokasjon



Befaringssteder er merket med:



## Visuelle observasjoner

Takterrassene er fra byggeår, 2005. Det er ifølge styret ingen aktive lekkasjer pr. 31.10.24. Beboere opplever takterrassene lite innbydende og flere har meldt om mange snublekanter på eksisterende heller.

I forbindelse med befaringen ble det gjort visuelle observasjoner av heller, sluk, gjennomføringer og asfaltapp.

### **Sinsenveien 5A:**

Takterrassen er trappet over 3 etasjer – 4., 5. og 6. etasje.



Bildene over gir et overblikk over takterrassen og en luftekasse med ansamling av vann. På bildet til venstre ser man hvite ventiler. Disse er montert noe lavt med tanke på snø.



Bildene over viser sprukket fug i gjennomføring og ujevne heller.



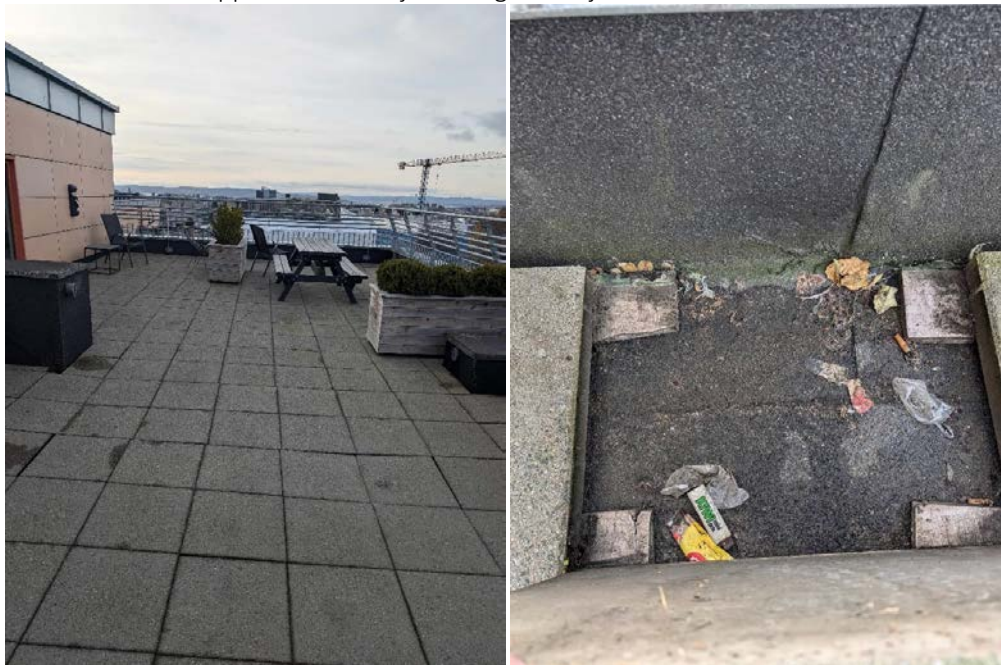
Bildene over viser sluk og ujevne heller.



Bildene over viser solskadet membran og sprukket helle.

#### Sinsenveien 5B:

Takterrassen er trappet over 2 etasjer - 5. og 6. etasje.



Bilde til venstre gir et overblikk over takterrassen. Bilde til høyre viser søppel og organisk materiale som ligger under hellene.



Bilde over viser sluk.



Bildene over viser sprukket helle og solskadet membran.



Bildene over viser gjennomføring hvor fug har sprukket opp. Det mangler også innfesting i lufttekassa.



Bildene over viser lufttekasse hvor toppen er skadet.



Bildene over viser gjennomføringer hvor fug har sprukket.

### Sinsenveien 7:

Takterrassen er trappet over 2 etasjer. 6 og 7 etasje.



Bildene over gir et overblikk av takterrasse i 7 etasje. Det ble observert mose på hellene. På bilde til høyre ser man en helle som ikke ligger jevnt. Det antas at XPS platen ikke ligger slik den skal eller har gått i oppløsning.



Bildene over viser heller og underlag. Det gror mose mellom hellene. Det ble også observert organisk materiale mellom og rundt hellene som kan hindre avrenning mot sluk.



Bildene til venstre viser sprukket helle. Bilde til høyre viser en ansamling av vann som ikke renner mot sluk. Det ble observert lokale ujevnheter i fallisolasjonen.



Bildene over viser sprukket og skadet heller.



Bildene over viser solskadet membran og topp på gjennomføring med mot fall.

**Sinsenveien 9:**

Takterrassen er trappet over 3 etasjer. 6, 7 og 8 etasje.



Bildene over viser øverste platå. Heller ligger noe ujevnt, det er gror mose mellom heller og på luftkasser.



Bildene over viser Rekkverk og innfesting. Rekkverkene er skrudd direkte gjennom membranen.



Bildene over viser membranen under hellene og sluk. Det ble observert søppel, sand under hellene.



Bildene over viser gjennomføring. Det ble ikke observert svanker eller avvik på membranen.



Bildene over sluk og heller. Øverst på bilde til venstre, har XPS platene som fungerer som hellene ligger på begynt å gå i oppløsning. Bilde til høyre viser svært ujevne heller.



Bildene over viser luftekasse. Membranen har seget noe og toppen av kassa har mot fall så vann blir liggende oppå kassa.



Bilde over viser solskadet membran.

## **Sammendrag**

Takterrassene i Carl Berner Terrasse Brl er fra bygger år 2005. Oppbyggingen på takterrassene er ifølge styret: Membran, isolasjon og fall isolasjon, 2 lag asfaltapp og heller støttet opp av XPS plater.

Under befaringen ble det observert en del søppel og organisk materiale som mose både på, i sprekke og under hellene. Hellene ligger ujevnt med underlaget som lager snublekanter for beboere. Flere av hellene var sprukket eller skadet. Hellene lå på flere steder helt inntil membran som kan slite over tid.

Membranen var i god stand i forhold til alder. Det ble observert flere solskader hvor sanden og øverste laget på membran har seget. Dette kommer av asfaltappen blir for varm når sola står på. Så lenge ikke membran er perforert er dette mer en estetisk skade. Det ble også observert noen lokale ujevnheter på membran hvor vann samlet seg.

Luftkassene hadde svanker på toppen så vann samler seg. Gjennomføringene i kassa hadde noen småskader og fugingen rundt var flere steder sprukket opp.

### **Anbefalte tiltak**

Basert på informasjon fra befaringen og dialog med styre har vi foreslått tre alternativer:

Alternativ 0 - Ingen tiltak: (anbefales ikke)  
Det gjøres ingen tiltak med takterrassene.

Alternativ 1 - Enklere tiltak: (anbefales)  
Hellene kan fjernes og rengjøres for mose og sand. Membranen under rengjøres for søppel, organisk materiale og sand før hellene monteres på nye XPS plater eller annen type støttebein. Skadete heller erstattes.  
Gjennomføringer fuges på nytt for å sikre mot vanninntrenging.

Det er viktig at slukene blir rengjort jevnlig. Boligselskapet bør lage en rutine for dette.

Alternativ 2 – Full rehabilitering: (anbefales ikke)  
Membranen på takterrassene nærmer seg 20 år. Det anbefales ikke å gjøre en full rehabilitering av takterrassene nå, da teknisk levealder på asfaltapp er 25 – 30 år. Da riggekostnaden vil være en av de største postene i et slikt prosjekt, anbefales det at takterrassene rehabiliteres samtidig som takene, som består av samme materiale.

Boligselskapet vi tjent mest på å bruke gjenværende levetid på å samle midler til en rehabilitering av både tak og takterrasser.

OBOS Prosjekt AS kan bistå boligselskapet med innhenting av tilbud fra entreprenører og gjennomføring av tiltaket ved behov.

## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.01.25

Selskapsnummer: 5546 Selskapsnavn: BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Borettslaget Carl Berner Terrasser



## Vedtekter (Bylaws)

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 4. mars 2009. Endret 12. mars 2018, 12. mars 2019 og 16. Juni 2020.

The English translation of the Bylaws can be found towards the end of the document

---

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Borettslaget Carl Berner Terrasser er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Antallet andeler i laget vil kunne variere etter sammenslåing og oppdeling av andeler i samsvar med vedtektenes pkt. 2-1 (7) og (8).
- (3) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (4) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

## **Borettslaget Carl Berner Terrasser**



- (5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
- (7) Styret kan ikke nekte å godkjenne sammenslåing/oppdeling av ilignende andeler (hovedleilighet/bileilighet) om dette utføres i samsvar med dette punkts (8). Den andelseier som er tiltakshaver skal dekke alle kostnader ved sammenslåingen/ oppdelingen. Dette gjelder også det til enhver tid vedtatte behandlingsgebyr til borettslaget.
- (8) Andelseier må fremlegge de nødvendige godkjenninger fra bygningsmyndigheten før slik tillatelse kan gis.

### **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Dette kan allikevel bare skje til personer over 18 år.
- (3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.
- (5) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette være i hende til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning være i hende til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (6) 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.
- (7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader og andre kostnader i forbindelse med bruksretten frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

# Borettslaget Carl Berner Terrasser



## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruk av garasjeanlegget er forbeholdt de som har kjøpt særskilt bruksrett til dette.
- (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) Generalforsamlingen og/eller styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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 er en juridisk person,
  - 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den (opp til 50%) til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

# Borettslaget Carl Berner Terrasser



(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

## 4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med dem til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## 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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

## **Borettslaget Carl Berner Terrasser**



- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (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.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

# Borettslaget Carl Berner Terrasser



## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### 6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) 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.

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 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.

### 7-2 Pålegg om salg

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

## **Borettslaget Carl Berner Terrasser**



### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år såfremt annet ikke angis. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Det kan velges høyst en person fra leietakerne i bileilighetene (utleieenheten) til styret.

### **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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **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.

# Borettslaget Carl Berner Terrasser



(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 borettslaget 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, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 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 har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

## **Borettslaget Carl Berner Terrasser**



(4) All informasjon fra borettslaget inklusiv innkallinger til generalforsamling kan sendes elektronisk. Andelseiere og eiere av eksklusiv bruksrett til garasjen plikter å oppgi e-mail adresse.

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### **9-6 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.

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

### **9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

# *Borettslaget Carl Berner Terrasser*



## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

(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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

## **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. juni 2003 nr 39.

# **Borettslaget Carl Berner Terrasser**



## **12. Bruksrett til garasjeplasser**

### **12-1 Bruksrett, overdragelse og kostnader**

I borettslagets kjelleretasje er det 110 parkeringsplasser. Bruksretten til garasjeplassene er solgt, slik at det for hver garasjeplass gjelder en eksklusiv bruksrett. Til bruksretten er det knyttet et garasjebevis. Bruksretten til hver garasjeplass kan videreselges. Ved videresalg må garasjebeviset transporteres til ny eier. Det er kun lov å eie to garasjeplasser pr. andelseier /eier.

Alle kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget skal i sin helhet dekkes av de som har bruksrett til garasjeplassene. Brukere av garasjeplass betaler inn et beløp bestemt av styret for dekning av kostnader. Beløpet betales inn i månedlige rater.

For styrets saksbehandling ved overførsel av bruksrett til garasjeplass innkreves et beløp stort kr 500,-. Beløpet kan endres uten varsel.

I tillegg kommer transportgebyr m.m. til forretningsfører. Dette betales av selger, såfremt annet ikke avtales mellom partene.

### **12-2 Forkjøpsrett**

Ved salg av garasjeplass til person som verken eier eller samtidig kjøper andel i borettslaget gjelder det en forkjøpsrett. Forkjøpsretten går etter andelseierens ansiennitet som andelseier i laget. Ved salg av garasjeplass omfattet av forkjøpsretten, skal slikt salg minimum publiseres på lagets hjemmesider, og hvis relevant, på lagets offisielle kanaler i sosiale medier og lignende. Forkjøpsrett må kreves skriftlig, og kravet må være styret i hende senest 7 dager etter slik publisering.

