



aktiv.

Sinsenveien 5B, 0572 OSLO

**Flott 2-roms m/separat hybeldel
(40 + 20 kvm)| Leieinntekter på ca.
12 000,- | 5 kvm balkong | Heis |
Felles takterrasse**



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 612 458,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 6 103 808,-
Felleskostn.: Kr 8 072,-
Selger: Aleksander Hindenes

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 60/65 kvm
Tomtstr.: 8375.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 98
Andelsnr.: 79
Oppdragsnr.: 1008250224

Flott 2-roms m/separat hybeldel (40 + 20 kvm)| Leieinntekter på ca. 12 000,- | 5 kvm balkong |

Moderne og arealeffektiv 2-roms selveier med separat hybel, beliggende i attraktivt område på Carl Berner! Leiligheten ligger fint til i 3. etasje med heisadkomst og består av en hoveddel på 40 kvm samt en hybel på ca. 20 kvm med egen inngang. Hoveddelen inneholder entré, stue/kjøkken med utgang til balkong på 5 kvm, romslig soverom og bad. Hybelen har et åpent og lyst oppholdsrom med kjøkkenløsning og flislagt bad, perfekt for utleie, med estimert månedsleie på kr 12 000-13 500,-. Planløsningen kan enkelt endres til en 3-roms med to bad. Beliggende i et rolig og grønt område med kort vei til kollektivtransport, butikker, restauranter, Torshovdalen og andre rekreasjonsområder.

Merk deg dette:

- Kjellerbod
- Felles takterrasse med vidstrakt utsikt
- Heis i bygget
- Ingen forkjøpsrett
- Sentral



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	71
Megleropplysninger	76
Årsberetning	81
Nabolagsprofil	114
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod tilknyttet felles garasjeanlegg.

3. etasje

BRA-i: 60 m² Entré, bad, soverom, kjøkken og stue. Hybel med entré, bad, kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

5 m² Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8375.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget opparbeidet med blant annet asfalterte internstier, gressplen, sittegrupper, lekeapparater, sykkelstativer, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og ettertraktet boligområde på Carl Berner i Oslo, med en svært sentral beliggenhet. Her har du enkel tilgang til kollektivtransport, høyskoler og et bredt utvalg av tjenester og fasiliteter. Bydelen er preget av stor variasjon og liv, med et rikt utvalg av butikker, kaféer og spisesteder som gjør området både spennende og

trivelig.

I nærheten finner du flere idrettsanlegg og fritidsmuligheter, som lekeplasser, svømmehall, tennisbaner og flere treningssentre, blant annet Sats på Trondheimsveien, Fresh Fitness i Dælenenggata og Mudo Gym i Hasleveien. Området ligger også i gangavstand til flotte grøntområder og parker som Torshovdalen, Torshovparken, Birkelunden, Ola Narr, Tøyenparken, Dælenenga idrettsplass, Sofienbergparken, Botanisk hage og Akerselva, som alle byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Grünerløkka, som er kjent for sitt livlige miljø og pulserende uteliv, ligger ikke langt unna. Her kan du oppleve koselige gatekaféer, spennende markeder og små, unike butikker. Carl Berner har også blitt et populært samlingspunkt med blant annet Carls, som åpnet i 2023 og tilbyr både kulturarrangementer og god mat. Rett i nærheten finner du The Motor In. Café, et sjarmerende lokale som kombinerer kafé, bar og verksted i ett.

Hasle Torg og Carl Berner Passasjen ligger bare en kort spasertur unna, med et godt utvalg av dagligvarebutikker, apotek, blomsterbutikk, bakeri og Vinmonopolet. Området rundt Carl Berner Torg har i løpet av de siste årene fått et betydelig løft og tilbyr nå flere servicetilbud.

Tøyen ligger også svært nær, og har utviklet seg til et trendy område med nye serveringssteder som Postkontoret og Nord. Her finner du også Tøyenbadet, som har både innendørs olympisk basseng og utendørs svømmebasseng. I Tøyenparken arrangeres den populære Øyafestivalen med både norske og internasjonale artister, og Naturhistorisk museum er også lett tilgjengelig.

Du bor svært nær flere kollektivknutepunkt med blant annet T-bane, buss, trikk og flybuss. Carl Berner fungerer som et viktig kollektivt knutepunkt med raske forbindelser til hele byen. Nærmeste holdeplass, Rosenhoff, ligger bare 2-3 minutters gange unna, og Carl Berners plass er også innen kort gangavstand.

Dette er en sjelden mulighet til å etablere deg i et område i stor vekst og utvikling.

Praktisk informasjon:

- 6 minutter med T-bane til sentrum.
- 25 minutter med T-bane til Sognsvann.
- Tilgjengelighet til buss, trikk, T-bane og bysykkel for enkel transport i hele byen.
- Kort vei til kaféer, butikker, apotek, restauranter og take-away.
- Nye tjenester på Carl Berner inkluderer Cutters (frisør), Dr.Dropin (lege) og Squeeze (massasje).

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Geir Csisar

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bærende konstruksjoner i betong/stål. Utfyllende bindingsverk. Fasader med fasadeplater. Flatt tak tekket med takpapp/membran. Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmner. Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert. Malt entrédør til hybel. Brann- og lydklassifisert. Balkongdør med isolerglass.

Utgang fra stue i hoveddel til nord/østvendt balkong på ca. 4,8 m². Betongdekke.

Kjellerbod på ca. 5 m². Heis.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Geir Csisar.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Vinduer:

-Ett vindu i hybel med slitte gummilister og tregt beslag. Vinduet lar seg vanskelig lukke.

*Dører:

-Døren til hybel subber i beslaget.

*Innvendige overflater:

-Parkett med noe bruksslitasje/bruksmerker. Noe ujevne overflater på vegg i stue i hybel.

*Etasjeskille/gulv mot grunn:

-Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

*Innvendige dører:

-Baderomsdør i hoveddel er noe påvirket av fukt i nederkant. Noe bruksslitasje på enkelte dører/karmer.