## **13. Videoovervåkning m.m.**

### **13-1 Mulighet for montering av kamera-/videoovervåkning utstyr.**

Det tillates å montere og foreta kamera-/videoovervåkning på borettslagets område. Et styremedlem har myndighet til å hente ut bilder fra overvåkningen ved behov. Dette kan være for eksempel (ikke uttømmende) i forbindelse med innbrudd, hærverk og brudd på husordensreglene.

Ved uthenting av bilder må minst to styremedlemmer informeres.



Oslo, 1. januar 2020

## **Retningslinjer vedrørende strøm/varmtvannsavgregning ved eierskifte**

Det er kun to eksterne strømmålere felles for hele borettslaget. Det de enkelte har er privat pulsmåler. Det er en privat pulsmåler for strøm for hver andelseilighet (felles for hovedleiligheten og utleieenheten), mens det er en egen varmtvannsmåler for hovedleiligheten og for utleieenheten. Det vil igjen si at dersom du har utleieenhet, vil du ha 2 separate varmtvannsmålere.

Den ordinære strøm- og varmtvannsavgregningen skjer ved årsskiftet (1. januar) hvert år. Det foretas da automatiske måleavlesninger. I løpet av 1. kvartal i det påfølgende regnskapsåret, utregnes differansen mellom å konto innbetalingene gjennom året og den faktiske kostnaden. Ved overdekning (betalt for mye) blir det overskytende tilbakebetalt til andelseier ved faktureringsstidspunktet. Ved underdekning (betalt for lite) blir det underskytende fakturert andelseier ved faktureringsstidspunktet. Det er dessverre ikke mulig å finne ut det nøyaktige forbruket ellers i året. Da borettslaget kun får sin avgregning ved årsskiftet.

Styret/foretningsfører har ikke historiske måledata fra tidligere måleavlesninger, men har måledata fra det siste avgregningstidspunktet. Dette vil si kun ved årsskiftet hvert år. Det foretas ikke automatiske avlesninger utenom dette tidspunktet. Det er således ikke mulig å be om avlesning tilbake i tid (dersom dette ikke er 1. januar).

Ved eierskifte, har kjøperen ansvaret for å foreta de nødvendige avlesninger og verifisere tallene sammen med tidligere andelseier ved overtagelsen. Avlesningen gjøres manuelt på egenhånd. I denne forbindelse er det utarbeidet et eget avlesningsskjema. Avlesningsskjemat kan både lastes ned fra borettslagets hjemmeside ([www.carlberner.net](http://www.carlberner.net)) eller utlevert fra forretningsfører forbundet med meglerforespørsel. Både kjøper og selger skal ha hver sin kopi av avlesningsskjemaet. I tillegg skal dette sendes både til [styret@carlberner.net](mailto:styret@carlberner.net), samt megler. Megler oversender avlesningsskjemaet til forretningsfører sammen med oppgjørsbrevet.

For de som har fylt ut avlesningsskjemaet nevnt ovenfor, blir det sendt ut en egen avgregning/oppgjør både til kjøper og selger etter 1. kvartal i påfølgende regnskapsår, basert på det innsendte avlesningsskjemaet. Selgeren vil bli belastet for faktureringsgebyr forbundet med utsendelsen av avgregningen.

# Borettslaget Carl Berner Terrasser



## Avlesningsskjema for strøm- og varmtvanns målere ved eierskifte

E-post: [styret@carlberner.net](mailto:styret@carlberner.net)

Alle poster merket \* skal fylles ut før oversendelse.

<b>*Dato for overtagelse:</b>	
<b>*Leilighetsnr:</b>	<b>*Utleieenhet nr:</b>
<b>*Adresse:</b>	
<b>*Postnr:</b>	<b>*Sted:</b>
<b>*Navn tidligere eier:</b>	
<b>*Ny adresse</b>	
<b>*Postnr:</b>	<b>*Sted:</b>
<b>Telefon nr:</b>	<b>*E-post:</b>
<b>*Navn ny eier:</b>	
<b>*Fakturaadresse:</b>	
<b>*Postnr:</b>	<b>*Sted:</b>
<b>Telefon nr:</b>	<b>*E-post:</b>

Strømmåler nummer: .....

Målerstand uten desimaler: .....

Vannmålernummer: .....

Målerstand med desimaler: .....

Vannmålernummer utleieenhet: .....

Målerstand med desimaler: .....

Måleravlesning er gjort, dato: \_\_\_\_\_

Tidligere eier/selger: dato, signatur:

Ny eier/kjøper: dato, signatur:

Det sendes egen avregningen både til selger og kjøper. Avregningen foreligger først rundt april måned i påfølgende regnskapsår, se retningslinjer vedrørende strøm/varmtvannsavregning ved eierskifte.

Skjema undertegnes av kjøper og selger, som beholder hver sitt eksemplar, en kopi oversendes til CBT borettslag v/ styret@carlberner.net, samt en kopi til megler. Megler oversender avlesningsskjema til forretningsføreren sammen med oppgjørsbrevet.



# Bylaws

(This translation is provided for information purposes only. Legal authenticity remains with the original Norwegian version. In the event of any inconsistency, the Norwegian version shall prevail.)

Adopted by the General Assembly on 4 March 2009. Amended on 12 March 2018 and 12 March 2019.

## 1. Introductory Provisions

### 1-1 Purpose

The Housing Cooperative Borettslaget Carl Berner Terrasser is a cooperative entity the purpose of which is to provide the Unit Owners with the right to use their own places of residence on the property of the Housing Cooperative (right of habitation) and engage in activity related to this.

### 1-2 Registered Office

The registered office of the Housing Cooperative is in the Municipality of Oslo.

## 2. Units and Unit Owners

### 2-1 Units and Unit Owners

(1) The Units have a nominal value of NOK 100.

(2) The number of Units in the Cooperative will vary with merging and partitioning of Units according to the Bylaws subsection 2-1 (7) and (8).

(3) Subject to the Bylaws and the Housing Cooperatives Act, only physical persons can be Unit Owners in the Housing Cooperative. No physical persons can own or have part-ownership in more than one Unit. Only persons who reside or will reside in the place of residence can own a Unit together.

(4) The following legal persons can in total own a Unit or Units that entitle them to at least one place of residence and up to ten percent of the places of residence in the Cooperative:

1. state,
2. county municipality,
3. municipality,
4. company, the purpose of which is to procure places of residence that are rented or controlled by state, county municipality or municipality,
5. foundation, the purpose of which is to procure places of residence that are rented or controlled by state, county municipality or municipality,
6. company, foundation or other having entered into a cooperation agreement with state, county municipality or municipality to procure places of residence for disadvantaged persons.

(5) A creditor can own one or more Units for up to two years to protect claims with mortgage in the Unit or the Units.

(6) A Unit Owner can receive a copy of the Housing Cooperative Bylaws on demand.

# **Borettslaget Carl Berner Terrasser**



(7) The Board cannot refuse to approve the merger/demerger of two adjoining Units (main flat/subsidiary flat) so long as this is done in accordance with point (8) of this subsection. The Unit Builder Owner must cover the cost of the merger/demerger. This also applies to any Housing Cooperative administration fee.

(8) The Unit Owner must also produce the required approvals from the building authorities before such permission can be given.

## **2-2 Unit Transfer and Recognition of the New Unit Owner**

(1) A Unit Owner has the right to transfer the unit.

(2) Nevertheless, this can only be done to persons over 18 years.

(3) When ownership is transferred, the acquirer's right to use the place of residence must be approved by the Board.

(4) The Board can refuse to grant such approval on fair grounds and must refuse approval if the acquisition is contrary to chapter 2 of these Bylaws.

(5) Should the Board refuse to approve the acquirer as user, the acquirer must receive notice of this 20 days after the application was received by the Housing Cooperative at the latest. If not, approval shall be taken for granted.

(6) The acquirer does not have the right to use the place of residence before approval is given or the acquirer's right to acquisition of the Unit is legally binding.

(7) The previous Unit Owner and one or more acquirers are jointly and severally responsible for the payment of common costs and other expenses related to the right of use until the new Unit Owner has been approved or the new Unit Owner's right to acquire the Unit has been legally decided.

## **3. Right of First Refusal**

### **3-1 Right of First Refusal**

The Unit Owners of the Housing Cooperative do not have Right of First Refusal.

## **4. Right of Habitation and Renting**

### **4-1 Right of Habitation**

(1) Each Unit gives the owner the right to use one place of residence in the Housing Cooperative and the right to use the communal areas for their intended or common use or other use corresponding with the times and situation. Use of the parking facilities is restricted to owners of a separate right of use.

(2) The Unit Owner cannot use the place of residence for purposes other than residing there without the approval of the Board.

(3) The Unit Owner shall treat the place of residence, other rooms and other areas with due care.

The use of the place of residence and the communal areas must not unduly or unnecessarily cause loss or inconvenience for other Unit Owners.

(4) The General Assembly and/or the Board can stipulate ordinary House Rules for the property.

### **4-2 Renting**

(1) The Unit Owner cannot, without the approval of the Board, rent out or otherwise leave the place of residence to another/others. Having the approval of the Board, the Unit Owner can rent out or otherwise leave the place of residence to another/others if:

## Borettslaget Carl Berner Terrasser



– the Unit Owner or a person mentioned in the Housing Cooperatives Act section 5-6 first paragraph no. 3 has resided in the place of residence for at least one of the last two years. The Unit Owners can, in such cases, rent out or otherwise leave the place of residence to another/others for up to three years,

-the Unit Owner is a legal person,

– the Unit Owner will be away temporarily due to work, education, military service, illness, or other weighty reasons,

– a member of the user household is the Unit Owner's spouse or in direct line of descent or the foster child of the Unit Owner or the Unit Owner's spouse,

– it concerns the right of use of anyone who has a right to claim it according to the Marriage Act section 68 or the Household Community Act.

Approval in these cases can only be denied if the user's situation provides just cause. Approval can be denied if the user could not become Unit Owner.

(2) If the Housing Cooperative has responded to the written application for user approval within a month of having received the application, the user shall be considered approved.

(3) A Unit Owner living in the place of residence can rent out or otherwise leave parts of it (up to 50 %) to another/others without approval. In addition, the unit owner may entrust the use of the entire apartment to others for up to 30 days during the year.

(4) If more than one person are joint owners of a unit, one or more co-owners not residing in the place of residence shall be considered renting or otherwise leaving the place of residence to another/others.

(5) Renting out or leaving the place of residence to another/others does not reduce the duties of the Unit Owners towards the Housing Cooperative.

(6) The Housing Cooperative can require the Unit Owner to cover expenses related to the administration of an application for rights to rent out or otherwise leave the place of residence to another/others, see pt. 6-1 (3).

### 4-3 Structural Works

(1) With the approval of the Board, a Unit Owner can make such changes to the property as are necessary due to the physical impairment of the user of the place of residence. Approval cannot be withheld without just cause.

(2) Changes that are in violation of current building regulations and other public stipulations are not allowed. Changes that affect the exterior of the building – including the installation of private radio- and TV-aerials, exterior blinds and awnings etc. are not allowed without prior approval from the Board.

## 5. Maintenance

### 5-1 The Unit Owners' Maintenance Duty

(1) Each Unit Owner shall keep the place of residence, and other rooms and other areas belonging to the place of residence, in adequate shape and perform on the inside of such as doors and windows, piping, the fuse box from and including the main/leading-in fuse, cables including accessories, heating cables, fixtures, equipment including WC, water heater, and sinks, devices and internal surfaces. Wet rooms must be used and maintained to avoid leakages.

(2) Maintenance also includes necessary repairs and change of e.g. pipes, the fuse box from and including the main/leading-in fuse, cables including accessories, heating cables, fixtures, equipment such as WC, water heater, and sinks, devices, wall paper, flooring, floor and ceiling panels, partitioning walls, cornices, cupboards, benches and internal doors including frames.

## **Borettslaget Carl Berner Terrasser**



(3) The Unit Owner is also responsible for clearing and cleaning internal sewage pipes both to and from own water lock/drain and to the Housing Cooperative's common main. If applicable, the Unit Owner shall also clean any drain drains on balconies and similar installations.

(4) The Unit Owner is personally responsible for reassuring and lawful installation and storage of substances involving fire or explosion hazard.

(5) The Unit Owner shall keep the place of residence free of insects and pests. If the presence of insects or pests is suspected, the Unit Owner is obliged to inform the Housing Cooperative in writing.

(6) The maintenance duty also includes repairs in the event of random damage including damage resulting from breaking and entering as well as bad weather.

(7) Should the Unit Owner discover damage to the place of residence for the repair of which the Housing Cooperative is the responsible party, the Unit Owner must immediately inform the Housing Cooperative in writing.

(8) Any new owner of the Unit is obliged to perform any maintenance, including repairs and replacements in the place of residence even though this should have been done by the previous Unit Owner.

### **5-2 The Housing Cooperative's Maintenance Duty**

(1) The Housing Cooperative shall keep buildings and other parts of the property in adequately good shape insofar as this duty does not belong to the Unit Owners. The maintenance duty includes external maintenance of windows.

(2) Common pipes, cables, vents and other shared installations that pass through the place of residence shall be maintained by the Housing Cooperative. The Housing Cooperative has the right to direct new installations of this type through the place of residence as long as it does not constitute a considerable inconvenience for the Unit Owner.

(3) The Housing Cooperative's maintenance duty also includes window replacement, including any necessary replacement of insulating glass, and front doors to the place of residence and repairs to or replacement of roof, tiers, supporting wall structures, drains and pipes or cables that are built into supporting structures with the exception of heating cables.

(4) The Unit Owner shall provide access to the place of residence so that the Housing Cooperative can discharge the maintenance duty, including inspection, repairs and replacements. Inspection and work shall be executed so that it does not constitute an unnecessary burden for the Unit Owner or any other user of the place of residence.

### **5-3 Repairs and Compensation**

(1) If a Unit Owner's failure to comply results in damage to Housing Cooperative property or the place of residence of another Unit Owner or fixtures naturally belonging to the place of residence, the damage shall be repaired by the Housing Cooperative.

(2) Damage to household effects and personal property shall be remedied by the injured Unit Owner. The Housing Cooperative is not liable for damage to the household effects and/or personal property.

(3) The Housing Cooperative and injured Unit Owners can demand compensation for loss resulting from a Unit Owner's failure to comply with his or her duties, cf. the Housing Cooperatives Act sections 5-13 and 5-15.

(4) Unit Owners can demand compensation for loss resulting from Housing Cooperative's failure to comply with its duties, cf. the Housing Cooperatives Act section 5-18.

## **6. Common Costs and Collateral Security**

### **6-1 Common costs**

# *Borettslaget Carl Berner Terrasser*



(1) Each Unit Owner is responsible for common costs according to a key established when the Housing Cooperative was founded. The key is fixed and can only be changed as prescribed in section 5-19 of the Housing Cooperatives Act.

(2) When there are exceptional reasons for it, expenses of this kind can still be divided according to usefulness for the individual place of residence or according to consumption.

(3) The Housing Cooperative's expenses related to the administration of an application for rights to rent out or otherwise leave the place of residence to another/others should be paid by the applicant Unit Owner, see pt. 4-2 (6).

## **6-2 Payment of the Common Costs**

(1) The common costs are due for payment on the 1st of each month. The Housing Cooperative can change the common costs with one month's written notice.

(2) For common costs that are not paid when due, the Unit Owner pays the interest in force on overdue payment according to act of 17 December 1976 no. 100.

## **6-3 The Housing Cooperative's collateral security**

Concerning claims for settlement of common costs and other claims from the cooperative relationship, the Housing Cooperative possesses a legal security interest in the Unit ahead of all other liabilities. The mortgage claim is limited to a sum equal to twice the base rate of the Norwegian National Insurance Scheme when the court orders the transfer of property.

# **7. Non-performance, Forced Sale and Dispossession**

## **7-1 Non-performance**

Breach of the Unit Owner's duties to the Housing Cooperative constitutes non-performance. Non-performance includes, among other, default on payment of common costs, neglect of maintenance duties, illegal use or letting/loaning and violation of the House Rules.

## **7-2 Forced Sale**

If a Unit Owner, despite warning, is in considerable breach of his or her duties, the Housing Cooperative can order the sale of the Unit, cf. the Housing Cooperatives Act section 5-22 first paragraph. The warning must be written and inform that considerable non-performance gives the Housing Cooperative the right to demand the Unit be sold.

## **7-3 Dispossession**

If the conduct of the Unit Owner or user entails danger of destruction or considerable deterioration of the property or constitutes a serious nuisance or inconvenience for the other property Unit Owners or users, the Board can demand dispossession from the place of residence in accordance with the Enforcement Act chapter 13. Dispossession can at the earliest be demanded concurrent to an order of sale.

# **8. The Board and the Board's Decisions**

## **8-1 The Board**

(1) The Board of the Housing Cooperative shall consist of one chairperson and 4 other members with 4 deputy members.

(2) The term of office for the Chairperson of the Board and the other members is two years unless other terms of office are specified. The deputy members are elected for one year. Board members and deputy Board members can be re-elected.

(3) The Board is elected by the General Assembly. The General Assembly elects the Chairperson of the Board separately. The Board can choose a vice-chairperson from among its members.

# *Borettslaget Carl Berner Terrasser*

(4) A maximum of one person can be elected to the Board from the secondary flats (the rental unit).

## **8-2 The Board's Tasks**

(1) The Board shall run the business in accordance with legislation, bylaws and the decisions of the General Assembly. The Board can make all decisions that according to law or bylaws do not belong to other bodies, including hiring a business manager and any other functionary.

(2) The Chairperson of the Board shall ensure the Board meets as often as necessary. A Board member or the business manager can demand that the Board be summoned.

(3) The Board shall take minutes of cases handled. The minutes shall be signed by all Board members present.

## **8-3 The Board's Tasks**

(1) The Board has power of decision when more than half of all the Board members are present. Decisions can be made with more than half of the votes cast. If there is an equal number of votes, the chairperson's vote decides. Those who vote for a proposal that leads to change must still constitute at least a third of all the Board members.

(2) The Board cannot, without the approval of the General Assembly by at least a two-thirds majority, make decisions concerning:

1. rebuilding, addition to the building mass or other changes to the buildings or property that under the circumstances of the Housing Cooperative exceed ordinary management and maintenance,
2. increase of the number of Units or associate Units to places of residence that have previously been used as rental units, cf. the Housing Cooperatives Act section 3-2 second paragraph,
3. sale or acquisition of real estate, or of a Unit residence owned by the Housing Cooperative.
4. raise a mortgage with collateral security prioritised above the deposits,
5. other legal disposition of real estate that go beyond ordinary management,
6. other actions that go beyond ordinary management, provided the action constitutes a financial responsibility or expense for the Housing Cooperative of more than five percent of the annual common costs.

## **8-4 Representation and Power of Attorney**

The Chairperson of the Board and one Board member together represent the Housing Cooperative and sign in its name.

# **9. The General Assembly**

## **9-1 Authority**

The General Assembly is the highest authority of the Housing Cooperative.

## **9-2 Time of the General Assembly**

(1) The Ordinary General Assembly shall be held each year by the end of June.

(2) An Extraordinary General Assembly is held whenever the Board deems it necessary or at least two Unit Owners, having at least one tenth of the votes, in writing requires it, simultaneously stating which cases they wish to address.

## **9-3 Notification and Summons to the General Assembly**

# *Borettslaget Carl Berner Terrasser*



(1) In advance of an Ordinary General Assembly, the Board shall notify the Unit Owners of the date of the meeting and the deadline for submitting cases they wish to address.

(2) The General Assembly shall be summoned through written notification from the Board at least eight and no more than twenty days in advance. An Extraordinary General Assembly can, if necessary, be convened at shorter notice but no less than three days in advance. In both events, the business manager shall receive written notification.

(3) The summons shall clearly state which cases will be handled. In order to handle a proposal that according to the Housing Cooperatives Act or the Bylaws requires at least two-thirds majority, the main content must be given in the summons. When a Unit Owner wants to handle cases at the Ordinary General Assembly, this shall be mentioned in the summons when the Board has received these within the deadline in point 1.

(4) All information from the Housing Cooperative including summons to the General Assembly can be sent electronically. Unit Owners and owners of exclusive user rights to the garage must give their e-mail address.

## **9-4 Cases to be handled at the Ordinary General Assembly**

- Approval of the annual report from the Board
- Approval of the annual accounts
- Election of Board members and deputy Board members
- Election of accountant if applicable
- Setting the Board remuneration
- Other cases mentioned in the summons

## **9-5 Right to Appear**

All Unit Owners have the right to appear at the General Assembly and have power of proposal, the right to speak and the right to vote.

The spouse or cohabitant or another member of the Unit Owner's household and, if applicable, tenants have the right to appear and speak.

## **9-6 Chairing and Minutes**

The General Assembly shall be chaired by the Chairperson of the Board unless the General Assembly elects another chair. The chair shall ensure that the minutes are taken during the General Assembly.

## **9-7 Voting Rights and Power of Attorney**

Each Unit constitutes a right to one vote at the General Assembly. Unit Owners who own more than one Unit still only have one vote. For Units with several owners, only one vote can be cast.

The Unit Owner can appear at the General Assembly through an attorney, but no one can hold power of attorney for more than one Unit Owner.

## **9-8 Decisions at the General Assembly**

(1) Other than cases that are as mentioned in subsection 9-4 of these Bylaws, the General Assembly can make no decisions in other cases than the ones specifically mentioned in the summons.

# *Borettslaget Carl Berner Terrasser*

(2) Except what follows from the Housing Cooperatives Act or these Bylaws, all decisions are made by the General Assembly with more than half of the votes cast. For elections, the General Assembly can decide in advance that the one who gets the higher number of votes should be considered elected.

(3) In the case of tiebreaks, the decision is made by drawing lots.

## **10. Disqualification, Confidentiality and Minority Protection**

### **10-1 Disqualification**

(1) A Member of the Board must not participate in the Board's handling or decisions concerning issues that are of considerable and particular personal or financial interest to the Member or the Member's close relations.

(2) No one can personally or through power of attorney participate in a voting at the General Assembly concerning deals involving themselves or close relations or concerning duties towards the Housing Cooperative for him- or herself or close relations. This also applies to voting on forced sale or demands for dispossession according to the Housing Cooperatives Act sections 5-22 and 5-23.

### **10-2 Confidentiality**

The representatives, the business manager and employees of the Housing Cooperative are bound by a duty of confidentiality towards persons not concerned regarding what they learn about anyone's personal situation through the management of the Housing Cooperative. This does not apply when no legitimate interest requires non-disclosure.

### **10-3 Minority Protection**

The General Assembly, the Board or the business manager cannot make decisions that may give certain Unit Owners an unfair advantage to the detriment of other Unit Owners or the Housing Cooperative.

## **11. Amendments to the Bylaws and Their Relation to the Acts Concerning Housing Cooperatives and Cooperative Building Associations**

### **11-1 Amendments to the Bylaws**

Amendments to the Bylaws of the Housing Cooperative can only be made with at least a two-thirds majority of votes cast at the General Assembly.

### **11-2 Relation to the Acts Concerning Housing Cooperatives and Cooperative Building Associations**

Insofar as the Bylaws do not state otherwise, the rules of the Housing Cooperatives Act of 6 June 2003 no. 39 apply.

## **12. Parking Rights of Use**

### **12-1 Right of use, Transfer and Expenses**

There are 110 parking spaces in the basements of the Housing Cooperative. The rights of use for the parking spaces are sold, so that for each parking space there is an exclusive right of use. A garage certificate is associated with the right of use. The right of use for each parking place can be sold by the owner. In the event of resale, the garage certificate must be transferred to the new owner. Each Owner/Unit Owner can own no more than two parking places.