*Vannledninger:

-Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken Gjelder hoveddel med oppvaskmaskin). Rørkurser er ikke merket.

*Ventilasjon:

-Beslag over veggventiler er skadet. Løs tilkobling til ventilasjonsrør på avtrekkshette i kjøkken i hoveddel.

*Elektrisk anlegg:

-Se tilstandsrapport.

*Vegger og himling på bad/wc:

-Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

*Gulv på bad/wc:

-Stedvis tilnærmet flatt gulv. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.

*Sluk, membran og tettesjikt på bad/wc:

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

*Sanitærutstyr og innredning på bad/wc:

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

*Overflater og innredning på kjøkken:

-Noe fuktsvelling på én front. Noe bruksslitasje.

*Vegger og himling på bad/wc i hybel:

-Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

*Sluk, membran og tettesjikt på bad/wc i hybel:

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

*Sanitærutstyr og innredning på bad/wc i hybel:

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

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad på hybel er pusset opp av Flow Rørservice i august 2025. Nytt toalett, servant med skap, og dusj ink. battteri.

Arbeid utført av: Flow Rørservice AS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ved riving av gulv i hybelen under oppussing i august 2025, ble det funnet noen få små billelignende insekt. Ingen nye funn etter endt oppussing.

-Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Hybel/utleiedel på 20 kvm.

-Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Godkjent.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport av takstmann ifm. salg.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bad, soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong. Hybelen inneholder entré, bad, åpen stue- og kjøkkenløsning. I tillegg disponerer boligen én kjellerbod.

Standard

ENTRÉ

Entréen gir et lyst og innbydende førsteinntrykk. Plass til oppbevaring i praktisk garderobeskap.

STUE/KJØKKEN

Lys og åpen stue/kjøkken-løsning preges av generøse vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys. Stuen tilbyr gode innredningsmuligheter med nok plass til sofagruppe og spiseplass. Med en himlingshøyde på ca. 2,45 meter, lysmalte vegger og parkett på gulvet, er dette et behagelig og innbydende oppholdsrom.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate og fliser i benkerygg. Plass til frittstående hvitevarer i form av komfyr og oppvaskmaskin.

Fra stue/kjøkken er det utgang til balkong som gir ekstra boltreplass og gode lysforhold. Balkongen vender inn mot rolig bakgård, så her kan du sitte i ro og fred mens du nyter solen.

BAD

Badet har flislagte overflater og behagelig gulvvarme. Baderomsinnredning med heldekkende servant på underskap med speilover, toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM

Soverommet har parkettgulv og malte vegger som gir et rolig og nøytralt preg. Det er godt med naturlig lys og rom for både seng og garderobeløsning.

HYBEL

Hybelen har lysmalte vegger og gulvflater er belagt med laminat. Kjøkkeninnredningen

har glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Plass til frittstående komfyr og kjøl/frys.

Planløsningen gir rom for både spise- og oppholdssone, og gir en arealeffektiv løsning for hybelboeren.

Badet er flislagt med gulvvarme, og fremstår som praktisk og funksjonelt. Det er innredet med dusjplass med tilhørende garnityr, servant med underskap og speil over og veggmontert toalett.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er ikke inkludert i felleskostnadene. Andelseier kan selv bestille 1gb fibernettlinje hos NextGenTel som koster 199/mnd.

Parkering

Det selges/leies tidvis ut parkeringsplasser i garasjeanlegget i underetasjen. Normalt annonseres dette på borettslagets Facebook-gruppe eller ved oppslagstavla i de ulike oppgangene.

Det er videre tre bysykkelstativer innen kort gangavstand fra leiligheten, hhv. Sinsenveien, Jenny Braatens plass og Carl Berners plass nord.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring Asa

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Leiligheten har utført flyttevask før visning og blir ikke ytterligere rengjort før overtagelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med panelovner. Det er gulvvarme på badene.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 486 426

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 945 705

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

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.

Eiendomsskatt:

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. 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. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/>

eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8 072,- pr. mnd.

Herav:

Felleskostnader: 1 971,-

Akonto VV-vann hybel: 162,-

Akonto VV-vann: 324,-

Renter/avdrag: 5 615,-

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 072

Andel Fellesgjeld

Kr 612 458

Fellesgjeld pr. dato

11.08.2025

Kommentar fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11491638 20

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,60%

Restsaldo 43 128 307,00

Innfrielsesdato: 01.09.2041

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11491638 6

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,60%

Restsaldo 22 396 400,00

Innfrielsesdato: 01.06.2036

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11491638 7

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,60%

Restsaldo 73 320 571,00

Innfrielsesdato: 01.09.2037

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 66 659

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Carl Berner Terrasser

Organisasjonsnummer

986841709

Andelsnummer

79

Om borettslaget

Borettslaget Carl Berner Terrasser

Org.nr.: 986841709

Hjemmeside: carlberner.net

Antall andelsleiligheter: 237, hvorav 176 har egen utleiedel.

Styreleder: Mathias Iversen

Autorisert regnskapsfører: Tor-Sigve Bjørndal

Revisor: BDO AS

Kontakt styret: styret@carlberner.net

Driftsresultat 2023: kr. 7 928 407,-

Internett: Ikke inkludert i felleskostnader. Andelseiere/leietakere kan bestille 1gb fibernettlinje fra NextGenTel for kr 199 per måned.

Varmtvann: Avregnes av EcoGuard.

Sykkelparkering: Tilgjengelig.

Dyrehold: Tillatt så lenge det ikke er til sjanse for andre beboere. Husdyr må holdes under kontroll og føres i bånd på borettslagets område.

Grilling: Tillatt med gass- eller elektrisk grill i utendørs fellesarealer og på privat veranda, forutsatt at det ikke sjenerer andre beboere. Kullgrilling og engangsgriller er forbudt på grunn av os og brannfare. All grilling på takterrassene er forbudt.

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.