All expenses related to the management and maintenance of the parking facilities shall in their entirety be covered by the holders of parking rights of use. The users of the parking spaces pay a certain amount, set by the Board, to cover the costs. The amount is payed in monthly rates.

## *Borettslaget Carl Berner Terrasser*



A fee of NOK 500 is collected for the Board's handling of the case upon transfer of the parking right of use. The amount can be changed without prior warning.

Additionally, a transfer fee etc. for the business manager. This is paid by the seller if the parties have not agreed otherwise.

### **12-2 Right of First Refusal**

When selling a parking space to a person who does not own or is not in the process of buying a Unit in the Housing Cooperative, a right of first refusal is in effect. The right of first refusal applies according to seniority as Unit Owner in the cooperative. Upon sale of parking space concerned by the right of first refusal, such sale shall be published on the web pages of the Housing Cooperative and, if applicable, the cooperatives communication channels on social media and the like. The right of first refusal must be claimed in writing, and the claim must be received by the Board at the latest 7 days after such publication.

## **13. Video Surveillance etc.**

### **13-1 The opportunity to Install Equipment for video Surveillance**

Installing and using equipment for video surveillance is permitted on the property of the Housing Cooperative. One Board member has the authority to withdraw images from the surveillance when needed. This can be (non-exhaustive) in case of breaking and entering, vandalism and breach of House Rules. When images are withdrawn, at least two members of the Board must be informed.

# Husordensregler (House Rules)

(The English translation of the House Rules can be found towards the end of the document)

## 1. Ansvar – Omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere er kjent med reglene og overholder disse.

Styret skal forsøke å påse at husordensreglene overholdes, og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelser. Se for øvrig punkt 12.

## 2. Sikkerhet – Låsing

Borettslaget er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS).

For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesområder og andre låsbare rom/innretninger holdes låst når ingen oppholder seg der. Dette inkluderer også dører til andelseiernes egne boder. Tilsvarende gjelder også garasjeporten.

Tap eller tyveri av husnøkkel skal snarest meldes til borettslagets [styre](#) og nærmeste politimyndighet. Ved gjentatte tap eller tyveri av husnøkkel fra samme andelseier, kan andelseieren holdes ansvarlig for kostnader til utskiftning av det antallet låser og nøkler som er nødvendig for å ivareta sikkerheten i borettslaget. Dette avgjøres skjønnsmessig av borettslagets styre.

I henhold til brann- og rømningsforskriftene skal rømnings- og tilkomstveier (gjelder også alle korridorer og trappeoppganger) holdes frie for emballasje, utstyr, sykler, barnevogner og lignende. Slike gjenstander fjernes uten varsel for eierens regning og risiko.

## 3. Kildesortering – Avfall og hygiene

Avfall skal sorteres i henhold til sorteringsnorm fra [Renovasjons- og gjenvinningsetaten](#). Borettslaget har et eget rom med søppeldunker i garasjeanlegget. Containerer for papp/papir samt glass og metall, finnes også i søppelrommet.

Returpunkt for spesialavfall finnes i nabolaget (se egen nettside om [avfallshåndtering](#)). Batterier og elektriske komponenter som mobiltelefoner, datamaskiner, og lignende, skal leveres inn for gjenvinning/sikker deponering. For store mengder avfall eller store gjenstander som møbler og lignende, benyttes en av gjenbruksstasjonene i Oslo. Slikt avfall skal ikke kastes i borettslagets søppeldunker eller hensettes i borettslagets fellesarealer.

Styret har ellers inngått avtale med vaktmesterselskapet om at beboer kan få fjernet private gjenstander mot betaling.

Søppel og lignende skal ikke lagres midlertidig i korridorene eller fellesarealene. Papp skal legges pent sammenbrettet i container for papp/papir og ikke i container for restavfall.

Mating av dyr/fugler og plassering av matrester utendørs kan trekke skadedyr som rotter og mus til området og er derfor ikke tillatt.

#### **4. Fellesarealer – Tilkomstarealer, fellesanlegg og lekeplasser**

Fellesarealer, tilkomstarealer og rømningsveier må ikke blokkeres av gjenstander, i henhold til forskrift om brannforebygging. Slik gjenstand fjernes uten varsel på eierens regning og risiko.

Fellesarealer (inkl. våre felles takterrasser), tilkomstarealer og rømningsveier (inkl. rømmingstrappene) skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr som sykler, barnevogner, og lignende. Slikt utstyr skal plasseres i privat bod. Barnevogner som er i daglig bruk kan heller ikke stilles i inngangspartiet eller korridorene da dette kan være i veien for tilkomst og evakuering i tilfelle brann, men kan plasseres i ledige arealer i vaskerommet eller i bunn av trappeoppgang under trappen. Dette forutsetter at barnevognene ikke er i veien for øvrige beboere og at vognene merkes med navn, leilighetsnummer og telefonnummer.

Korridorer og oppganger er ikke oppholdsrom og skal derfor ikke benyttes til sosiale samlinger. Det er ikke lov å røyke innendørs i fellesarealene. Dette gjelder også i fellesvaskeriet, i bodene, i garasjeanlegget og rømmingstrappene. Av hensyn til allergikere skal det ikke røykes direkte utenfor inngangsdører, garasjeporter eller rømningsveier.

Ta godt vare på grønntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Beboerne plikter å verne om trær, plen og andre ytre anlegg. Borettslaget har mulighet til å søke erstatning hos den enkelte andelseier, for skader på fellesarealer påført av andelseieren, dennes gjester eller leietakere.

Vern om barnas lekeområder, med tanke på barnas sikkerhet!

Utvendige søppelkurver skal ikke brukes til husholdningsavfall. Husholdningsavfall skal kastes i borettslagets avfallscontainere.

Teppebanking og risting av gulvmatter og lignende fra verandaer, fellesterrasser, vinduer eller i fellesarealer er ikke tillatt, fordi dette kan være til sjenanse for andre beboere.

Ved bruk av fellesterrasse og fellesvaskeri, skal området ryddes etter bruk. Sneiper og lignende ryddes. Lufting av hunder og andre husdyr er ikke tillatt på fellesterrassene. Fellesterrassene skal ikke under noen omstendighet brukes som lagringsplass.

Markerte rømningsveier skal alltid holdes fri for passasje. Grilling på fellesterrasser er, av hensyn til inntakene til ventilasjonsanlegget, ikke tillatt. Se også eget reglement for fellesvaskeriene.

Ved merking/navnebytte av postkassen, skal [malen](#) til styret benyttes, slik at det blir en mer ensartet merking av postkasser. Postens standard for navneskilt er godkjent.

Skadeverk, tagging, tilgrising med videre på bygningsmassen, på og i fellesarealer vil bli politianmeldt uten advarsel.

Det er ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag utenfor oppslagstavlene. Unntak er oppslag for nabovarsel i heis og ved heis i egen etasje. Beboerne kan bruke den digitale Styretavla etter tillatelse fra styret.

Styret kan innkalle til dugnad når det er nødvendig. Alle beboere er forpliktet til å delta i dugnadsarbeider i borettslaget.

## **5. Parkering og tilkjørsel**

Kun strengt nødvendig kjøring på gangveiene er tillatt. All kjøring på tilkjørselsveiene og i garasje må skje med stor aktsomhet. Ved flytting kan styret for en kort periode låne ut nøkkel til åpning av bom mot Hasleveien og Sinsenveien, mot et depositum. Se egne [regler](#) om dette på borettslagets hjemmesider.

Kjøretøy skal parkeres på tildelt parkeringsplass. Kjøretøy skal generelt parkeres på en slik måte at de ikke er til hinder for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte bodene. Parkering er kun tillatt på anviste plasser i garasjeanlegget. All parkering på gangveier, plasser og ved innkjøring til garasje er forbudt. Kort stans for syketransport er tillatt. Styret og vaktmester vil ha kontroll med anlegget, og vil iverksette borttauing av feilparkerte biler. Kostnader og skader knyttet til eventuell borttauing av feilparkerte kjøretøy skjer for eiers regning og risiko. Se egne parkeringsregler for nærmere informasjon.

Det er ikke tillatt å vaske/spyle kjøretøy i garasjeanlegget, da det ikke er avløp i garasjeanlegget.

Enhver som har garasjeplass må påse at denne holdes i stand, og ellers se til at garasjen er ryddig. Reparasjon, oljeskift og lignende av kjøretøy er ikke tillatt å utføre på borettslagets område pga. fare for oljesøl. Den enkelte eier av bruksrett til den eventuelt tilsølte plassen blir fakturert for rengjøring av oljesøl på deres plass.

Kjøretøyet skal alltid holdes låst. Portåpner skal aldri ligge synlig i bilen grunnet fare for innbrudd. Ved tap av portåpner, har styret mulighet til å avkreve eieren et administrasjonsgebyr for omkodning på 5 000 kr.

Sykler parkeres i utvendige sykkelstativer, i privat bod eller i garasjen på beboerens parkeringsplass. For å unngå skade kan sykler kun parkeres i sykkelstativ når det er ledig plass. Sykkel i denne forbindelsen omfatter ikke motorsykler og lignende.

Borettslaget har ikke ansvar for skade som påføres kjøretøy eller gjenstander i garasjen, uansett hva skaden skyldes. Andelseiere og eiere av bruksretter svarer for de skader som oppstår i garasjen dersom dette skyldes uaktsomhet eller personer/gjenstander denne gir

adgang til parkeringsanlegget. Eiere av bruksretter er ansvarlige for alle gjenstander som befinner seg innenfor vedkommendes parkeringsplass.

## **6. Bygningsmessige forandringer – Fastmonteringer og lignende**

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer. Dette gjelder både innvendige og utvendige endringer. Det er heller ikke lov å bore hull eller gjøre noen endringer på døra inn til leiligheten, da dette er ei brannsikker dør. For montering av sikkerhetslåser, kikkehull og lignende, må dette på forhånd godkjennes av styret og kun gjennomføres av fagperson som innehar godkjenning fra dørprodusenten. De som har fått montert låser, kikkehull og lignende må kunne dokumentere at monteringen er utført av fagperson som er forhåndsgodkjent av dørprodusenten. Dokumentasjonen skal videre følge med leiligheten som en del av FDV-dokumentasjonen.

Det må søkes styregodkjenning for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, som for eksempel maling, montering av permanente innretninger som markiser, plating, levegg, utvendig antenne, flaggstang, skilt eller andre utvendige, faste innretninger.

Dersom slikt utstyr skal monteres, skal type, fargevalg og lignende samordnes og godkjennes av styret. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantener.

Uautoriserte løsninger er ikke tillatt, for eksempel installasjon av vaskemaskin i hybelenheten. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige, på andelseierens regning og risiko.

## **7. Bruk av leiligheten**

Avtrekkssystemer på kjøkken og bad skal holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og mugg-/soppdannelse i leilighetene. Avtrekkssystemet på badet skal være skrudd slik at lokket står kant-i-kant med rammen på ventilen. Det er forbudt å regulere avtrekk utover hva ventilene er beregnet for, eller å blokkere ventilene.

Andelseier/leietaker skal påse at leiligheten, ved fravær, flytting, og lignende i vinterhalvåret, er tilstrekkelig oppvarmet, slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Gjenstander som kan føre til at avløpssystemet går tett, skal ikke kastes i toalettet.

Vis hensyn til dem som bor under ved rengjøring eller snømåking av veranda. Ved montering av blomsterkasser på verandaene, skal disse festes på innsiden av gelenderet.

Ved røyking på private balkonger og på felles takterrasser er det viktig å vise hensyn til de nærmeste naboene. Det oppfordres på det sterkeste å unngå røyking på balkongene da det er stor sannsynlighet for at dette er til sjenanse for naboer.

Grilling i utendørs fellesarealer og på privat veranda er kun tillatt med gass eller elektrisk grill forutsatt at dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Grilling med kull er ikke tillatt pga. mye os og brannfare. Forbudet inkluderer bruk av engangsgrill. Ved grilling må det vises stor

aktsomhet med tanke på brannfare og hensyn til naboer når det gjelder røyk/os. Gassflaske til gassgrill må oppbevares forskriftsmessig og forsvarlig. All grilling på takterrassene er forbudt.

Beboerne må vise aktsomhet ved bruk av åpen ild, røyking og lignende, slik at brann ikke oppstår. Det er forbudt å oppbevare brennbare væsker og eksplosiver i leilighetene, i bodrom eller i garasjeanlegg. Unntatt fra denne regelen er inntil 6 kg propan som kan oppbevares i leilighet, og inntil 3 liter parafin som kan oppbevares i bod.

Beboerne plikter å sette seg inn i branninstruks og orientere seg om rømningsveier i borettslaget. Det understrekes at andelseiere plikter å informere sine leietakere om dette.

Andelseierne må påse at røykvarslerne har fungerende batterier, disse bør byttes en gang per år. Dette er særskilt viktig ved utleie, da andelseierne er ansvarlige for sikkerheten i boligene. Før oppussing skal røykvarslerne tas ned for at sensorene i røykvarslerne ikke skal bli utsatt for unødvendig støv og søl. Røykvarslere må ikke under noen omstendighet males over eller tildekkes da funksjonen vil svekkes. Røykvarslere skal skiftes minimum hvert 10 år og støvsuges/rengjøres årlig.

Samtlige beboere anbefales, av sikkerhetsmessige årsaker, å montere dørskilt ved siden av sin inngangsdør, over ringeklokken. Samtlige beboere oppfordres til å anskaffe skilt til postkasse.

## **8. Vedlikehold – Skader & meldeplikt**

Andelseier skal for egen kostnad sørge for forsvarlig vedlikehold i boligen og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at ødelagt rute, glassvegg, balkongrekkverk, inngangsdør til leilighet og fuktskader på dørstokker og vindusrammer skal utbedres samt at avløp skal holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal vedlikeholdes/skiftes av borettslaget. Andelseier plikter å gi styret og vaktmester tilgang til andelen for å kontrollere og vedlikeholde slike installasjoner.

Alt elektrisk anlegg etter strømmålere i skap, anses som andelseiers ansvar. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Slike anlegg skal godkjennes av autorisert fagperson i henhold til lovverket.

Borettslagets styre skal uten opphold ha melding om skader som oppstår, feil i ledningsnett og lekkasjer i rørsystemet.

## **9. Dyrehold**

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse for de andre beboerne. Beboere som har husdyr må sørge for å ha kontroll over dyret til enhver tid og føre dette i bånd på borettslagets område. Det skal videre påses at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets eiendom. Tenk også på nærmiljøet ditt.

Lufting av husdyr skal skje utenom gangveien, garasjen, barnas lekeplasser, sandkasser, og i henhold til gjeldende lover, f.eks. lov om dyrevelferd, lov om hundehold, kommunale forskrifter om båndtvang m.m.

Samtlige hunder skal holdes i bånd i på borettslagets områder. Dette inkluderer for eksempel når hunden oppholder seg i korridorene og hele vei ut fra leiligheten. Det vises for øvrig til skadeerstatningsloven og politivedtektene for Oslo Kommune.

## **10. Skadedyr**

Andelseier må straks melde fra til borettslagets styre dersom det oppdages veggdyr, skjeggkre, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må andelseieren, for egen regning, sørge for desinfisering. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige, har borettslagets styre anledning til å få satt i verk desinfisering, for andelseierens regning.

## **11. Ro og orden – alminnelige hensyn**

Alle beboere skal ha frihet til normal livsutfoldelse i egen bolig, såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere. I henhold til lov skal det mellom kl. 23:00 og 07:00 alle dager være ro i borettslaget. Det må vises særlig hensynsfullhet i disse tidsrommene slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Banking, boring og annen støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg el. skal ikke forekomme i overnevnte tidsrom.

All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn normalt, kan bare utføres dersom borettslagets styre og naboene har samtykket. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og naboene.

Unngå unødig støy i leiligheten, på egen veranda, på fellesterrassene/-arealene eller utenfor andre beboeres vinduer og verandaer. Vær spesielt oppmerksom på at spilling av høy musikk/prating i leilighetene og på verandaene kan forstyrre andre beboere. Det oppfordres derfor til at vinduer og verandadør holdes lukket når dette forekommer, spesielt i forbindelse med festligheter og andre større sammenkomster.

Nabovarsel bør sendes ut/henges opp dersom man planlegger større festligheter, støyende oppussing eller lignende.

## **12. Plikter – Mislighold**

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på andelseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i- og følge- husordensreglene.

Ved eventuelle uoverensstemmelser skal beboerne først forsøke å ordne opp i dette seg imellom. Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal alltid overleveres skriftlig til styret, men først etter at beboerne har gjort forsøk på å ordne opp seg imellom. Dette blant annet for å unngå mulige misforståelser eller at feil beboer blir holdt til ansvar. Det er også viktig at den eller de det gjelder får mulighet til å rette opp forholdene.

Ved gjentatte eller vesentlige brudd på husordensregler eller vedtekter, har styret mulighet for å gi andelseier salgspålegg eller kreve fravikelse (utkastelse). Dette kan skje først etter at følgende saksgang er foretatt fra styrets side:

### **Advarsel**

Styret forsøker å løse problemet ved dialog og informerer den aktuelle beboer om sine plikter. Formålet er å få beboeren til å endre den adferd som er i strid med borettslagets husordensregler eller vedtekter og følgelig utgjør et mislighold.

### **Skriftlig advarsel om salgspålegg**

Styret sender andelseier en skriftlig advarsel. Slik advarsel skal inneholde en beskrivelse av misligholdet og må informere om styrets anledning til å gi pålegg om salg ved fortsatt gjentakende eller vesentlig mislighold av lignende art.

### **Utkastelse (skriftlig)**

Ved fortsatt mislighold har styret anledning til:

- å gi pålegg om salg og informere om at borettslaget kan kreve andelen tvangssolgt dersom pålegget ikke etterkommes.
- (ved fremleie av leiligheten) å tilbakekalle fullmakt for fremleie og kreve at andelseieren sier opp utleieforholdet.

Ved brudd på norsk lov, ved graverende brudd på vedtekter/husordensreglene, ved fare for beboernes helse og sikkerhet, eller ved fare for vesentlig skade på borettslagets eiendom har styret anledning til å gi salgspålegg og kreve fravikelse uten forutgående advarsel.

# House Rules

## House Rules

### 1. Responsibility – Scope

The House Rules apply to any person residing or staying in the Housing Cooperative. Each Unit Owner is responsible for making sure that members of their own household, visitors and Tenants are aware of and follow these rules.

The Board is responsible for trying to make sure that the House Rules are followed and can intervene on behalf of the Housing Cooperative in the event of violations. See article 12.

### 2. Security – Locks

The Housing Cooperative is subject to legislation concerning health, safety and environment (HSE).

As a security measure, all doors to communal areas and other rooms and installations with locks shall be locked when no one is present. This includes doors to storage rooms belonging to or being used by Unit Owners or Tenants. This also applies to the garage gate.

Loss or theft of any house key is to be reported to the [Board](#) of the Housing Cooperative and the nearest police authority. If loss or theft of house keys repeatedly befalls the same Unit Owner, the Unit Owner can, at the Board's discretion, be held responsible for the cost of replacing the number of locks and keys necessary to ensure security in the Housing Cooperative.

In accordance with regulations concerning fire and evacuation, escape and access routes, including all corridors and stairwells, must not be blocked by packaging, equipment, bicycles, strollers etc.; such items will be removed without prior warning at the owner's expense and risk.

### 3. Sorting of Waste – Recycling and Hygiene

Waste is to be sorted according to the sorting norms set down by the [Agency for Waste Management and Recycling](#) (REG) in Oslo. The Housing Cooperative has separate rooms with waste containers in the garage. Containers for cardboard/paper and glass/metal are located in the same rooms.

Delivery points for special waste can be found in the neighbourhood (see webpage on [Waste Management](#)). Batteries and electrical components like mobile phones, computers etc. are to

be delivered for recycling/controlled dumping. Large amounts of waste or large objects such as furniture etc., is to be delivered at one of the recycling stations in Oslo. Such waste must not be put in the Housing Cooperative's bins or placed in the communal areas of the Housing Cooperative.

The Board has also arranged a deal with our janitorial services provider so that Residents can have private objects removed against a fee.

Trash and the like should not be kept temporarily in the corridors and communal areas. Cardboard must be folded properly and placed in the container for cardboard/paper and not in the general waste container.

Feeding animals/birds or placing left-overs outdoors is prohibited as this can attract pests such as rats and mice to the area.

#### **4. Communal Areas - Access Areas, Communal Facilities and Playgrounds**

In accordance with the fire prevention regulations, Communal Areas, Access Areas and Escape Routes must not be blocked by objects. Any such item will be removed without prior warning and at the owner's expense and risk.

Communal areas (incl. our communal roof terraces), access ways and escape routes (incl. escape routes) must not be used for storage of private equipment such as bicycles, perambulators etc. Such equipment must be placed in private storage. Neither can perambulators, even when used daily, be put in the entrance area or the corridors, since this might obstruct access and evacuation in the case of fire, but they can be placed in available spaces in the laundry room or at the bottom of the stairwells under the staircase. This presupposes that the perambulators will not be in the way of other Residents and that they are marked with name, flat number and telephone number.

The corridors and stairwells are not meant for spending time and should therefore not be used for social gatherings. It is not permitted to smoke indoors in the communal areas. This also applies to the common laundry, the storage areas, the garage and the emergency stairwells. In consideration of people with allergies, smoking is not permitted outside entrances, garage gates or escape routes.

Help take good care of our green areas, plants and other shared property. The Residents have a duty to keep trees, lawns and other exterior facilities safe. The Housing Cooperative can apply for indemnity from the Unit Owners for damage to communal areas caused by the Unit Owner or the Unit Owner's guests or Tenants.

Take good care of the playgrounds to help keep children safe!

The bins outdoors are not for domestic waste. Domestic waste belongs in the Housing Cooperative's waste containers.

Carpet beating or shaking of door mats etc. from balconies, roof terraces, windows or in communal areas is not allowed since it can be a nuisance for other Residents.

The roof terraces and the laundry room must be tidied after use. Cigarette butts and similar items must be removed. It is not permitted to walk dogs or other pets on the roof terraces. The roof terraces are not to be used as storage under any circumstance.

Indicated escape routes are to be kept open for passage. Barbecues on the roof terraces is not permitted because of the ventilation intakes. See separate rules for the laundry.

Marking/Name change on the letter box must be in accordance with the [template](#) provided by the Board to ensure a uniform appearance. The Postal Service's standard for name signs is authorised.

Damage, tagging, soiling and so forth of buildings and communal areas will be reported to the police without prior warning.

The posting of bills, posters or placards is prohibited. Exempt are notifications to neighbours as per article 11 that are put up in the lifts and outside the lift on your own floor. Residents may use the digital notice board at the discretion of the Board.

The Board can organise bees (collective efforts) when necessary. All Residents have a duty to participate in bees organised in the Housing Cooperative.

## **5. Parking and Car Access**

Driving on the footpaths is prohibited except when absolutely necessary. All driving on access ways and in the garage should be done with great caution. If you are moving, the Board can lend you the key to the barriers by Hasleveien and Sinsveien for a short period of time against a deposit. See separate [rules](#) concerning this on the Housing Cooperative website.