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/benytte borettslagets utleieboder. Utleiebodene koster kr 460, pr. mnd. Det tas forbehold om ledighet, ta kontakt med megler for mer informasjon.

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.

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.

Saker fra ekstraordinær generalforsamling 2025 og årsmøte 2025:

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.

Vedtak: Ikke vedtatt. 14 for, 2 blank og 8 mot.

Finansiering av nye varmtvannsberedere:

Borettslagets varmtvannsberedere har nådd sin forventede levetid og må skiftes ut snarlig grunnet hyppige feil og gjentagende 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 utskiftning 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 total kostnad 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.

Vedtak: Vedtatt.

Rehabilitering av takterrasser:

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.

Vedtak: Vedtatt.

Lånebetingelser fellesgjeld

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

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett på eiendommen.

Regnskap/budsjett

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

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

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 98 i Oslo kommune. Andelsnr. 79 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. sykkelstur/
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 - 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 ekspedisjonsdokument fra 1948, 1949 og 1969.

Sinsenveien 5 A - B og Sinsenveien 7 - Bruksendring til bilforretning - Ferdigattest - 1995
Sinsenveien 5 A - B - Nybygg - Boligblokk A og B - Ferdigattest - 2007
Sinsenveien 5 A - B - Garasjebygning med beboelse - Ferdigattest - 1933
Sinsenveien 5 - 7 - 9 - Tre sykkelkur og en trafo - Ferdigattest - 2007
Sinsenveien 5 - 7 - 9 - Riving av to horisontaldelte tomannsboliger samt en garasjebygning og verkst - Ferdigattest - 2005

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m. tilh. anlegg, ihht. reguleringsplan S-3973.

Avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015-2030.
Gjeldende kommunedelplan: KDP-17.

Pågående plansaker:

Saksnr 202451391 - Detaljregulering - Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring.

Plansaken innebærer en transformasjon av eksisterende bygningsmasser til bolig- og næringsformål. Etter en innledende stopp av Plan- og bygningsetaten på grunn av potensielle konflikter med overordnede planføringer, besluttet bystyret å sende saken tilbake til etaten for videre behandling og ny vurdering.

Les mer på Plan- og Bygningsetatens hjemmeside:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202451391>

Adgang til utleie

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

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000 (Prisantydning)

612 458 (Andel av fellesgjeld)

6 102 458 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 103 808 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 111 708 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 114 508 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Garantipremie/inneståelse: 3 000,-

Kommunale opplysninger: 1 000,-

Markedspakke: 19 990,-

Oppgjørshonorar: 7 990,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: 2 490,-

Tilretteleggingsgebyr: 22 900,-

Visning/overtagelse per stk.: 3 490,-

Eierskiftegebyr: 6 570,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig: 2 750,-

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

Ansvarlig megler

Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Ansvarlig megler bistås av

Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

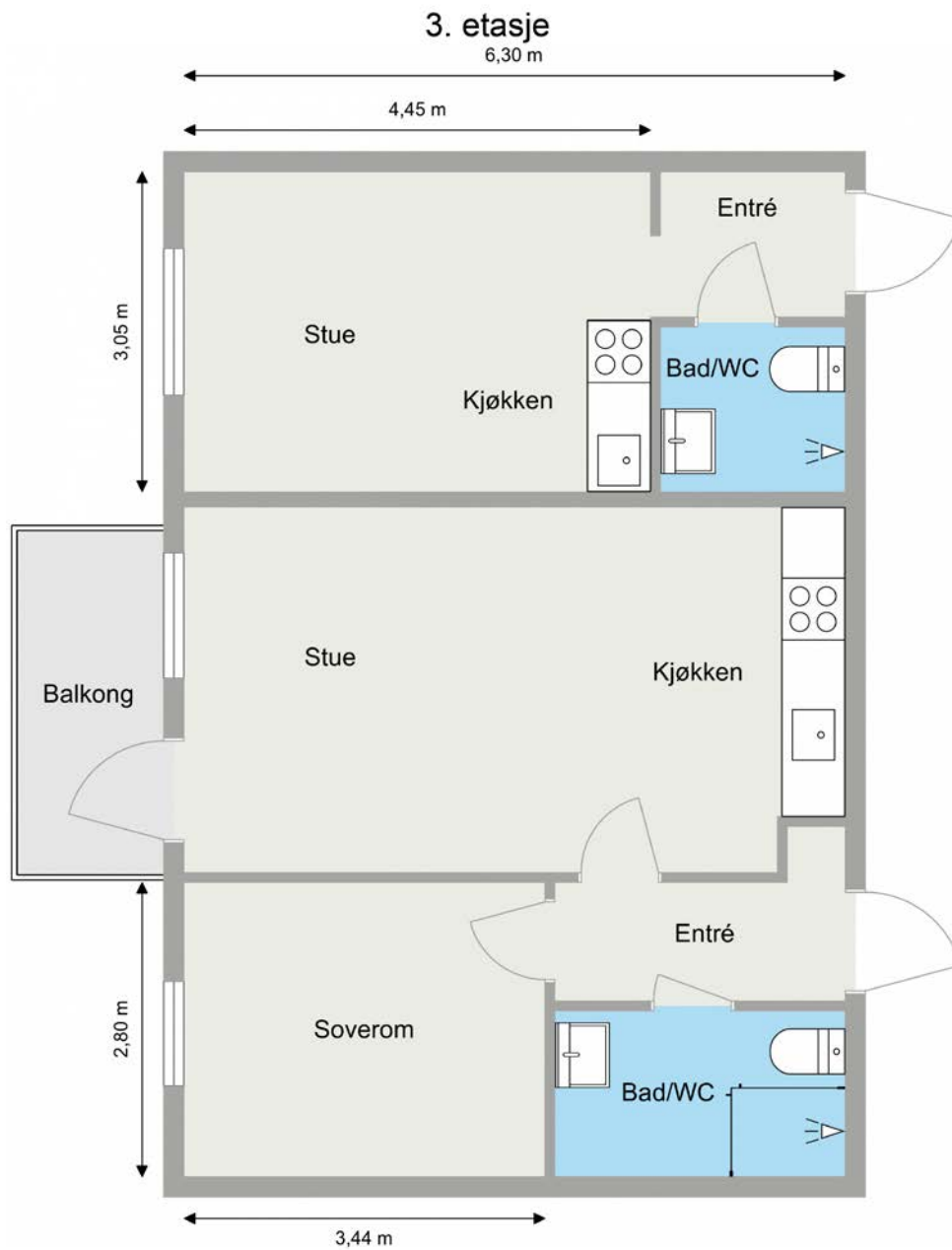
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

09.09.2025

Sinsenveien 5 B



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.































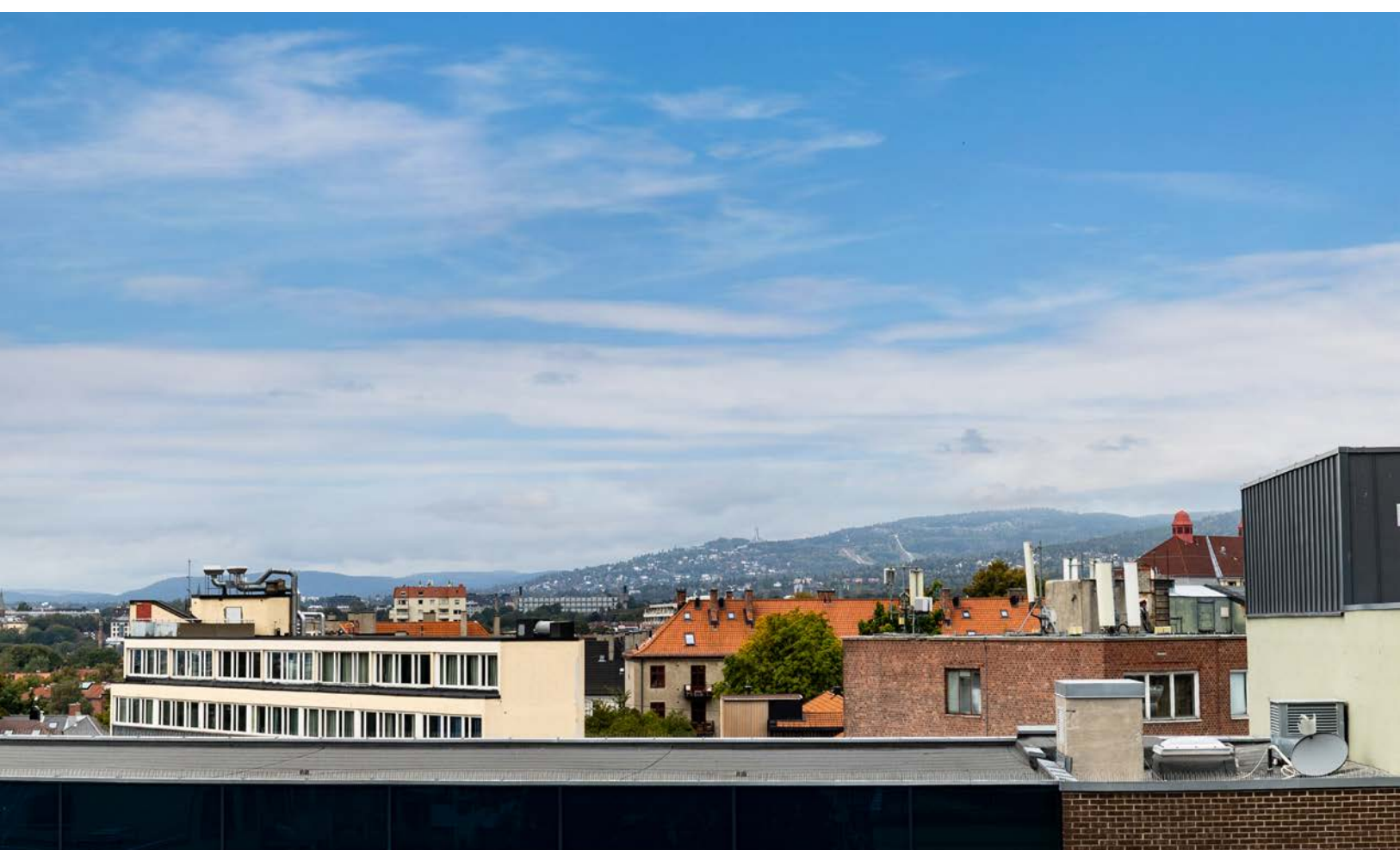














Vedlegg

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Sinsenveien 5 B, 0572 OSLO



OSLO kommune



gnr. 83, bnr. 98



Andelsnummer 79

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 22.08.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 11256-2038

Referansenummer: AL4200

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavstøvelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Geir Cisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i 2005. Noe behov for vedlikehold/oppussing.

Andelsleilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærende konstruksjoner i betong/stål. Utfyllende bindingsverk.
Fasader med fasadeplater.
Flatt tak tekket med takpapp/membran.
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmen.
Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Malt entrédør til hybel. Brann- og lydklassifisert.
Balkongdør med isolerglass.
Utgang fra stue i hoveddel til nord/østvendt balkong på ca. 4,8 m².
Betongdekke.
Kjellerbod på ca. 5 m²
Heis.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett, laminat og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger.
Malte himlinger.
Etasjeskillere i betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC:
Bad fra byggeår. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av rommet. Ingen dokumentasjon over utførelse.
Fliser på vegger. Himlingsplater i tak.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 2,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet overdekket overgang mot klemring.
Vegghengt toalett. 60 cm servant med underskap. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt grunnet at badet er bygget som en baderomskabin. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

Bad/WC (hybel):
Bad fra byggeår. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av rommet. Ingen dokumentasjon over utførelse.
Fliser på vegger. Himlingsplater i tak.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 2,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet overdekket overgang mot klemring.
Vegghengt toalett. 60 cm servant med skuffer. Dusjhjørne.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt grunnet at badet er bygget som en baderomskabin. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hoveddel:

Kjøkken i åpen løsning mot stue.