Vehicles are to be parked on the assigned parking space. Vehicles are generally to be parked so that they are not a hindrance to passage to and from the Housing Cooperative and the various storage rooms. Parking is only permitted on assigned spaces in the garage. All parking on footpaths and in the garage driveway is prohibited. Brief stops for ambulance transportation is allowed. The Board and the janitorial service are in charge of the facilities and will order the towing of incorrectly parked vehicles. Expenses and damage related to the towing of incorrectly parked vehicles are to be covered at the expense and risk of the owner. See separate parking rules for more information.

Washing/Rinsing of vehicles in the garage is not allowed as there are no drains.

Anyone who has a parking must make sure that it is kept in order and otherwise see to the general tidiness of the garage. Repairs, changing of oil etc. on vehicles is not allowed on the premises of the Housing Cooperative due to the danger of oil spillage. Whoever owns the right of use to a parking space with oil spillage will be billed for the cleaning of the parking space.

The vehicle must be locked at all times. The gate opener must never visibly be left in the car as this may increase the danger of break-in. If the gate opener is lost, the Board may demand an administration NOK 5000 fee for recoding.

Bicycles can be parked in bicycle stands outside, in private storage or in the garage on the Resident's parking space. To avoid damage, bicycles may only be parked in the bicycle stands when there is available room. In this regard bicycles do not include motorcycles and so forth.

The Housing Cooperative is not liable for any damage done to vehicles or objects in the garage, no matter what has caused the damage. Any Unit Owner or owner of the right of use to a parking space is responsible for any damage that occurs in the garage if the damage is due to negligence or persons/objects that the owner has given access to the garage. The owners of the rights of use are responsible for all objects that are within their parking spaces.

## **6. Changes to the Buildings – Mounting of Objects etc.**

No changes to the building that affect load-bearing and support elements can be made. This applies to changes both indoors and outdoors. Neither is it allowed to drill holes or make any changes to the door to the flat, as this is a fire-protective door. Installation of safety locks, peepholes etc. must be approved by the Board in advance and can only be done by a professional equipped with the door manufacturer's approval. Whoever has had locks, peepholes etc. installed must be able to document that the installation was executed by a professional equipped with the door manufacturer's approval. Documentation must also follow the flat as part of the OAM documentation.

For any change that affects the appearance of the building, such as painting, mounting of permanent installations such as awnings, pavements, windbreaks, exterior antennas, flagpoles, signs or other exterior permanent installations, an application must be sent to the Board.

For such equipment to be installed, the type, choice of colour etc. must be coordinated and approved by the Board. Mounting parabolas is generally not allowed.

Unauthorised solutions are not allowed, for example the installation of washing machines in the rental units. Violation of this rule may result an order from the Board to restore the conditions to the original at the expense and risk of the Unit Owner.

## **7. Use of the Flat**

The kitchen and bathroom exhaust valves must be kept open to avoid damage from condensation and the formation of mould/fungus in the flats. The bathroom exhaust valve must be turned so that the cover is side by side with the frame of the valve. Regulating the ventilation beyond what the valves are designed for or blocking the valves is prohibited.

In the winter half of the year, the Unit Owner/Tenant shall ensure that the flat is sufficiently heated so that the piping is not damaged by frost. Objects that may cause blockage of the sewerage system must not be thrown in the toilet.

Show consideration for the people living below you when cleaning or clearing snow from the balconies. Any flower boxes mounted on the balconies should be mounted on the inside of the railing.

When smoking on private balconies and on the roof terraces, it is important to show consideration for the closest neighbours. Avoiding smoking on the balconies is strongly recommended as this has a great chance of being a nuisance to neighbours.

Barbecuing in outdoor communal areas and on private balconies is only allowed using gas or electric grills provided it is not a nuisance to other Residents. Barbecuing using coal is not allowed as it produces more smoke and increases the danger of fire. The prohibition also applies to disposable grills. When barbecuing, great care must be taken in consideration of the fire hazard and the potential nuisance to neighbours caused by smoke. Gas cylinders for gas grills must be stored safely and according to regulations. Barbecuing on the roof terraces is not allowed under any circumstance.

Residents must take care when using open fire, smoking etc. so that no fire starts. Keeping flammable liquids or explosives in the flats, the storage rooms or the garage is prohibited. Up to 6 kg of propane that can be kept in the flat and up to 3 litres of paraffin that can be kept in the storage rooms are exempt from this rule.

The Residents have a duty to acquaint themselves with the fire instructions and the escape routes in the Housing Cooperative. Furthermore, the Unit Owner has a duty to inform any Tenant of this.

The Unit Owners must ensure that the smoke detectors have functioning batteries. These must be changed once every year. This is particularly important when letting out as Unit Owners are responsible for safety in the dwellings. Before any renovation can take place, the smoke detectors must be taken down so that the sensors in the smoke detectors are not subjected to unnecessary dust or splatter. The smoke detectors must not be painted over or covered under any circumstance as their ability to function may be weakened. Smoke detectors are to be changed at least every 10 years and vacuumed once a year.

For security reasons, we recommend that all Residents set up a name sign next to their front door over the doorbell. All Residents are encouraged to acquire a name sign for the letterbox.

## **8. Maintenance – Damage & Obligation to Notify**

The Unit Owner shall ensure due maintenance of the dwelling and exterior spaces belonging to the dwelling at his or her own expense. In particular, any broken window, glass wall, balcony railing, the flat front door and sills and window frames damaged by damp must be repaired, and drains must be kept open.

Communal wiring and installations that go through the dwelling will be maintained/changed by the Housing Cooperative. The Unit Owner must give the Board and the Janitor access to the Unit to control and perform maintenance on such installations.

All electrical installations that come after the electric meter are considered the responsibility of the Unit Owner. All cables and devices installed by the Unit Owner, regardless of placement, shall be maintained by the Unit Owner. Such installations must be approved by an authorised professional in accordance with legislation.

The Board of the Housing Cooperative shall, without delay, be notified of any damage that may arise or defects in the electric mains and leakage from the pipework.

## **9. Pets**

Pets are generally allowed unless they are of nuisance to other Residents. Residents who have pets must always ensure that they are in control of the animal and keep it on a leash on Housing Cooperative grounds. Furthermore, the pet owner must make sure the animal is not of nuisance to anyone and does not leave droppings on Housing Cooperative property. We recommend that you also show the same consideration for your remaining neighbourhood.

Pet walking must be kept away from the footpaths, the garage, the playgrounds and the sandboxes and must at all times be in accordance with current legislation, e.g. the Animal Welfare Act, the Dog Act, municipal leash regulations etc.

All dogs must be on a leash when in the communal areas of the Housing Cooperative. This includes when the dog is in the corridors and all the way out of the flat. Moreover, the Damage Claims Act and the police by-laws of the Municipality of Oslo must be taken into account.

## **10. Pests**

The Unit Owner must inform the Board of the Housing Cooperative without delay if bedbugs, grey silverfish, cockroaches or anything of the sort is found in the flat. If bedbugs are found to be present in a flat, the Unit Owner must arrange for disinfection at their own expense. If the Unit Owner does not do what is necessary, the Board of the Housing Cooperative can arrange for disinfection at the Unit Owner's expense.

## **11. Peace and Order – General Considerations**

All Residents shall be free to enjoy a life and normal self-expression insofar as it is not a nuisance to other Residents. In accordance with legislation on peace and order, there should be peace and quiet in the Housing Cooperative between 11 pm and 7 am on all days. Special consideration must be shown during this time so that the other Residents may sleep in peace. Using drills or hammers or other noisy tools or playing loud music is not allowed during the aforementioned time period.

All activity which can be seen as more noisy than the norm can only take place if the Board of the Housing Cooperative and the neighbours have agreed to this. Giving music and song lessons requires a written agreement with the Board and the neighbours.

Avoid unnecessary noise in the flat, on your own balcony, on the roof terraces and other communal areas and outside the windows and balconies of other Residents. In particular, note that loud music/conversation in the flats and on the balconies can disturb other Residents.

Consequently, windows and balcony doors should be closed when this happens, especially for parties and large gatherings.

A notification should be sent to neighbours or posted when there are plans for a party, noisy renovation etc.

## **12. Duties – Defaults**

The purpose of the House Rules is to ensure peace and order in the Housing Cooperative and that everyone who lives here shows consideration for one another and is happy. The purpose is not to burden Unit Owners with unnecessary duties. Some duties are nevertheless necessary to ensure a living environment that most will be happy with. Consequently, all Residents must acquaint themselves with and follow the House Rules.

In the case of dispute, the Residents must first attempt to reach a mutual understanding alone. Complaints concerning violations of the House Rules must always be submitted in writing to the Board, but the Residents must first have attempted to reach an agreement together. This is to avoid misunderstandings and ensure that the right person is held accountable. It is also important to give the accused a chance to rectify the situation.

Repeated or considerable violation of the House Rules or Bylaws may result in the Board petitioning for compulsory sale or applying for eviction. This can only happen after the Board has taken the following steps:

### **Warning**

The Board attempts to solve the problem through dialogue and informs the Resident of his/her duties. The purpose is to make the Resident change the behaviour which is in violation of the House Rules or the Bylaws of the Housing Cooperative and consequently constitutes a default.

### **Written Warning concerning Orders for Sale**

The Board sends the Unit Owner a written warning. The warning contains a description of the default and must inform that the Board may order a sale if similar repeated or considerable default continues.

### **Eviction (written)**

Continued default enables the Board to

- serve an order for sale and inform that the Housing Cooperative may petition for compulsory sale of the Unit if the order is not followed.
- (if the flat is being let out) annul the lease authorisation and demand that the Unit Owner terminate the lease.

In case of breach of Norwegian legislation, grave violation of the House Rules/Bylaws, danger to the health and safety of Residents or danger of severe damage to Housing Cooperative property, the Board can order a sale or apply for eviction without prior notice.

## **Retningslinjer vedrørende strøm/varmtvannsavregning ved eierskifte**

Det er kun to eksterne strømmålere felles for hele borettslaget. Det de enkelte har er privat pulsmåler. Det er en privat pulsmåler for strøm for hver andelsleilighet (felles for hovedleiligheten og utleieenheten), mens det er en egen varmtvannsmåler for hovedleiligheten og for utleieenheten. Det vil igjen si at dersom du har utleieenhet, vil du ha 2 separate varmtvannsmålere.

Den ordinære strøm- og varmtvannsavregningen skjer ved årsskiftet (1. januar) hvert år. Det foretas da automatiske måleavlesninger. I løpet av 1. kvartal i det påfølgende regnskapsåret, utregnes differansen mellom å konto innbetalingene gjennom året og den faktiske kostnaden. Ved overdekning (betalt for mye) blir det overskytende tilbakebetalt til andelseier ved faktureringsstidspunktet. Ved underdekning (betalt for lite) blir det underskytende fakturert andelseier ved faktureringsstidspunktet. Det er dessverre ikke mulig å finne ut det nøyaktige forbruket ellers i året. Da borettslaget kun får sin avregning ved årsskiftet.

Styret/foretningsfører har ikke historiske måledata fra tidligere måleavlesninger, men har måledata fra det siste avregningstidspunktet. Dette vil si kun ved årsskiftet hvert år. Det foretas ikke automatiske avlesninger utenom dette tidspunktet. Det er således ikke mulig å be om avlesning tilbake i tid (dersom dette ikke er 1. januar).

Ved eierskifte, har kjøperen ansvaret for å foreta de nødvendige avlesninger og verifisere tallene sammen med tidligere andelseier ved overtagelsen. Avlesningen gjøres manuelt på egenhånd. I denne forbindelse er det utarbeidet et eget avlesningsskjema. Avlesningsskjemat kan både lastes ned fra borettslagets hjemmeside ([www.carlberner.net](http://www.carlberner.net)) eller utlevert fra forretningsfører forbundet med meglerforespørsel. Både kjøper og selger skal ha hver sin kopi av avlesningsskjemaet. I tillegg skal dette sendes både til [styret@carlberner.net](mailto:styret@carlberner.net), samt megler. Megler oversender avlesningsskjemaet til forretningsfører sammen med oppgjørsbrevet.