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål med avrenningsfelt, fliser over benk.
Frittstående komfyr, opplegg for oppvaskmaskin.
Avtrekksvifte med utkast til friluft (via boligens ventilasjonsanlegg).

Hybel:

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål.
Frittstående komfyr.
Avtrekksvifte med utkast til friluft (via boligens ventilasjonsanlegg).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system med samlestokk i himling på badet. Rør-i-rør system med samlestokk og stoppekraner i himling på bad.
Avløpsrør av ukjent type.
Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til boligen via veggventiler.
Felles varmtvann.
Oppvarming med elektrisitet.
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring.
Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

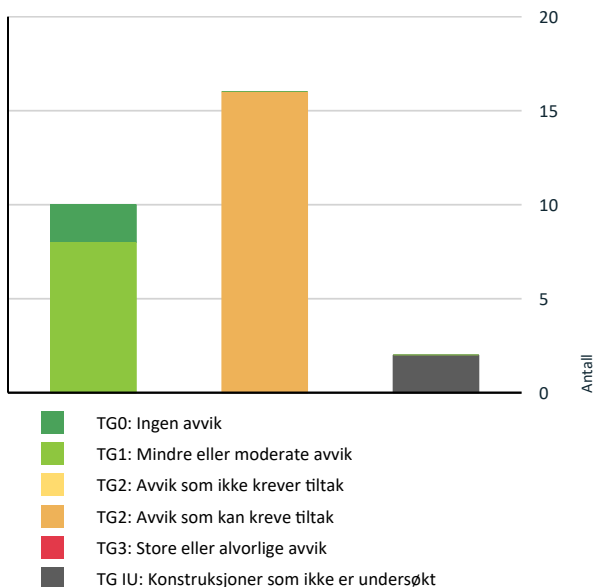
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad/WC (hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ett vindu i hybel med slitte gummilister og tregt beslag. Vinduet lar seg vanskelig lukke..



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren til hybel subber i beslaget.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Parkett med noe bruksslitasje/bruksmerker. Noe ujevne overflater på vegg i stue i hybel.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i begge stuer ble det i stue i hoveddel observert helningsavvik på noe over 15 mm over hele rommet og noe over 10 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Baderomsdør i hoveddel er noe påvirket av fukt i nederkant.

Noe bruksslitasje på enkelte dører/karmer.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken (gjelder hoveddel med oppvaskmaskin). Rørkurser er ikke merket.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Beslag over veggventiler er skadet. Løs tilkobling til ventilasjonsrør på avtrekkskette i kjøkken i hoveddel.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring.

 **Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

 **Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Stedvis tilnærmet flatt gulv. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.

 **Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

 **Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

 **Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Noe fuktsvelling på én front.
Noe bruksslitasje.

 **Våtrom > 3. etasje > Bad/WC (hybel) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

 **Våtrom > 3. etasje > Bad/WC (hybel) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

 **Våtrom > 3. etasje > Bad/WC (hybel) > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
2005

Kommentar
Iflg. EDR

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ett vindu i hybel med slitte gummilister og tregt beslag. Vinduet lar seg vanskelig lukke..

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring må utføres.

Dører

Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.

Malt entrédør til hybel. Brann- og lydklassifisert.

Balkongdør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren til hybel subber i beslaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/utbedring bør utføres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i hoveddel til nord/østvendt balkong på ca. 4,8 m². Betongdekke.

INNENDIG

Overflater

Parkett, laminat og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett med noe bruksslitasje/bruksmerker. Noe ujevne overflater på vegg i stue i hybel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i begge stuer ble det i stue i hoveddel observert helningsavvik på noe over 15 mm over hele rommet og noe over 10 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

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.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsdør i hoveddel er noe påvirket av fukt i nederkant.
Noe bruksslitasje på enkelte dører/karmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing anbefales.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad fra byggeår. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av rommet. Ingen dokumentasjon over utførelse.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere eventuell utvikling.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 2,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis tilnærmet flatt gulv. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tett oppkant på minimum 15 mm ved dør anbefales etablert.

3. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet overdekket overgang mot klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett. 60 cm servant med underskap. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

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.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt grunnet at badet er bygget som en baderomskabin. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

3. ETASJE > BAD/WC (HYBEL)

Generell

Bad fra byggeår. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av rommet. Ingen dokumentasjon over utførelse.

3. ETASJE > BAD/WC (HYBEL)

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere eventuell utvikling.

3. ETASJE > BAD/WC (HYBEL)

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 2,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/WC (HYBEL)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet overdekket overgang mot klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

3. ETASJE > BAD/WC (HYBEL)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett. 60 cm servant med skuffer. Dusjhjørne.

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.

3. ETASJE > BAD/WC (HYBEL)

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

3. ETASJE > BAD/WC (HYBEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt grunnet at badet er bygget som en baderomskabin. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning mot stue.

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål med avrenningsfelt, fliser over benk.

Frittstående komfyr, opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fuktsvelling på én front.

Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte av front anbefales.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med utkast til friluft (via boligens ventilasjonsanlegg).

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål.
Frittstående komfyr.

3. ETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

1 TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med utkast til friluft (via boligens ventilasjonsanlegg).

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør system med samlestokk i himling på badet. Rør-i-rør system med samlestokk og stoppekraner i himling på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken (gjelder hoveddel med oppvaskmaskin).
Rørkurser er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Automatisk vannstopp-system bør monteres i kjøkken.

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent type.

Forhold ang. stakemuligheter og lufting er ikke kjent for takstmannen. Tilstandsgrad er satt ut fra alder på røropplegget.

1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til boligen via veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beslag over veggventiler er skadet. Løs tilkobling til ventilasjonsrør på avtrekkshette i kjøkken i hoveddel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring bør utføres.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring.

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over anlegget.

TILBEG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

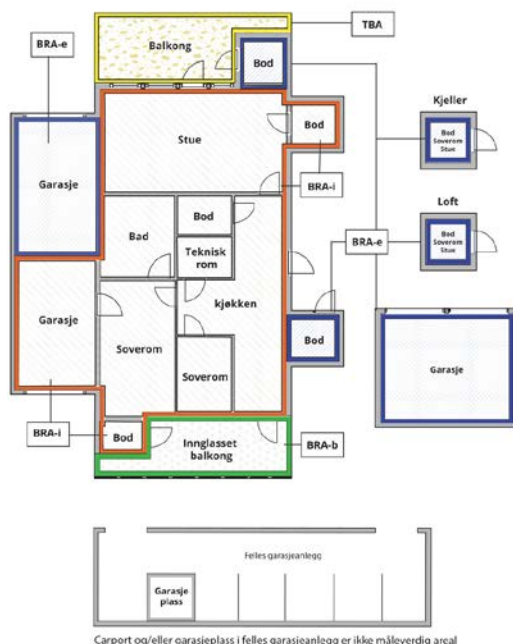
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	60			60	5
Kjeller		5		5	
SUM	60	5			5
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, Bad/WC, Soverom, Kjøkken, Stue, Entré (hybel), Bad/WC (hybel), Kjøkken (hybel), Stue (hybel)		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stuer ca. 2,45 m

Kjellerbod på ca. 5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	60	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Geir Csisar	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	98		0	8375.8 m ²	Kartverket	Eiet
Adresse							
Sinsenveien 5 B							
Hjemmelshaver							
Borettslaget Carl Berner Terrasser							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0313 / BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER	986841709	H0313	OBOS Eiendomsforvaltning, tlf. 22865500	Aleksander Hindenes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
79	509 700	66 659 31.12.2024	636 066 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms andelsleilighet pluss separat hybel beliggende ved Sinsen/Carl Berners plass i Oslo kommune.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 8.375,8 m²

Bebyggelsen

Veletablert område med nyere og eldre bebyggelse.

Denne boligen ligger i 3. etasje i en boligblokk over 7 etasjer pluss kjeller.

Boligen består av en 2-roms hoveddel på ca. 40 m², pluss en ett roms hybel/utleiedel på ca. 20 m². Boligen kan også benyttes som en 3-roms leilighet med to soverom og to bad.

Standard

Boligen er bygget i 2005. Noe behov for vedlikehold/oppussing.

Parkett, laminat og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Balkong. Heis.

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring

Avtalenr**Type****Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AL4200>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250224	
Selger 1 navn	
Aleksander Hindenes	
Gateadresse	
Sinselveien 5B	
Poststed	Postnr
OSLO	0572
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1008250224

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad på hybel er pusset opp av Flow Rørservice i august 2025. Nytt toalett, servant med skap, og dusj ink. batteri.

Arbeid utført av

Flow Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved riving av gulv i hybelen under oppussing i august 2025, ble det funnet noen få små billelignende insekt. Ingen nye funn etter endt oppussing.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel/utleiedel på 20 kvm

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport av takstmann ifm. salg.

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250224

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksander Hindenes	Ofed098f79e03bd9cf0e1 5fcf870f12bf3f5dfb7	02.09.2025 09:08:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250224

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

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Helena Holthe
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: helena.holthe@aktiv.no

Deres ref.: 1008250224 . Vår ref.: 5546-1-079

Dato: 11.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Carl Berner Terrasser
Organisasjonsnr: 986841709
Andelseier: Hindenes, Aleksander
Medeier:
Leilighetsnummer: 079
Adresse: Sinsenveien 5 B, 0572 OSLO
Andelsnummer: 79
Gnr. 83
Bnr. 98
Borettsinnskudd: Kr. 509 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- 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 om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– 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.

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 `-kto beløp for varmt vann pr hybel. Se avsnittet ""Opplysninger om leiligheten"".) Styret: styret@carlberner.net En del andelseiere har kjøpt bruksrett til garasjeplass, felleskostnader for plassen kommer i tillegg. Ved salg av garasjeplass, påløper det admingebyr. 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. 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 fibernettlinje hos NextGenTel.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11491638 20
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,60%
Restsaldo	43 128 307,00
Innfrielsesdato:	01.09.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11491638 6
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,60%
Restsaldo	22 396 400,00
Innfrielsesdato:	01.06.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11491638 7
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,60%
Restsaldo	73 320 571,00
Innfrielsesdato:	01.09.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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: 8 072,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-kto VV-Vann	324,00	
A-kto VV-Vann Hybel	162,00	
Felleskostnader	1 971,00	
Renter/avdrag	5 615,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 297,-
Fradragsberettigede kostnader:	29 851,-
Annen formue:	66 659,-
Gjeld:	636 066,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11491638 20
Restsaldo:	190 242,64
Kapitalkostnader:	

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11491638 6
Restsaldo:	98 793,76
Kapitalkostnader:	2 977,49

Bank:

Lånenummer:

Restsaldo:

Kapitalkostnader:

Husbanken

11491638 7

323 422,20

8 943,10

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 612 458,60,-, 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 rentendringer, 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 Sondre Kvalvik Steigen pr. e-post: sondre.kvalvik.steigen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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: carlbernerterrasser@styrommet.no

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. 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.

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



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 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 boden, 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 80m² 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 styreverfaring 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 styreverfaring 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 styreerfaring.

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 styreverfaring.

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:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • 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.