For de som har fylt ut avlesningsskjemaet nevnt ovenfor, blir det sendt ut en egen avregning/oppgjør både til kjøper og selger etter 1. kvartal i påfølgende regnskapsår, basert på det innsendte avlesningsskjemaet. Selgeren vil bli belastet for faktureringsgebyr forbundet med utsendelsen av avregningen.

## Avlesningsskjema for strøm- og varmtvanns målere ved eierskifte

E-post: [styret@carlberner.net](mailto:styret@carlberner.net)

Alle poster merket \* skal fylles ut før oversendelse.

<b>*Dato for overtagelse:</b>	
<b>*Leilighetsnr:</b>	<b>*Utleieenhet nr:</b>
<b>*Adresse:</b>	
<b>*Postnr:</b>	<b>*Sted:</b>
<b>*Navn tidligere eier:</b>	
<b>*Ny adresse</b>	
<b>*Postnr:</b>	<b>*Sted:</b>
<b>Telefon nr:</b>	<b>*E-post:</b>
<b>*Navn ny eier:</b>	
<b>*Fakturaadresse:</b>	
<b>*Postnr:</b>	<b>*Sted:</b>
<b>Telefon nr:</b>	<b>*E-post:</b>

Strømmåler nummer:.....

Målerstand uten desimaler:.....

—

Vannmålernummer:.....

Målerstand med desimaler:.....

**Vannmålernummer utleieenhet:**.....  
.....

**Målerstand med desimaler:**.....

\_\_\_\_\_

**Måleravlesning er gjort, dato:** \_\_\_\_\_

**Tidligere eier/selger: dato, signatur:**

--

**Ny eier/kjøper: dato, signatur:**

--

Det sendes egen avregning både til selger og kjøper. Avregningen foreligger først rundt april måned i påfølgende regnskapsår, se retningslinjer vedrørende strøm/varmtvannsavregning ved eierskifte. Skjema undertegnes av kjøper og selger, som beholder hver sitt eksemplar, en kopi oversendes til CBT borettslag v/ styret@carlberner.net, samt en kopi til megler. Megler oversender avlesningsskjema til forretningsføreren sammen med oppgjørsbrevet.



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byutvikling

Veidekke entreprenør AS, distrikt Oslo  
Postboks 506 Skøyen  
0214 OSLO

Dato: 23 FEB. 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200307783-44 Saksbeh: Tine Aagesen  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SINSENVEIEN 3	Eiendom:	83/98/0/0
Tiltakshaver:	Startbo AS	Adresse:	Vegamot 8, 7048 TRONDHEIM
Søker:	Veidekke entreprenør AS, distrikt Oslo	Adresse:	Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

---

**FERDIGATTEST - SINSENVEIEN 3 BLOKK C+ D**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

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

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byutvikling  
  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

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

Bankgiro:  
6003.05.58920  
  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 28.04.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156883/ 86531540

Deres ref.:

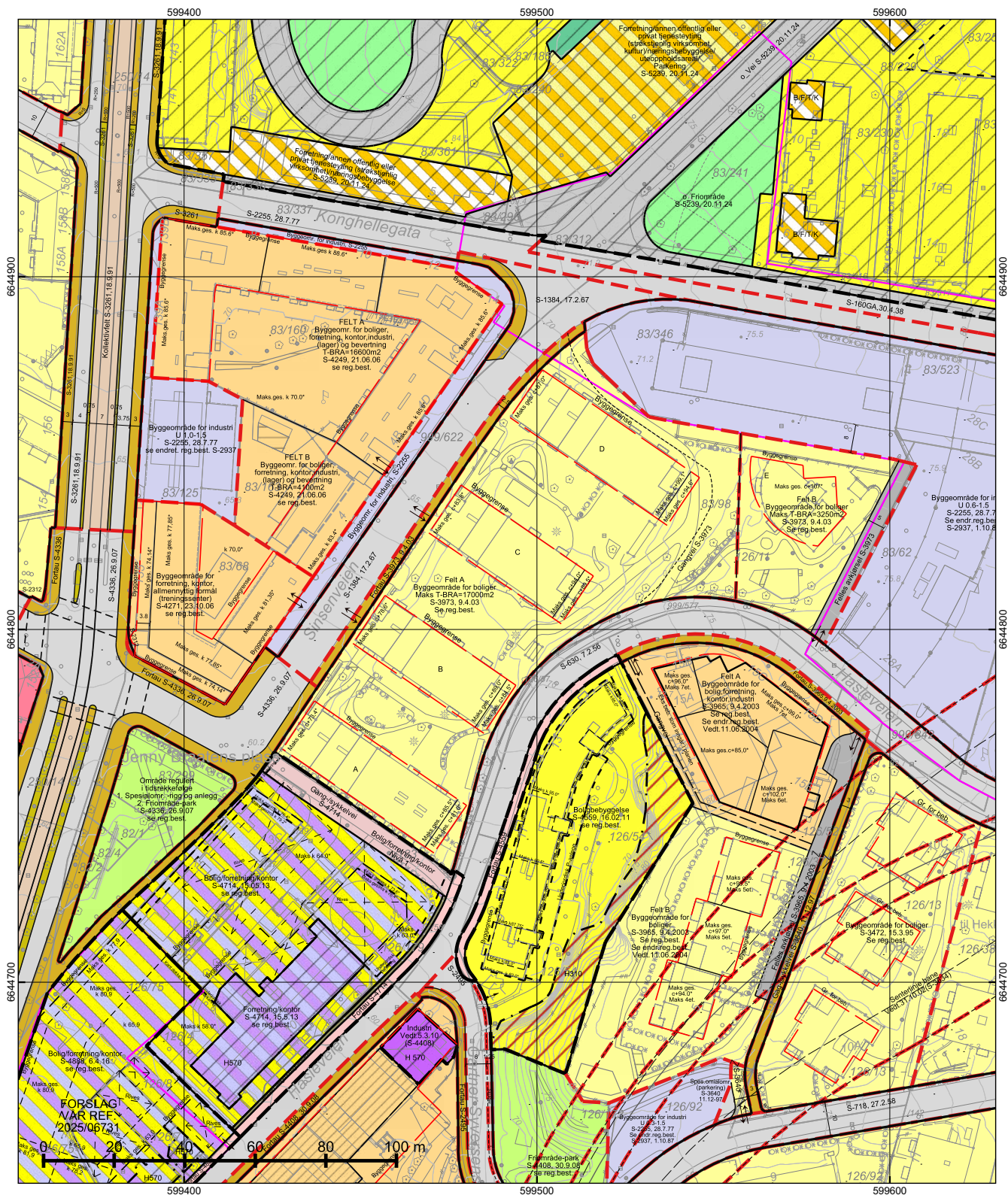
Adresse: Sinselveien 9

Kommentar:

Gnr/Bnr: 83/98

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 vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 28.04.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

**Reguleringskart**

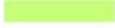




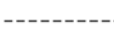













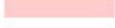



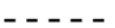




- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.

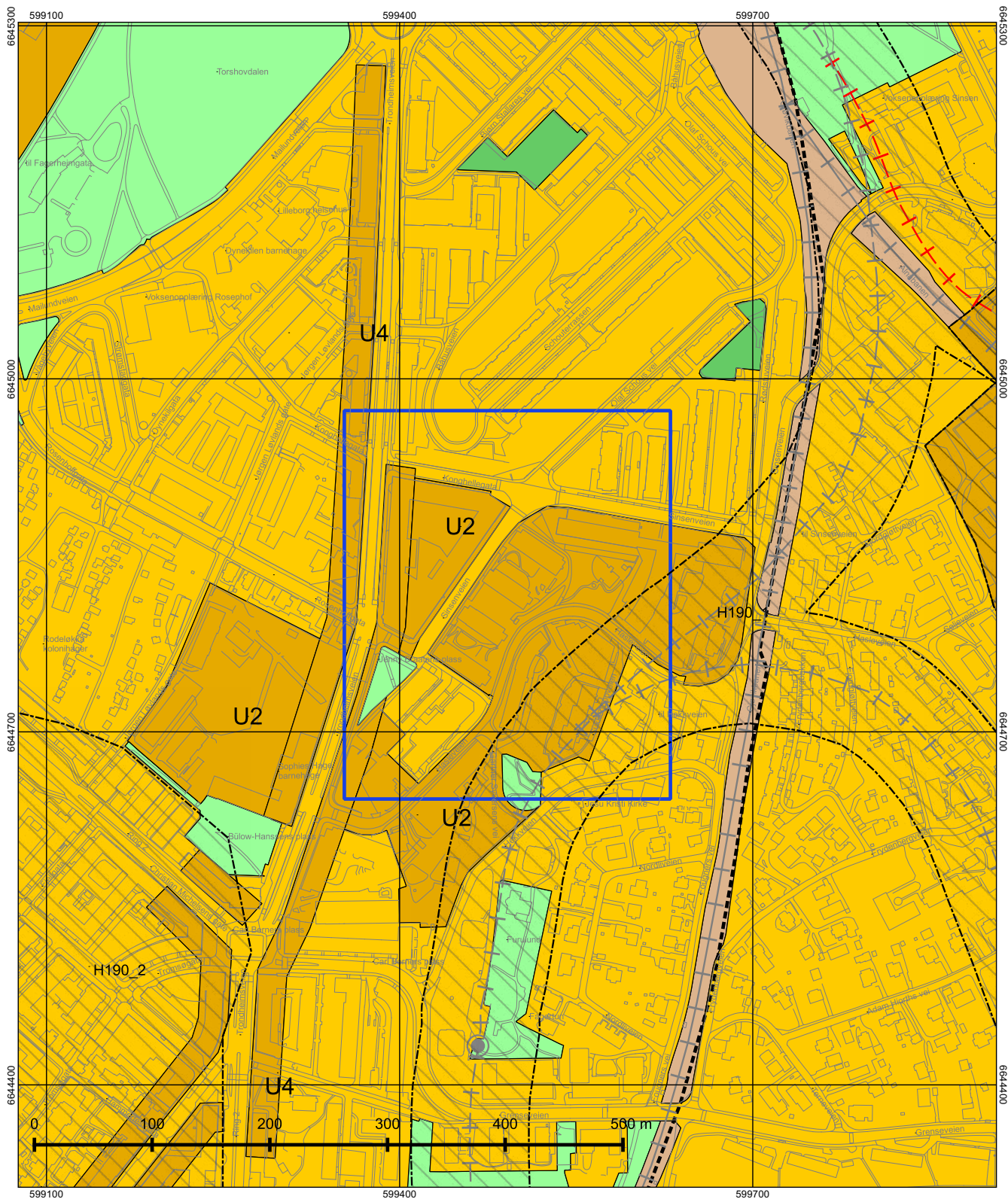
PlottID/Best.nr: 156883/ 86531540	Deres ref.:
Adresse: Sinsensveien 9	Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/98	

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		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		73 - Felles gangareal
	71 - Felles parkering		311 - Annet veiareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		312 - Fortau
	140 - Bolig/forr./kontor		313 - Skulder - bankett
	141 - Forr./kontor/offentlig		325 - Veigrunn i tunnel
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		913 - Formålgrensning
	150 - Industri m.tilh.anlegg		930 - Reguleringslinje
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		934 - Regulert trikkespor
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		936 - Regulert fotgjengerovergang
	311 - Annet veiareal		964 - Regulert u-gradgrensning
	312 - Fortau		Formålgrensning
	313 - Skulder/bankett		Foreløpig plan
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Plangrensning (gammel lov)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Plangrensning (ny lov)
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		RpRegulertHøyde
	1110 - Boligbebyggelse		Grensning for bebyggelse
	1161 - Barnehage		Byggegrensning
	1340 - Industri		Beregnet senterlinje veg
	1600 - Uteoppholdsareal		Bygningens avgrensning i beb. plan
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Byggegrensning
	1802 - Bolig/forretning/kontor		Bebyggelse som inngår i planen
	1810 - Forretning/kontor		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2010 - Veg		Oppheving av eiendomsgrensning
	2012 - Fortau		Inn-/utkjøring
	2015 - Gang-/sykkelvei		Avkjørsel
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3040 - Friområde		
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmenntilgjengelig		
	RbBevaringGrensning		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrensning		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrensning		
	RpFareSone		
	RpFareGrensning		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 28.04.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 156883/86531540  
 Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