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-74QF1-01Y6U

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 tilstjenester, se <https://euti.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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

16 av 33

BORETTSLAGET 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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		10 879 853	11 499 217
<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. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		465 841	-619 364
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		11 345 693	10 879 853

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTÆKTER:					
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
SUM DRIFTSINNTÆKTER		21 294 902	18 942 554	21 373 374	21 372 000
DRIFTSKOSTNADER:					
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
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 903 121	-6 637 129	-9 666 623	-7 127 000
DRIFTSRESULTAT		14 391 781	12 305 424	11 706 751	14 245 000
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	520 540	437 474	150 000	400 000
Finanskostnader	15	-6 766 976	-4 814 492	-5 678 000	-6 538 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 246 436	-4 377 018	-5 528 000	-6 138 000
ÅRSRESULTAT		8 145 345	7 928 407	6 178 751	8 107 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 145 345	7 928 407		

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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
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
SUM ANLEGGSMIDLER		400 824 487	400 782 899
OMLØPSMIDLER			
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
SUM OMLØPSMIDLER		13 463 625	12 757 327
SUM EIENDELER		414 288 112	413 540 225
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 237 * 100		23 700	23 700
Opptjent egenkapital		143 335 542	135 190 196
SUM EGENKAPITAL		143 359 242	135 213 896
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
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
SUM LANGSIKTIG GJELD		268 810 939	276 448 855
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		608 510	547 799
Påløpte renter		573 457	498 792
Påløpte avdrag		655 547	643 020
Energiavregning	23	280 417	187 864
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 117 932	1 877 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		414 288 112	413 540 225
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.

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKSKONTO

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
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	20 635 418

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg filter	503
SUM ANDRE INNTEKTER	503

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-63 980
Overført garasjeregnskapet	6 398
SUM PERSONALKOSTNADER	-57 582

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
---------------	----------

SUM KONSULENTHONORAR	-143 985
-----------------------------	-----------------

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 dagnader	-18 490
--------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-850 876
---------------------------------	-----------------

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
-------------------	------------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 436 875
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**VASKERI**

Vaskeriinntekter	18 915
------------------	--------

Rep./vedlikehold	-750
------------------	------

RESULTAT VASKERI	18 165
-------------------------	---------------

NOTE: 11**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	351 120
SUM INNETEKTER GARASJER	351 120

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
SUM KOSTNADER GARASJER	-392 321

SUM GARASJER	-41 201
---------------------	----------------

NOTE: 12**UTLEIEBODER**

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

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
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 198 345

NOTE: 14**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 047
Renter av sparekonto i OBOS-banken	505 335
Andre renteinntekter	158
SUM FINANSINNETEKTER	520 540

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
SUM FINANSKOSTNADER	-6 766 976

NOTE: 16**BYGNINGER**

Tilgang 2005	210 582 297
Tilgang 2006	120 676 479
SUM BYGNINGER	331 258 776

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
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		8 107 329
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-71 550

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
Sum øremerkede bankinnskudd	3 106 382

NOTE: 19**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	5618
Avsatt for tap på krav	-5 529
SUM KUNDEFORDRINGER	89

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-144 106 099
------------------------------------	---------------------

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-116 613 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-116 613 900

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositem	-90 940
-----------	---------

Andre innskudd	-8 000 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-8 090 940

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

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

KOSTNADER

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

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

SUM ENERGIAVREGNING	-280 417
----------------------------	-----------------

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
TOTALT	261 375 546

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

Bygninger	331 258 776
Tomt	58 352 000
TOTALT	389 610 776

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.

Sak 1 Valg av møteleder Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Sigurd Nygaard Wathne og Per Stian Magnerud Larsen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

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
E-post: oef@obos.no

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

Nabolagsprofil

Sinsenveien 5B - Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 234 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Carl Berners plass i Trondheimsveien Linje 31, 31E, 126, 380, 390, 390E	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 17	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	6 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	14 min 1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Hersleb videregående skole	19 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

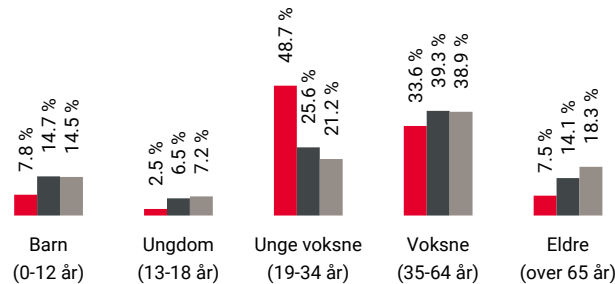
Bra 70/100



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) 202 barn	2 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min 0.3 km
Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Hasleveien	2 min
Rema 1000 Rosenhoff	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



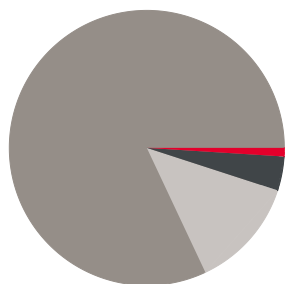
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Lindeberglia Ballbenge	5 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Rosenhoff	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
🥋 Mudo Gym Carl Berner	2 min	🚶
🥋 SATS Carl Berner	2 min	🚶

Boligmasse



- 1% enebolig
- 4% rekkehus
- 82% blokk
- 13% annet

«Bra sentrumsnært.»

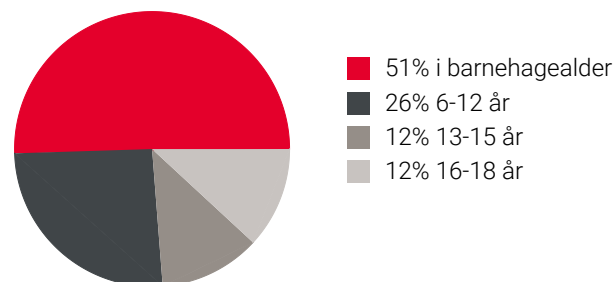
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

👜 Carl Berner passasjen	2 min	🚶
🏪 Apotek 1 Carl Berner	2 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