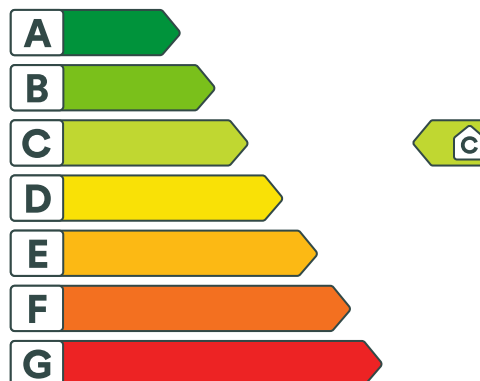


## Tegnforklaring - kommuneplan

	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



Adresse <b>Sinsenveien 9, 0572 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>30.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-289108</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>81757186</b>
Gårdsnummer <b>83</b>	Bruksnummer <b>98</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0213</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2005</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>40,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>40,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**145,64 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**145,64 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**5 826 kWh**



## Sinsenveien 9, 0572 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Sinsenveien 9, 0572 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Sinsenveien 9 - Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 240 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Rosenhoff Linje 17	4 min	0.3 km
Rosenhoff Linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E	4 min	0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	7 min	0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min	1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min	3.1 km

## Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	10 min	0.8 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	13 min	1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	16 min	1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	10 min	0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	12 min	1 km
Hersleb videregående skole	20 min	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	22 min	1.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

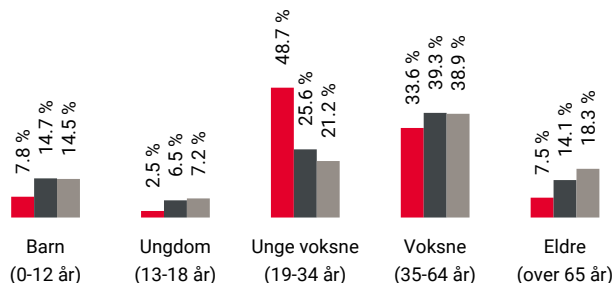
Bra 70/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasle/Carl Berners plass...	2 899	1 961
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Støperiet barnehage (1-5 år) 206 barn	3 min	0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 73 barn	5 min	0.4 km
Dynekilen barnehage (1-5 år) 140 barn	7 min	0.5 km




## Dagligvare


Rema 1000 Rosenhoff	2 min
Kiwi Hasleveien	3 min





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 2026

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Buss
-  3. Trikk

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 97/100

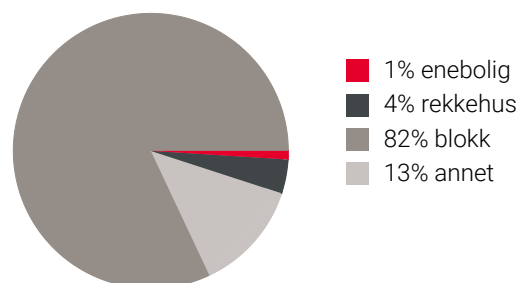
 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

## Sport

-  Lindeberglia Ballbunge  
Ballspill 5 min   
0.4 km
-  Rosenhoff  
Aktivitetshall, ballspill 6 min   
0.5 km
-  CrossFit Yggdrasil 2 min 
-  Mudo Gym Carl Berner 2 min 

## Boligmasse







«Bra sentrumsnært.»

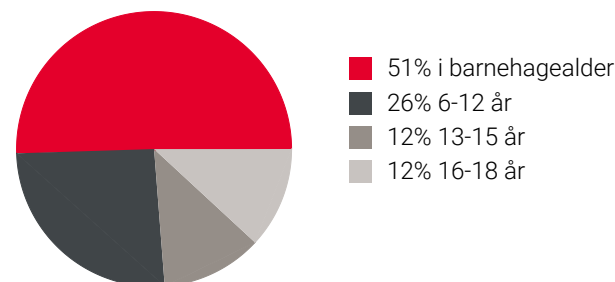
Sitat fra en lokalkjent



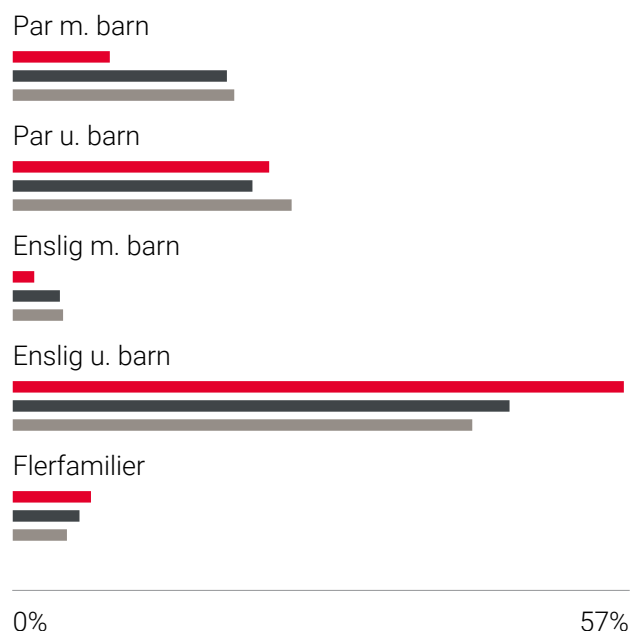
## Varer/Tjenester




-  Carl Berner passasjen 3 min 
-  Apotek 1 Carl Berner 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



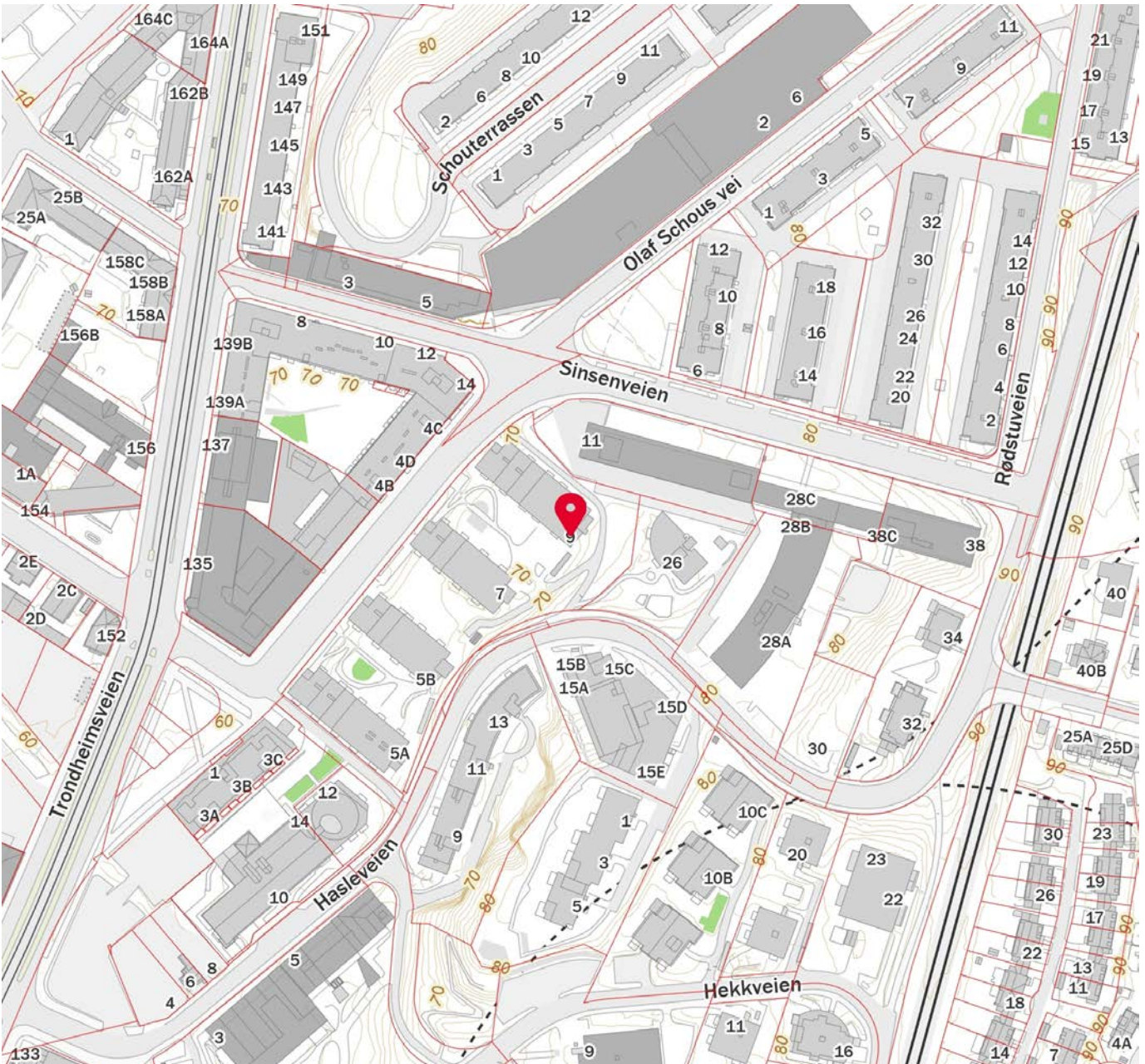
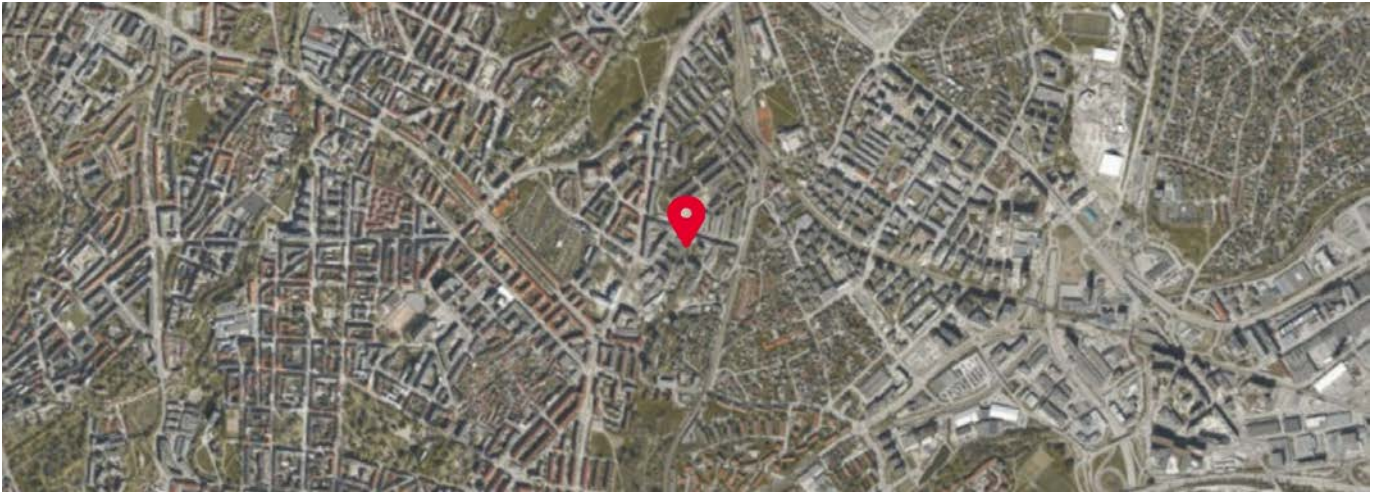
## Familiesammensetning




-  Hasle/Carl Berners plass østre
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	7%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sinsenveien 9  
0572 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Jøran SørheimTelefon: 451 97 722  
E-post: joran.sorheim@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