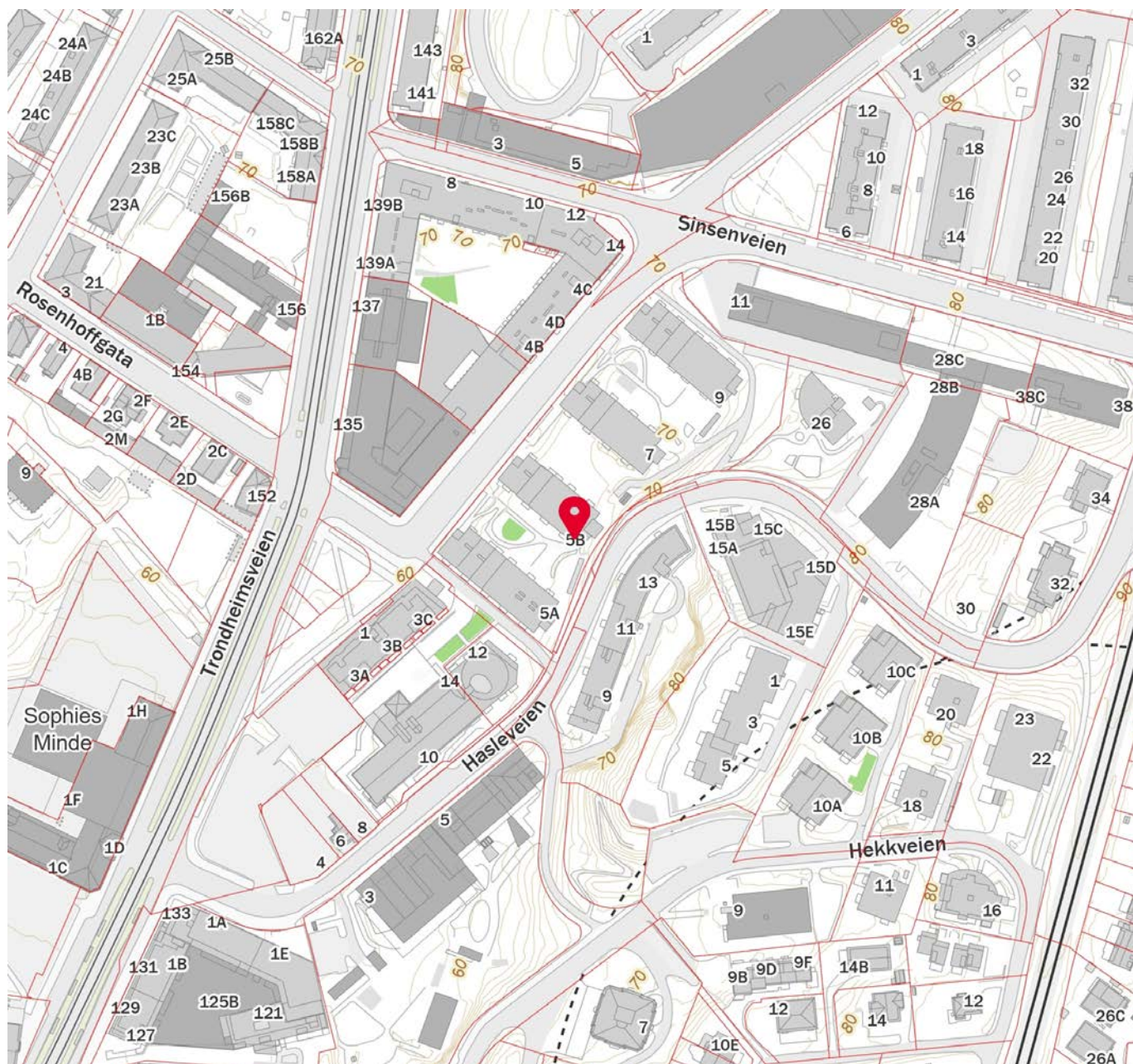
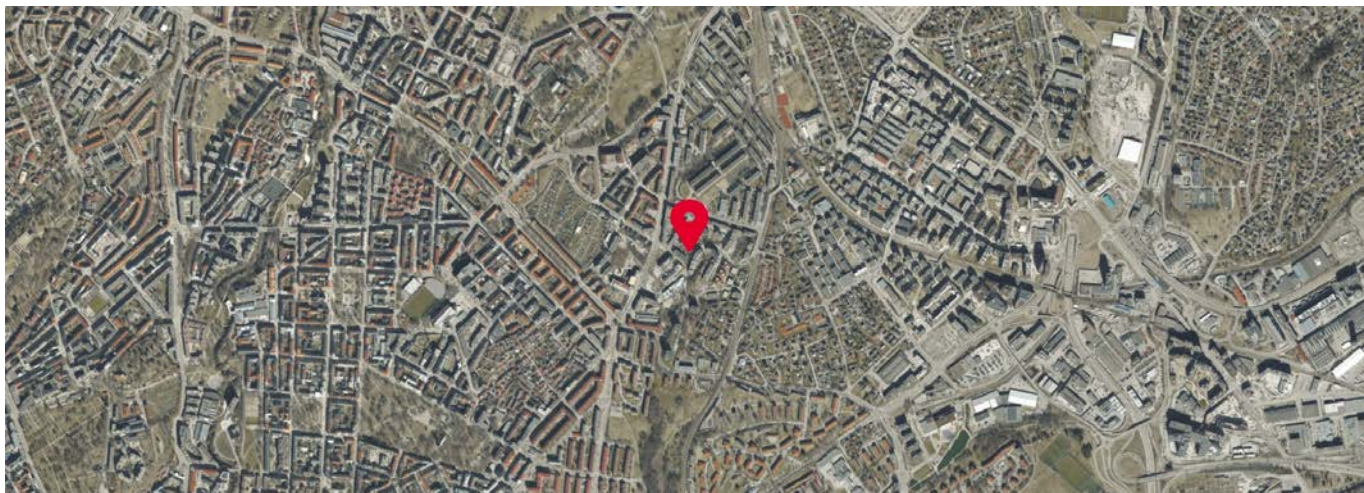


0% 57%

- 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%



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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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 5B
0572 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe

Telefon: 924 10 393
E-post: helena.holthe@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 viderefremidlet 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